HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:
טל.

שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי זכויות במקרקעין המהווים חלקים מסויימים ממתחם הידוע בשם

"מתחם החרש" חלקה 282 בגוש 6977

רחוב החרש 18 ו- 29, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל אביב-יפו

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

תוכן עניינים

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. ביקור במקום 5
3. פרטי הנכס 5
4. תיאור הנכס והסביבה 6
5. מצב תכנוני 22
6. מצב משפטי 61
7. היסטוריה של הנכס 92
8. נתוני השוואה 93
9. גורמים ושיקולים 107
10. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 113
11. תחשיב 114
12. השומה 121

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 . TEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

2 בינואר , 2023

דו"ח 1057/23א

לכבוד
חברת "ויתניה" בע"מ

לכבוד
חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ

"שומת מקרקעין מקיפה"

אומדן שווי זכויות במקרקעין המהווים חלקים מסוימים ממתחם הידוע בשם "מתחם החרש"

חלקה 282[1] בגוש 6977

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

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת גב' רונית בכר, סמנכ"ל כספים בחברת דלק מוטורס בע"מ ומר בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים בחברת "ויתניה", הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברות במקרקעין (100% מהזכויות בנכס שבנדון) במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2022.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2 גילוי פרטים

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברות בחודש דצמבר 2022.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

[1] מגרש 101 עפ"י תב"ע תא/מק/4086.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

<u>השכלה</u>

1991 - אוניברסיטת תל-אביב , בוגר תואר ראשון במדע המדינה (מורחב).

1993 - אוניברסיטת תל-אביב, מוסמך החוג לשמאות וניהול מקרקעין.

1999 - טכניון K.T.H שטוקהולם, שוודיה, מוסמך M.Sc בתכנון ערים.

<u>ניסיון מקצועי</u>

1995 - שמאי מקרקעין מוסמך מטעם מועצת השמאים במשרד המשפטים, רישיון מס' 406.

1995 - מעל 20 שנה שמאי בכיר במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין" המייצג גופים מוסדיים וחברות בניה מהמובילות בענף.

2013 - במקביל לעבודה במסגרת משרד זרניצקי, שמאי עצמאי העוסק בייעוץ, ליווי ועריכת חוות דעת שמאיות ללקוחות פרטיים וחברות.

2022 - בעל משרד שמאות המספק שירותי ייעוץ, שמאות, ליווי תכנון ועוד.

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

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

1.2.4 <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

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

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

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

1.2.6 <u>כתב שיפוי</u>

לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר,
כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד חיים בן דוד שמאות וניהול מקרקעין בע"מ), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות העברת מידע שגוי ע"י החברה לעניין חוות הדעת.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י החי"מ, ביום 12/12/2022.

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

3. פרטי הנכס

מהות הנכס

חלקת קרקע (מבונה ובלתי מבונה) בייעוד לתעסוקה, בחלוקה ל- חלק צפוני וחלק דרומי.

חלק צפוני - בתחומו בנויים שלב א' ו- ב' של הפרויקט, הכוללים אולמות תצוגת רכב בשני מבנים בני 3 קומות כפולות מעל 6 קומות מרתף, כשמעל המבנה המערבי בנוי מגדל משרדים בן 31 קומות[2] (ידוע כשלב ב' של הפרויקט).

חלק דרומי - בתחומו מתוכנן שלב ג' של הפרויקט[3] שיכלול ניצול זכויות בניה על בסיס תכנית מאושרת תא/מק/4086 (במועד הביקור תחילת חפירה ודיפון של קומות המרתף).

גוש	חלקה	מתחם משנה (חלוקה עפ"י חלקות ישנות טרם איחוד לחלקה אחת)	שטח במ"ר	שימוש בפועל	תאור
6977	282	מתחם משנה צפוני	4,931	שלב א' בפרויקט- אולמות תצוגה לרכב ומרתפי חניה	כולל שני מבנים בני 3 קומות כפולות כשבמבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 6 (למעט שטח מינורי) מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב'). מרבית השטחים משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו." ו- "מיני") ויתרת השטחים העיליים (שטח למסעדה מתוכננת בקומה העליונה במבנה מזרחי ושטחים במבנה מערבי לשימושי לובי כניסה, מסעדה עתידית, שטחי גרעינים, שטחים טכניים בקומות קרקע - 3) המיועדים לשמש את מגדל המשרדים- שלב ב' של הפרויקט. כמו כן, שלב א' כולל 6 קומות מרתף לשימושי חניה ואחסנה. **שטח שלב א' של הפרויקט (כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומיוחסים לשלב ב'):** קומות מרתף - כ- 27,415 מ"ר קומות עיליות -כ- 8,744 מ"ר (סה"כ שטח מבנה מזרחי ומערבי הכולל שטח ק.ע מפולשת של כ- 583 מ"ר ושטח מרפסת מקורה של כ- 64 מ"ר). ללא שטח ק.עמודים מפולשת שטח המבנים הינו כ- 8,161 מ"ר. **סה"כ שלב א' - כ- 36,159 מ"ר**
				שלב ב' בפרויקט- מגדל משרדים בן 31 קומות	**שלב ב' של הפרויקט - מגדל משרדים בן 31 קומות (מרבית הקומות מאוכלסות, כמפורט בפרק המשפטי)** מגדל משרדים בן 31 קומות (קומות 1-6, 7-36), בשטח ברוטו כולל של כ- **35,525 מ"ר** + כ- 823 מ"ר שטחי העמסות (כ- 290 מ"ר חלק מיוחס מלובי ושטחים טכניים בקומת קרקע + כ- 240 מ"ר שטח טכני בקומה 6 + כ- **293 מ"ר** שטח טכני בגג). בנוסף מרפסות מקורות / פתוחות בשטח של כ- 998 מ"ר. קומות 23-29 נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כך שיתרת שטח נשוא השומה (קומות 6-22 וקומות 33-36) הינו כ- **27,332 מ"ר ברוטו + 652 מ"ר שטחי העמסה (סה"כ**
		מתחם משנה דרומי	6,630	שלב ג' של הפרויקט - מהווה כיום קרקע פנויה בתחומה מתבצעות עבודות חפירה ודיפון	**שלב ג' של הפרויקט** עפ"י תכניות בקשה להיתר (אושרו בתנאים, כמפורט בפרק התכנוני)ותכניות שינויים בהכנה, מתוכן ניצול מלוא זכויות הבניה לפי תב"ע תא/מק/4086. סה"כ שלב ג' (מתוכנן) עילי + תת קרקעי - כ- 144,135 מ"ר ברוטו. מרבית שטח המשרדים של שלב ג' נמכר ואינו מהווה חלק מנשוא השומה, כמפורט בתיאור הנכס ובפרק המשפטי.
סה"כ			**11,561**		

זכויות — בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי.

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

זיהוי הנכס — הנכס זוהה באמצעות תשריטים וכתובת עירונית.

[2] 7 קומות משרדים שלמות במגדל נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כמפורט בפרק המשפטי.

[3] מרבית שטחי המשרדים בשלב זה (12 קומות בשלמות) נמכרו לצדדים שלישיים, כמפורט בפרק המשפטי.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>כללי</u>

חלקה 282, דמוית מלבן הקטום בחלק הצפון-מזרחי והצפון-מערבי, בשטח רשום של 11,561 מ"ר, ממוקמת בצומת עורקי תחבורה מרכזיים בדרום העיר תל אביב. החלקה תלת חזיתית, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ' לרחוב לה-גווארדיה, חזית מערבית של כ- 135 מ' לרחוב החרש וחזית מזרחית של כ-123 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20).

<u>החלקה בחלוקה לשני מתחמי משנה (טרם האיחוד לחלקה אחת) המהווים קרקע רציפה, כדלקמן</u>:

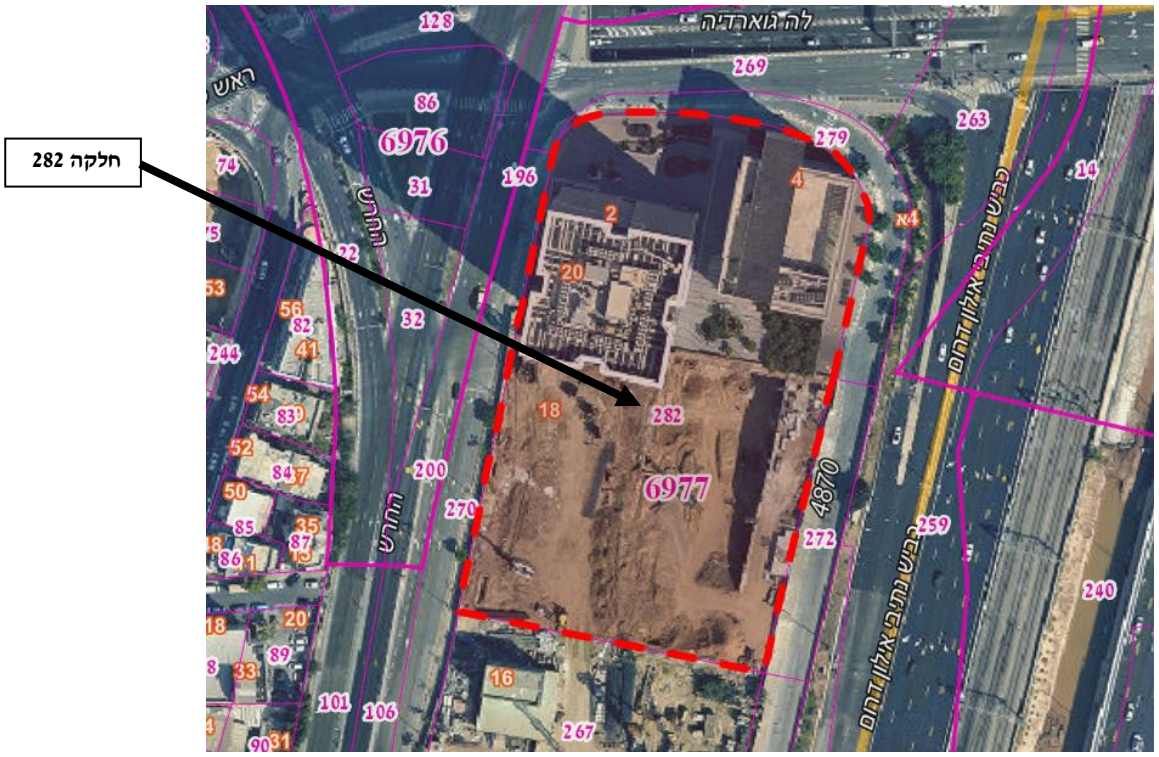
<u>מתחם משנה צפוני</u>:

רגולרי, הקטום בחלק הצפון מזרחי והצפון מערבי, בשטח של 4,931 מ"ר, תלת חזיתי, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ' לרחוב לה גווארדיה, בחזית מערבית של כ- 50 מ' לרחוב החרש ובחזית מזרחית של כ- 50 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20). בתחומו בנויים שלב א' ו- ב' (ראה פירוט בהרחבה בסעיף 4.2.1.)

<u>מתחם משנה דרומי</u>:

רגולרי, בשטח של 6,630 מ"ר, מהווה קרקע ריקה ופנויה (בתחומה מתבצעות עבודות חפירה ודיפון) בתחומה מתוכנן ניצול יתרת זכויות בניה לחלקה עפ"י תב"ע מאושרת תא/מק/4086 ופרוגרמה אדריכלית שנערכה על בסיסה (ראה פירוט בהרחבה בסעיף 4.2.2).

<u>להלן תצ"א וסימון חלקה 282 בשלמות (תיאור מפורט של מתחמי משנה צפוני ודרומי, ראה בסעיף 4.2.2)</u>



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

הסביבה

החלקה כלולה בחטיבת קרקע הידועה בשם "מתחם החרש" בייעוד לתעסוקה (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) עם זכויות מוגדלות לשימושי תעסוקה ומגורים.

"מתחם החרש" נתחם מצפון ברחוב לה גווארדיה (בצמוד למחלף "לה גווארדיה"), ממזרח בנתיבי איילון, מדרום ברחוב ההגנה וממערב ברחוב החרש ומעברו שכונת "נווה שאנן".

רחוב החרש, דו סיטרי, עם מדרכות משני צידיו, מקשר בין מחלף ורחוב לה גווארדיה לדרך חיל השריון. בין שני נתיבי התנועה נתיב תחבורה ציבורית (רמפת עליה), המוביל לקומה העליונה של מתחם "התחנה המרכזית החדשה". רחוב לה גווארדיה מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן בסביבה וניכרת בו תנועת כלי רכב "ערה" במרבית שעות היממה.

הסביבה הקרובה ממערב ומצפון מאופיינת בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה, לצד מבנים בשימושי תעשיה ומסחר בשילוב מגורים ומבני מגורים.

דרום מערבית לנשוא השומה (כ-500 מ' בקו אווירי), ממוקם מתחם "התחנה המרכזית החדשה" ומדרום לנשוא השומה (כ-450 מ' בקו אווירי), ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה".

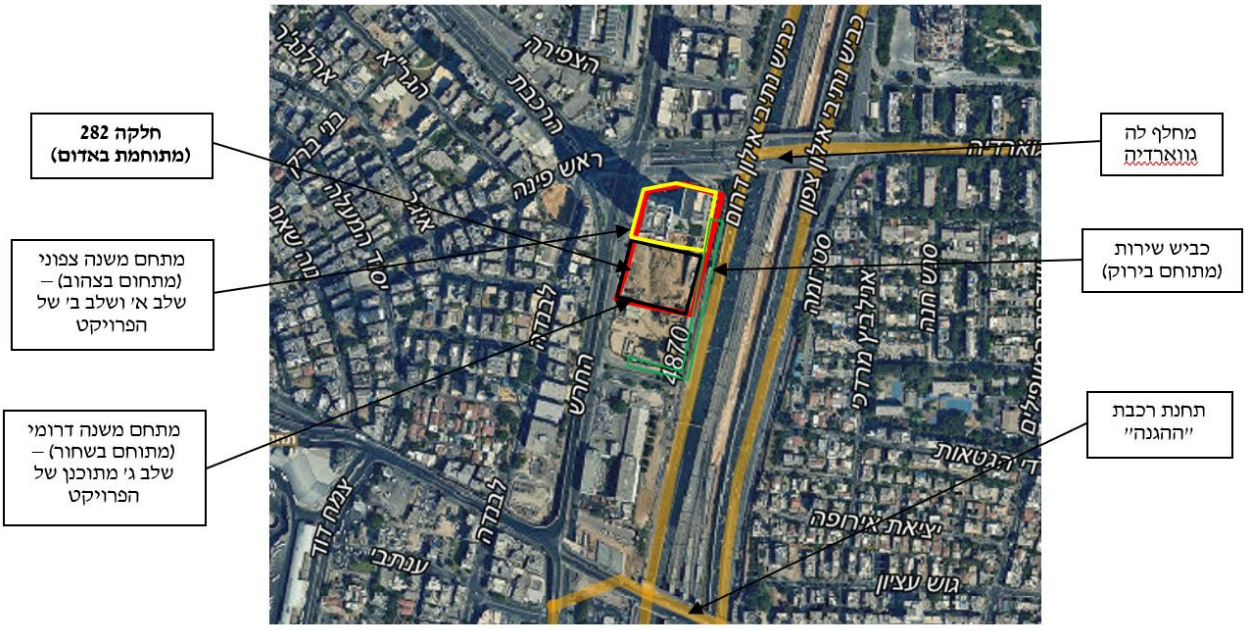
בסמוך לתחנת רכבת ההגנה של רכבת ישראל, מתוכננת תחנה של הקו הסגול של הרכבת הקלה.

במסגרת העבודות על הגשר, יבוצעו שלושה פרויקטים שונים: הקמת גשר מעל רחוב החרש, חיזוק הגשר הקיים, ובניית גשר חדש להולכי רגל (שלב זה נמצא בתכנון). הקו מתוכנן להיפתח בשנת 2027.

האזור נהנה מנגישות תחבורתית טובה, כולל חיבור לצירי תנועה בין עירוניים. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

בצמוד ממזרח לנשוא השומה נסלל כביש שירות המשמש כביש כניסה למתחם ומתוכנן לקשר בעתיד בין מחלף "לה גווארדיה" למחלף ההגנה.

להלן סימון החלקה נשוא השומה ע"ג תשריט הסביבה:



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

4.2 <u>תיאור החלקה נשוא השומה והבינוי בתחומה</u>

4.2.1 <u>מתחם משנה צפוני</u>:

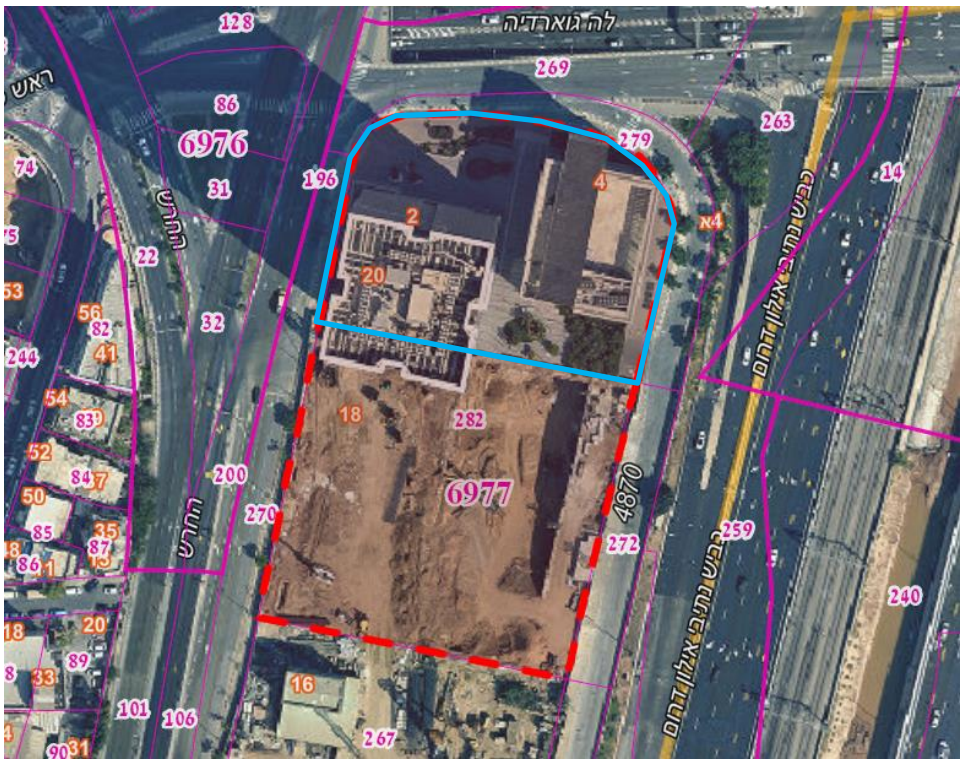
בתחום המתחם בנויים שני מבנים (מזרחי ומערבי) בני 3 קומות כפולות המשמשים לתצוגת/ שירותי רכב [במבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 6 (קומה 3 בהיתר), כמו גם שטחים נוספים מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב')]. מרבית השטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו." ו- "מיני") ויתרת השטחים העיליים מיוחסים כאמור למגדל המשרדים ומהווים חלק משלב ב' של הפרויקט, כמפורט בהמשך. כמו כן, בשלב א' של הפרויקט נבנו 6 קומות מרתף (חניה ואחסנה) המשמשות הן את שלב א' והן את שלב ב' של הפרויקט.

שלב ב' של הפרויקט- מגדל משרדים בן 31 קומות הבנוי מעל הגג של המבנה המערבי, כמפורט בהמשך.

המבנים בנויים שלד בטון מזוין עם קירות מסך כפולים, כשבמבנה מזרחי- גרעין דרומי בחיפוי לוחות בטון דקורטיביים וגרעין צפוני בחיפוי אבן. בדופן המערבית של מבנה מערבי בחזית לרח' החרש בנויה קולונדה.

חצר מתחם משנה צפוני בחיפוי גרנוליט, פינות ישיבה עם בריכת נוי ונטיעות נוי. הגישה למתחם משנה צפוני מכביש שירות בצמוד לתוואי נתיבי איילון שיקשר בעתיד בין מחלף "לה גווארדיה" לתחנת רכבת "ההגנה".

<u>להלן סימון מתחם משנה צפוני ע"ג תשריט החלקה (מתוחם בכחול)</u>:



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן גבולות מתחם משנה צפוני:

מצפון - רחוב "לה גווארדיה" (במרכזו דרך משוקעת המובילה לרחוב הרכבת). מעברו של הרחוב, בניינים בני 3-5 קומות בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים.

ממזרח - כביש שירות (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) סלול אספלט המקיף את מתחם החרש (בעתיד מתוכנן להיסלל עד לרחוב ההגנה מדרום) ומשמש ככביש שירות פנימי המוביל, בין היתר, לחניון הפרויקט. מעברו של כביש השירות, נתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20).

מדרום - מתחם משנה דרומי המהווה חלק מנשוא השומה.

ממערב - רחוב החרש מעברו בנייני מגורים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה (בתחום שכונת "נווה שאנן").

א. <u>תיאור שלב א' של הפרויקט (שטחים והתפלגות שימושים)</u>:

<u>כללי</u>

<u>מבנה מזרחי - T2</u>

(מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני"), בשטח ברוטו של כ- 3,985 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה לרכב בגובה חלל כפול ושטח מסעדה (מהווה חלק משלב ב' וכולל שטח לובי מעלית בקומת הקרקע ושטח המסעדה בקומה 3). במבנה 2 גרעינים- גרעין צפוני הכולל מעלית המקשרת בין הקומות העיליות (תשמש את המסעדה בקומה 3) וחדר מדרגות (מילוט) וגרעין דרומי הכולל 2 מעליות, מעלית רכב, חדר מדרגות, ממ"מ, חדרי שירותים (במפלס הקומות), ח. עובדים ואחסנה (בקומות הגלריות) ושטח טכני. בנוסף, דרגנועים המקשרים בין קומות קרקע - קומה 2, הממוקמים בחלק המערבי של המבנה.

הגישה לקומות המרתף מהמבנה המזרחי מתאפשרת באמצעות ח. מדרגות שבגרעין הדרומי.

<u>מבנה מערבי - T1</u>

(מבנה תצוגה "מזדה פורד"), בשטח ברוטו של כ- 4,759 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה ושטחים המיועדים לשימוש המגדל- שלב ב' של הפרויקט (לובי כניסה, מסעדה, גרעינים ושטחים טכניים). בשטח אולמות התצוגה לרכב, 2 מעליות ודרגנועים המקשרים בין הקומות (קרקע-שניה). בקומת הקרקע, לובי כניסה הכולל 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח מסעדה בגובה חלל כפול וגרעין מגדל המשרדים [כולל בכל מפלס ח. שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואת וח. מדרגות, מעלית משא, מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו- 8 מעליות למגדל המשרדים (4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 6-20 ו- 4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 21-36].

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

תיאור קומות המרתף[4]

הערת הח"מ- כלל מקומות החניה הושכרו למעט 7.

תיאור מבנה מזרחי - (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיניי")[5]

קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטח שאינו מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות ומיוחס למגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט	סה"כ לקומה במ"ר	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
ק. קרקע	1,055	5	1,061	שטח מיוחס לדלק מוטורוס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לחללי משרד ודלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שירותים וח.מדרגות) וצפוני (ח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 1. בחלק המזרחי של הגרעין הדרומי מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 1- אל קומות קרקע, 1 ו- 2). שטח מיוחס למגדל המשרדים- לובי מעלית (למסעדה בקומה 3) בגרעין צפוני.	בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס- בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת הכוללת גופי תאורה שקועים (תאורה פלורצנטית על רוב שטח התקרה בשילוב ספוטים) ותאורה תלויה, חלוקה לחללי משרדים ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה על הקיר הצפוני של כל קומה (בקומת הקרקע בשילוב חיפוי זכוכית), בכניסה לבנין דלת זכוכית אוטומטית עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. בשטחי הגרעינים (כולל בשטחים המיוחסים למסעדה)- במעברים ובשטחים הציבוריים גמר "מלא" (הכולל ריצוף קרמי, תקרה מונמכת הכוללת תאורה שקועה גלאי עשן וספרינקלרים) ובשטחי הממ"דים תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה פלורוצנטית, מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים). בשטח המיוחס למסעדה- הושלמו עבודות לגמר מעטפת
ק. גלריה קרקע	126		126	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 1	971		971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לדלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות) וצפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 2.	
קומה 1 גלריה	127		127	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.הדרכה, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 2	971		971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לדלפקי שירות) גרעינים צפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות) ודרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע ממפלס קומה 1.	
קומה 2 גלריה	127		127	שטח גרעין דרומי הכולל ח.ישיבות, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 3	238	328	566	מרבית שטח הקומה כולל שטח מסעדה עתידי המתוכנן למגדל המשרדים ובצמוד לו הגרעין הדרומי כשהגישה למסעדה מלובי מעלית (מקומת הקרקע) בגרעין הצפוני. שטח המסעדה בחלוקה מתוכננת לחלל אירוח בגובה של כ- 6 מ', מחסן, מטבח וחדרי שירותים ושטח טכני (בגרעין הדרומי). שטח מיוחס לדלק מוטורס- גרעין צפוני של הקומה (ח.מדרגות), שטח טכני בצמוד ממזרח לגרעין הדרומי, שטח מבואה צמוד לגרעין הדרומי (בגרעין 2 מעליות נוסעים ומעלית רכב) והחלק המזרחי של הקומה- מרפסת מקורה בשטח של כ- 64 מ"ר ושטח גג פתוח לתצוגת רכבים בשטח של כ- 393 מ"ר.	
קומה 3 גלריה / קומה 4 במגדל	37		37	שטח טכני בגרעין צפוני ובצמוד לגרעין הצפוני ובגרעין דרומי ח. מדרגות ושטח טכני (לא מקורה) לצ'ילרים.	
גג טכני (מזרחי)	-		-	קומת גג טכני שתקורה חלקית באלמנטים דקורטיביים.	
סה"כ	**3,651**	**333**	**3,985**		

<u>הערה-</u> קומות הגלריה מהוות את שטחי הגרעין הצפוני והדרומי במבנה.

[4] עפ"י היתר בניה, כמפורט בסעיף 5.3.5.

[5] עפ"י היתר שינויים, כמפורט בסעיף 5.3.6.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

שלב א' של מבנה מערבי - מבנה תצוגה "מזדה פורד"

קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטחים במ"ר ברוטו שנבנו בשלב א' ומיוחסים למגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט			סה"כ שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
		לובי כניסה, גרעינים ושטח מיוחס למגדל המשרדים	מסעדה ("קונטור")	סה"כ שטח מיוחס למגדל			
ק. קרקע	397	290	218	508	1,276	שטח ברוטו של הקומה בהיתר כולל שטח ק. עמודים מפולשת בשטח של כ- 291 מ"ר ושטחים טכניים שאינם מיוחסים למגדל בשטח של כ- 80 מ"ר שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' לאורך החלק הצפוני והמערבי של הקומה. בחלק המזרחי של האולם 2 מעליות המוביליות לקומה 1 ו- 2 ובחלק הצפוני (בצמוד לגרעין) דרגנוע המוביל ממפלס קומה 1 לקומת הקרקע. בחלק הדרום מערבי של הגרעין מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 3- לקומות לקרקע, 1 ו- 2). שטח מיוחס למגדל המשרדים- לובי כניסה למגדל (כולל 3 מעליות המוביליות לקומות המרתף), שטח בית קפה בחלק הדרום מערבי של הקומה וגרעין במרכז הקומה [הכולל, ח. מדרגות, 8 מעליות המוביליות לקומות המשרדים במגדל (4 מעליות לקומות 3-17 ו- 4 מעליות לקומות 18-33) + מעלית משא (מקומת מרתף תחתונה-33), שטחים טכניים, ח.שירותים וממ"מ]. בחלק הדרומי של הקומה בצמוד למסעדה מדרגות מילוט.	בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס- בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן (בעיצובים משתנים בכל קומה) / חיפוי פרקט (בשטחי המשרדים בקומה 2), תקרה דקורטיבית עם תאורה פלורצנטית שקועה בשילוב תאורה תלויה ואלמנטים דקורטיביים (בק.ראשונה ושניה), חיפוי זכוכית בקיר הצפוני של הגרעין / חיפוי דקורטיבי בחלק מקירות הגרעין בחללי התצוגה, חלוקה לחללי משרדים (ח.משרד, ח.ישיבות ועמדות עבודה) ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה תלוי בגובה 2 קומות בחלל האטריום (קומות 2 ו- 3), דלתות זכוכית בכניסה לבנין עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. בכל גרעין קומתי (לובי גרעין המשמש כמסדרון, ממ"מ המשמש כחדר מנקה, ח.שירותים ושטח אחסנה) גמר זהה לגמר בחללי התצוגה. בגרעין קומות הגלריה, מטבחון וח.אוכל לעובדים (בקומת ג.קרקע וג.ראשונה) הכולל ארון עילי + תחתי עם שיש, ריצוף קרמי 60x60 ותקרה דקורטיבית מונמכת (הכוללת תאורה פלורצנטית, מ"א, ספרינלקרים וגלאי עשן). במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, וילונות עשן נגד שריפות, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. בשטחים המיוחסים למגדל המשרדים- בלובי הכניסה וגרעין קומת הקרקע בוצעו עבודות גמר התואם מגדל משרדים חדיש ויוקרתי.
ק. גלריה קרקע	246	45		45	583	שטח ברוטו הקומה בהיתר כולל שטח ק. עמודים מפולשת בשטח של כ- 291 מ"ר. שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים) ו- 35% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה]. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק מגרעין הקומה (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות) ו- 65% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה.	
קומה 1	1,120	21		21	1,141	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.שיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3) חלק משטח הגרעין (הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ו- 2 דרגנועים (דרגנוע אחד יורד מהקומה לקומת הקרקע ודרגנוע נוסף יורד מקומה 2 לקומה ראשונה). שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 1 גלריה	243	49		49	292	שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים)] ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2	1,120	21		21	1,141	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.ישיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3), חלק משטח הגרעין (הכולל, ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ודרגנוע המוביל ממפלס הקומה לקומת ראשונה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2 גלריה	277	48		48	325	שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, שירותים, שטח אחסנה, ח.חשמל, ח.תקשורת, חלק משטח המבואות), לובי הגרעין ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
סה"כ	**3,404**	**475**	**218**	**693**	**4,759**		

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב. <u>שלב ב' של מבנה מערבי - מגדל משרדים בן 31 קומות</u>[6]:

שלב ב' של הפרויקט כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומשמשים את מגדל המשרדים, ומגדל בן 31 קומות משרדים (כולל קומה 6 המשמשת בחלקה כקומת משרדים וביתרת השטחים שימושי אחסנה וטכני למגדל) שנבנתה בשלב א' והושלמה במהלך בנית המגדל ומעל קומות התצוגה לרכבים וקומות המרתף שנבנו בשלב א'.

התפלגות ותיאור השטחים שנבנו בשלב א' כמפורט בטבלה סעיף א' לעיל.

המגדל, שבנייתו נסתיימה בשנת 2020 , בנוי שלד בטון מזוין, עם חיפוי קירות מסך. הגג שטוח, עשוי מבטון. המגדל מאוכלס במלואו.

קומת הקרקע בחלוקה ללובי כניסה מפואר, הכולל בין היתר, דלפק קבלה ועמדת שומר, 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח המושכר לבית קפה עם פינות ישיבה בגובה חלל כפול וגרעין במרכז הקומה [כולל בכל מפלס ח.שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואות וח.מדרגות, מעלית משא, מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו- 8 מעליות למגדל המשרדים (4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 6-20 ו- 4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 21-36].

הכניסה לגרעין מתאפשרת באמצעות 3 מחסומי בקרה לכרטיסים אלקטרוניים.

בחזית לובי הכניסה למגדל, רחבה חיצונית מרוצפת גרנוליט הכוללת פינות ישיבה ושטחים מגוננים.

הקומות העיליות (7-36) מהוות קומות טיפוסיות בשימושי משרדים הכוללות גרעין במרכז הקומה (ראה התפלגות שטחים בגרעין לובי, כמפורט לעיל) ובהיקף הקומה שטחי משרדים כשבכל קומה מרפסות מקורות בשטח כולל של כ- 24 מ"ר (למעט בקומה עליונה 36 שאינן מקורות). בקומות 29 ו- 31 מרפסות פתוחות בשטח של כ- 95 מ"ר ו- כ- 110 מ"ר (בהתאמה).

קומה 6 מהווה קומת משרדים חלקית וכוללת גם שטחי אחסנה ושטחים טכניים למגדל ומרפסת פתוחה בחלק המערבי (בחזית לרחוב החרש) בשטח של כ- 116 מ"ר.

בנוסף קומת גג טכני (37) בשטח ברוטו של כ- 293 מ"ר וקומת גג עליון (38) בשטח ברוטו של כ- 47 מ"ר.

תיאור הקומות וסטנדרט גימור, ראה טבלה בעמוד הבא.

[6] מספור הקומות במגדל עפ"י היתר שונה ממספור הקומות בפועל (לדוגמא: קומה 3 בהיתר מהווה את קומה 6 בפועל). תיאור הקומות לעיל עפ"י מספור בפועל.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן ריכוז שטחים ותיאור הקומות של מגדל המשרדים בשלב ב'

מס' קומה בפועל	שטח ברוטו במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	תיאור	סטנדרט גימור
6	1,142	140	הקומה בחלוקה לשטחים טכניים בחלק הצפוני והדרומי בשטח כולל של כ- 240 מ"ר, שטחי משרדים בחלק המזרחי והמערבי בשטח כולל של כ- 678 מ"ר. משטח המשרדים בחלק המערבי יציאה למרפסת פתוחה בשטח של כ- 121 מ"ר בחזית לרחוב החרש. בנוסף שלוש מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. מרבית שטח הקומה מושכר לחברת הייטק כשיתרת השטח (כ- 117.5 מ"ר) בחלק המערבי של הקומה מושכר לשימושי אחסנה, כמפורט בפרק המשפטי.	החלק המזרחי של הקומה בגמר מלא (חלקי) הכולל, ריצוף גרניט פורצלן, תאורת פלורוסנטים, ספרינקלרים ומיזוג אוויר. החלק המערבי של הקומה בגמר מעטפת.
7-9	3,427	72	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ"ר ברוטו (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מושכרות לחברת מתחמי עבודה משותפים), בחלוקה ללובי קומתי, מסדרונות פנימיים עם חדרי משרדים בצידם, חללי 'open space', עמדות עבודה אישיות, משרדים פרטיים עם קירות זכוכית וכיוצ"ב	גמר מלא בסטנדרט גבוה, הכולל בין היתר, ריצוף טרצו / פרקט, מחיצות גבס זכוכית ועץ, תקרה חשופה עם תאורה תלויה דקורטיבית וכיוצ"ב.
10-14	5,712	120	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ"ר ברוטו (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות המושכרות לחברת הייטק.	הקומות בסטנדרט גימור גבוה הכולל, בין היתר, חיפוי טרצו יצוק / פרקט "פישבון", מחיצות גבס וזכוכית, תקרה מחופה פנלים דקים עם תאורה תלויה דקורטיבית.
15-18	4,570	96	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ"ר ברוטו (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות המושכרות לחברת הייטק.	
19-22	4,569	96	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ"ר ברוטו (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות המושכרות לחברת הייטק.	
23-29	8,193	239	**קומות שנמכרו ואינן מהוות חלק מנשוא השומה.** קומות 23-28 בשטח ברוטו של כ- 1,166 מ"ר (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. קומה 29 בשטח ברוטו של כ- 1,193 מ"ר (כ- 1,279 מ"ר "קונטור"). בנוסף בקומה בחלק המערבי של הקומה מרפסת פתוחה בשטח של כ- 95 מ"ר.	
30-36	8,152	236	קומה 30 בשטח ברוטו של כ- 1,193 מ"ר (כ- 1,279 מ"ר "קונטור") ומרפסת מקורה בשטח של 6 מ"ר. קומות 31-35 בשטח ברוטו של כ- 1,162 מ"ר (כ- 1,282 מ"ר "קונטור"), בכל קומה 4 מרפסות עם קירוי גג בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א, למעט בקומה 31 הכוללת מרפסת פתוחה בחלק המערבי, בשטח של כ- 92 מ"ר ובנוסף 3 מרפסות עם קירוי בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מושכרות לחברת הייטק, בחלוקה ללובי קומתי, מסדרונות פנימיים עם חדרי משרד בצידם, חללי 'open space', עמדות עבודה וכיוצ"ב. בין הקומות בוצע חיבור באמצעות גרם מדרגות פנימי. בקומה העליונה בוצעו עבודות להכשרת חדר אוכל, חדר כושר, מטבח וכיוצ"ב.	הקומות בסטנדרט גימור גבוה הכולל, בין היתר, חיפוי טרצו יצוק / פרקט "פישבון", מחיצות גבס וזכוכית, תקרה מחופה פנלים דקים עם תאורה תלויה דקורטיבית.
סה"כ	35,765	998		

* גובה פנים בקומות כ- 3 - 3.6 מ' (תקרה מונמכת / תקרה בטון חשופה).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן התפלגות וריכוז השטחים המיוחסים להעמסה לשטחי המשרדים במגדל:

קומה	שטח ברוטו מ"ר	הערה
קומת קרקע - קומה 3 (קומה 6 בפועל): שטחים להעמסה לקומות המשרדים	530	לובי כניסה למגדל במפלס ק.ק, גרעינים ושטחים טכניים + שטח טכני בקומה 3 [6 בפועל (למעט שטח טכני קטן המיוחס לאולמות התצוגה)].
קומה טכנית 37	293	שטח טכני בקומת הגג
סה"כ שטחי שירות להעמסה לשטחי המשרדים	**823**	

<u>הערה</u>- במגדל נמכרו 7 קומות משרדים (קומות 29-23) וחניות (ראה פירוט בסעיף א - קומות המרתף), יתרת שטחים בבעלות החברות, כמפורט בעמוד הבא.

יובהר כי שטח של 35,765 מ"ר המצוין כסה"כ שטחים במגדל, כולל שטח טכני של 240 מ"ר בקומה 6.

להלן שטח לשיווק (שטח "קונטור" בתוספת העמסה[7]) במגדל המשרדים, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים:

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

בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן:

1. **<u>מסעדות</u>**- 2 מסעדות/בית קפה, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 150 מ"ר (עפ"י הסכם שכירות), והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 333 מ"ר (250 מ"ר + כ- 350 מ"ר גג). סה"כ כ- 483 מ"ר אקו' לשיווק.
2. **<u>חניות לשיווק</u>**- 455 אקו, מתוכן הושכרו 448 חניות אקו' (יתרת מקומות חניה לשיווק – 7 אקו').
3. **<u>מחסנים</u>**- 255 מ"ר מושכר, בשימוש חברה/חברת ניהול – 196 מ"ר , פנוי לשיווק - 222 מ"ר. בנוסף הושכר שטח לאופניים של כ-450 מ"ר לשיווק.

[7] היות והקומה מהווה קומת משרדים חלקית הכוללת שימושי אחסנה ושטחי שירות טכנים למגדל, שטח לשיווק הינו שטח עיקרי למשרדים עפ"י היתר (כ- 678 מ"ר) בתוספת 15% העמסה- סה"כ שטח לשיווק בקומה הינו כ- 780 מ"ר.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

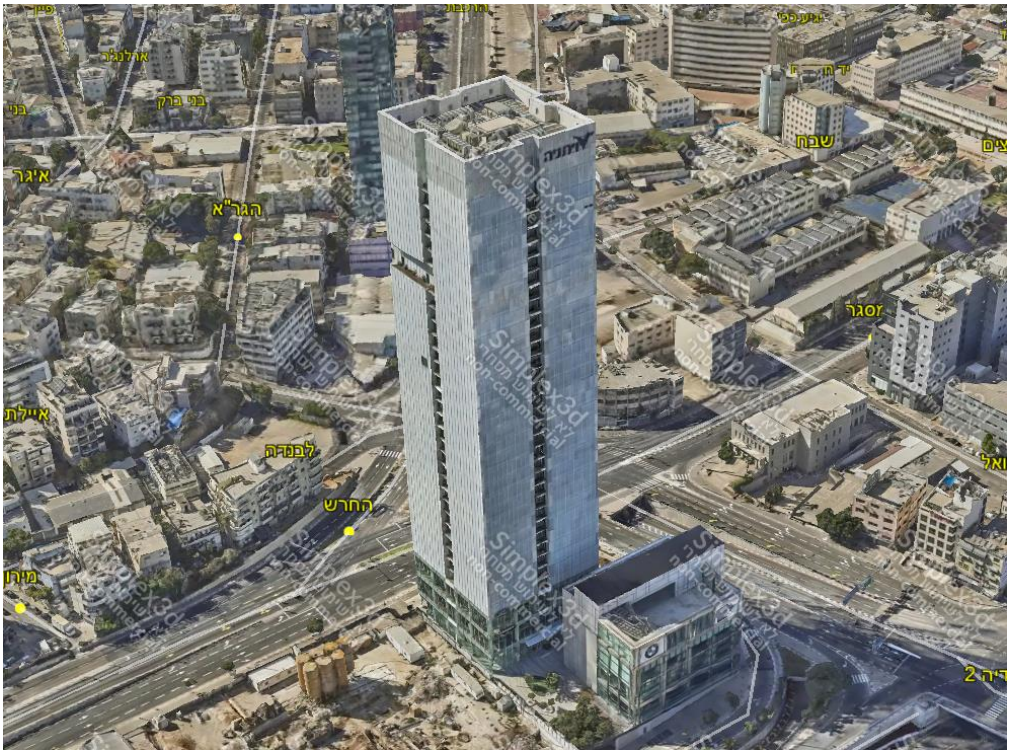
64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל: bdhaim2212@gmail.com
טל. 054-3333081 . TEL

להלן צילומים לשלבים א' ו- ב'

מגדל שלב ב' (צילום ממערכת Simplex 3d)



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

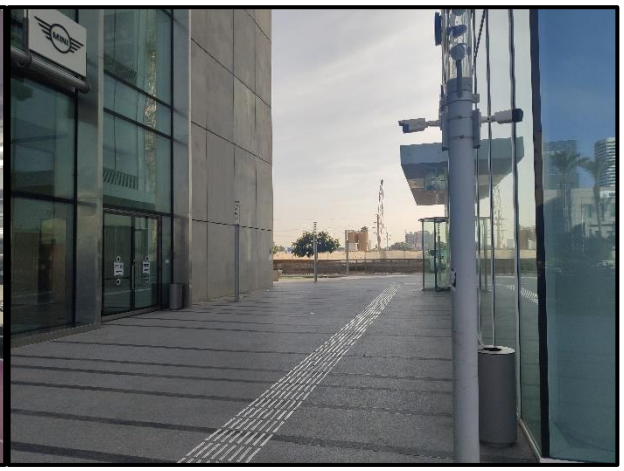
חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

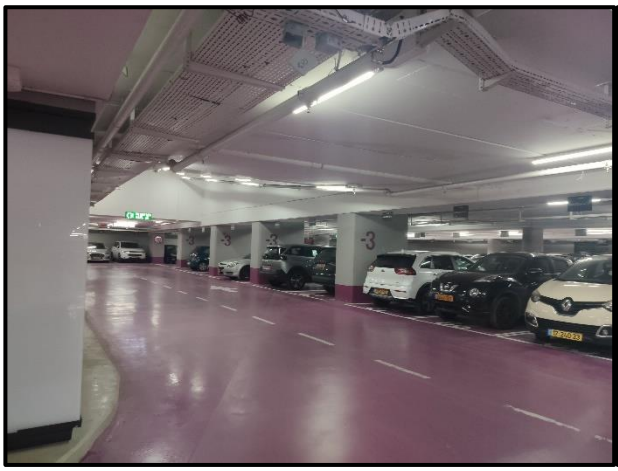
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

רחבת כניסה



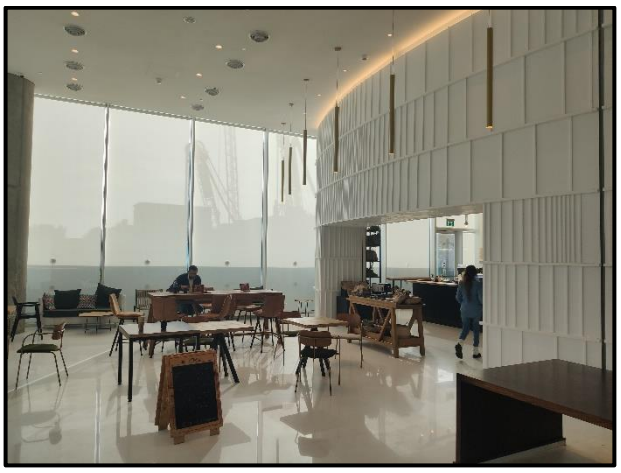
קומת מרתף טיפוסית

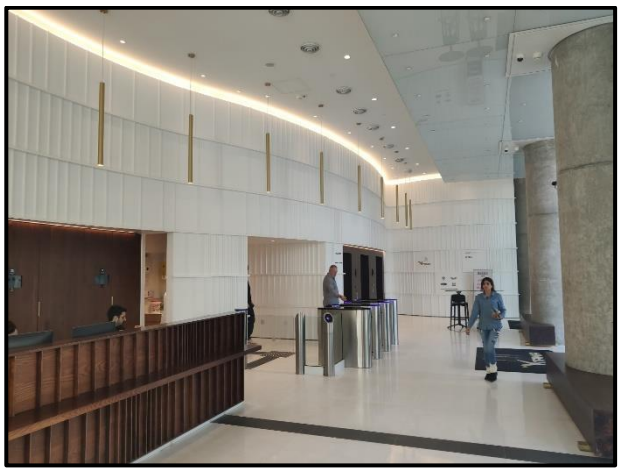


צילומי פנים במבנה מערבי :

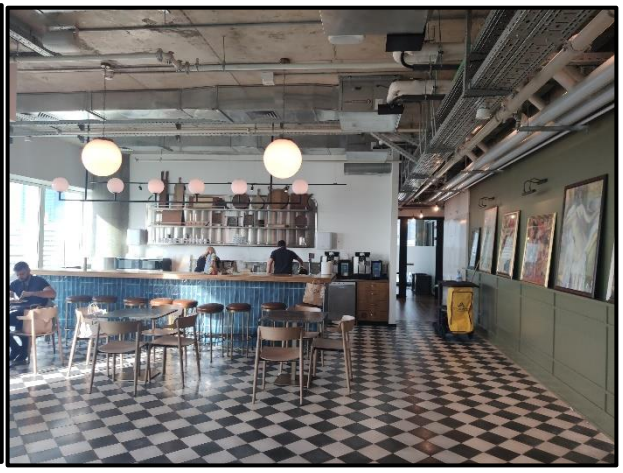
קומת קרקע

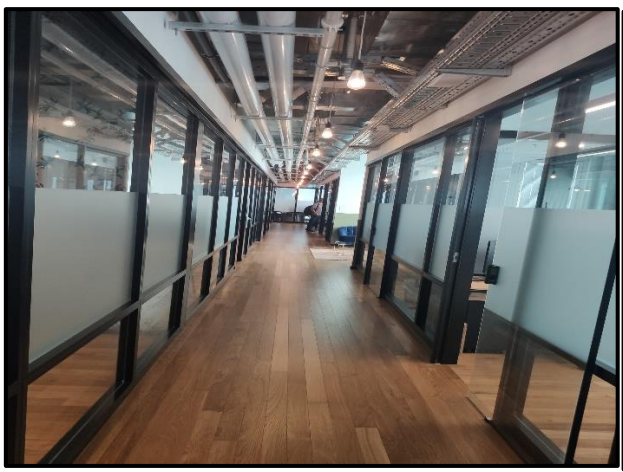
לובי מגדל משרדים





קומות משרדים טיפוסיות





HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

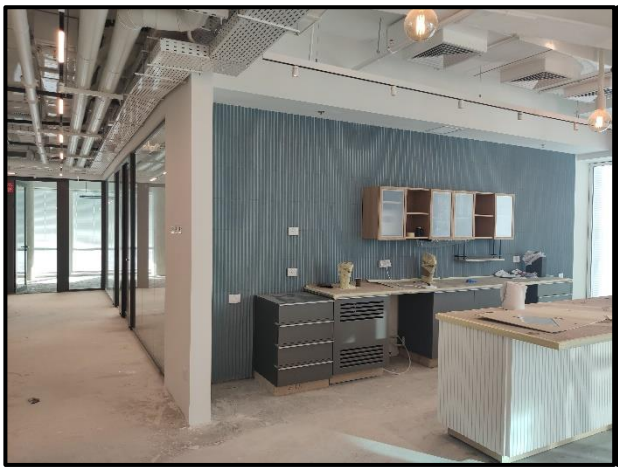
חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

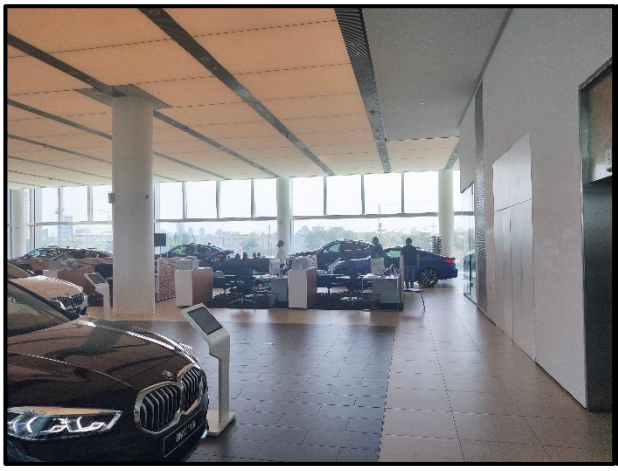
קומות משרדים בשלבי סיום עבודות התאמה





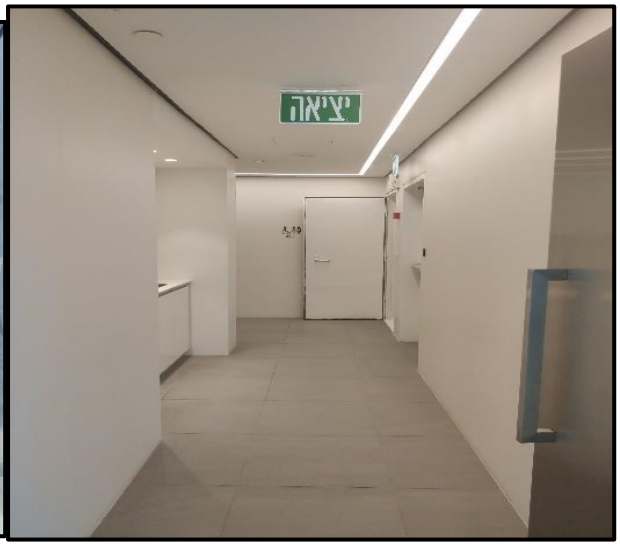
צילומי פנים במבנה מזרחי:

אולם תצוגה





שטח ממ"ד ושירותים בגרעין הדרומי



שטח מסעדה עתידית



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

4.2.2 <u>מתחם משנה דרומי – שלב ג' של הפרוייקט</u>

מתחם משנה דרומי דמוי מרובע, בשטח קרקע של 6,630 מ"ר.

טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח.

המתחם דו חזיתי, פונה בחזית מזרחית של כ-80 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20) ובחזית מערבית של כ-80 מ' לרחוב החרש.

שטח המתחם מהווה כיום קרקע ריקה בתחומה הוחל בעבודות דיפון וחפירה לקומות המרתפים לפרויקט המתוכנן לניצול יתרת הזכויות בחלקה מכח תב"ע תא/4086 (שלב ג'), כמפורט בהמשך.

<u>להלן סימון מתחם משנה דרומי ע"ג תשריט החלקה (מתוחם בכחול):</u>



<u>להלן גבולות מתחם משנה דרומי:</u>

מצפון - מתחם משנה צפוני המהווה חלק מנשוא השומה בתחומו בנויים שלב א' ו- ב' של הפרויקט הכוללים שני מבני תצוגה לרכב מעל 6 קומות מרתף ומגדל משרדים בן 31 קומות מעל מבנה מערבי.

ממזרח - כביש שירות (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) סלול אספלט המקיף את מתחם החרש (בעתיד מתוכנן להיסלל עד לרחוב ההגנה מדרום) ומשמש ככביש שירות פנימי המוביל, בין היתר, לחניון הפרויקט. מעברו של כביש השירות, נתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20).

מדרום - מגרש מס' 102 בייעוד לתעסוקה עפ"י תב"ע תא/מק/4086 (חלקה מס' 267 בגוש 6977), אינו מהווה חלק מנשוא השומה.

ממערב - רחוב החרש ומעברו בנייני מגורים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה (בתחום שכונת "נווה שאנן").

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

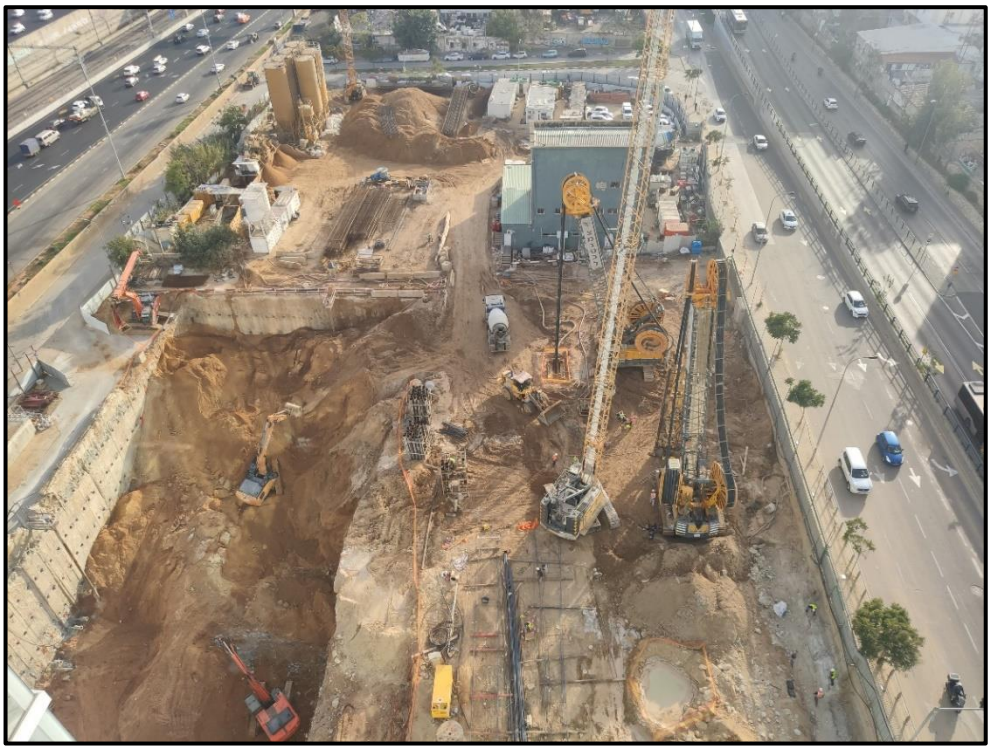
חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן צילום מתחם משנה דרומי (מבט מכיוון צפון לדרום):





HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>תיאור שלב ג' של הפרויקט:</u>

בהתאם לתכנון אדריכלי הכולל תכניות בקשה להיתר (אושרו בתנאים) ותכניות שינויים בהכנה, בתחום החלק הדרומי של החלקה מתוכנן פרויקט שיכלול ניצול יתרת הזכויות עפ"י התב"ע.

עפ"י התכנון המוצע, שלב ג' של הפרויקט יכלול הקמת 2 מגדלים- מגדל משרדים מזרחי (ידוע כשלב ג'1), בן 40 קומות[8] מעל קומת קרקע עם אגף נמוך צמוד בן 6 קומות (המגדל המתוכנן עם האגף הצמוד נמכרו בשלמות למוסד פיננסי, ראה פירוט בסעיף 6.5), ומגדל מערבי (ידוע כשלב ג'2) בן 41 קומות[9] מעל קומת קרקע לשימושי מגורים, משרדים ומסחר (12 קומות משרדים בשלמות נמכרו לצדדים שלישיים, כמפורט בפרק המשפטי), עם אגף נמוך צמוד בן 8 קומות (ישמש כמבנה ציבור עצמאי שיימסר לעירית ת"א-יפו), המתוכננים להיבנות סביב שטח מגונן לינארי שישמש כרחוב פנימי אלטרנטיבי ויכלול שטחי מסחר.

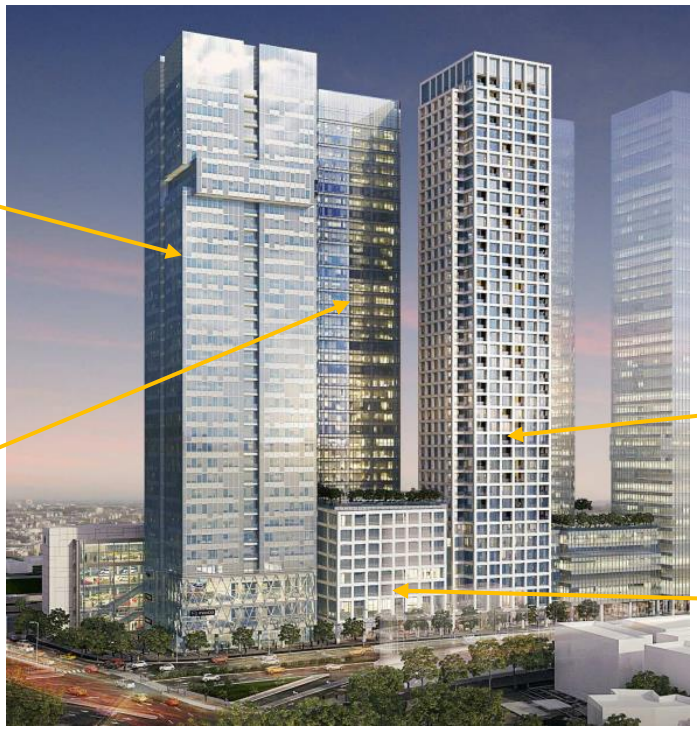
שני המגדלים ייבנו מעל 8 מפלסים תת קרקעיים בשימושי חניה ואחסנה (במועד הביקור בשלבי חפירה ודיפון). הפרויקט מתוכנן להיבנות ב"הינף אחד".

יתרת שטחים בפרוייקט המתוכנן שנותרו בידי החברות, עפ"י תכניות בקשה להיתר (אושרו בתנאים), בהתפלגות כדלקמן: 130 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 11,960 מ"ר, מסחר בשטח של כ- 478 מ"ר עיקרי ומשרדים בשטח ברוטו של כ- 4,233 מ"ר (ראה פירוט בהרחבה בפרק התכנוני).

כל החניות בפרויקט נמכרו לצדדים שלישיים/ייועדו למבנה ציבור ולדירות המגורים.

המתחם סלול אספלט ומגודר. הגישה למתחם מתאפשרת מהחלק הדרום מערבי, מרחוב החרש, דרך שער מתכת.

<u>להלן הדמיית הפרויקט המתוכנן</u>



8 בנוסף 2 קומות עליונות חלקיות לשימושים טכניים.
9 בנוסף קומה עליונה חלקית לשימושים טכניים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן מפת סביבה עפ"י התכנון למתחם וסימון שלב ג'2 (מתוחם באדום)



להלן חתך התפלגות שימושים במגדל ג'2 עפ"י מצגת תכנון שהוצגה בפנינו

טכני														42
C				B							A			
C1	C2	C3	C4	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	A1	A2		
עד 50 מ"ר	50-60 מ"ר	60-65 מ"ר	65-70 מ"ר	70-75 מ"ר	75-80 מ"ר	80-85 מ"ר	85-90 מ"ר	90-95 מ"ר	98 מ"ר	100 מ"ר	105-130 מ"ר	מעל 130 מ"ר		
2 חדרים	2 חדרים	3 חדרים	3 חדרים	3 חדרים	3 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	4 חדרים	4 חדרים	4 חדרים	5 חדרים	7 חדרים		
												198 + 157		
												201 + 156		41
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			40
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			39
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			38
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			37
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			36
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			35
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			34
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			33
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			32
			69 + 10		79 + 10	83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			31
		62 + 17	69 + 10			83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			30
		62 + 17	69 + 10			83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			29
		62 + 17	69 + 10			83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			28
		62 + 17	69 + 10			83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			27
		62 + 17	69 + 10			83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			26
45 + 10	58 + 10			70 + 27	79 + 10	84 + 10	89 + 10		98 + 20		105 + 10			25
		62 + 17	69 + 10			83 + 13		92 + 10	98 + 10	100 + 17	130 + 20			24
45 + 10	58 + 10			70 + 27	79 + 10	84 + 10	89 + 10		98 + 20		105 + 10			23
טכני														22
טכני														21
משרדים														20
משרדים														19
משרדים														18
משרדים														17
משרדים														16
משרדים														15
משרדים														14
משרדים														13
משרדים														12
משרדים														11
משרדים														10
משרדים														9
משרדים													מבנ"צ	8
משרדים													חלל	7
משרדים													חלל	6
מבנ"צ														5
משרדים													חלל	4
משרדים													חלל	3
מבנ"צ														2
מבנ"צ														1
מסחר		לובי משרדים		לובי מבנ"צ		לובי-מגורים		מסחר						קרקע

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בנין עיר קודמות מכוחן הוקמו שלב א' +ב' של הפרוייקט

5.1.1 תכנית מס' "ע-1 מרתפים", אשר שינתה את תכנית "ע מרתפים", פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5167 מיום 18/06/03.

התכנית מתירה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.

תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים אם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין ולא לצורך הוספת מקומות חניה מעל התקן.

עפ"י התכנית, יינתן היתר בניה למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (ניתן להגדיל תכסית ל- 100% בתנאי הבטחת קיום הוראות לניקוז מי נגר עילי), בגובה של עד 4 מ'.

טבלת תכליות והוראות בהתייחס לשימושים רלבנטיים:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות לשתי קומות מרתף ראשונות	תכליות מותרות לקומות מרתף תחתונות	הוראות נוספות
מסחר, תעסוקה, משרדים, תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור ומבני ספורט ונופש	1. שטחי שירות כלליים. 2. שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, משרדים, תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור ומבני ספורט ונופש.	- שטחי שירות כלליים	1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. 2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום מקרקעין. 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומה הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום מקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.1.2 <u>תב"ע קודמת מכוחה זכויות הבניה לשלב א' + ב' של הפרויקט (חלק צפוני של החלקה)</u>

תב"ע מס' תא/מק/3819, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435 מיום 21/06/2012.

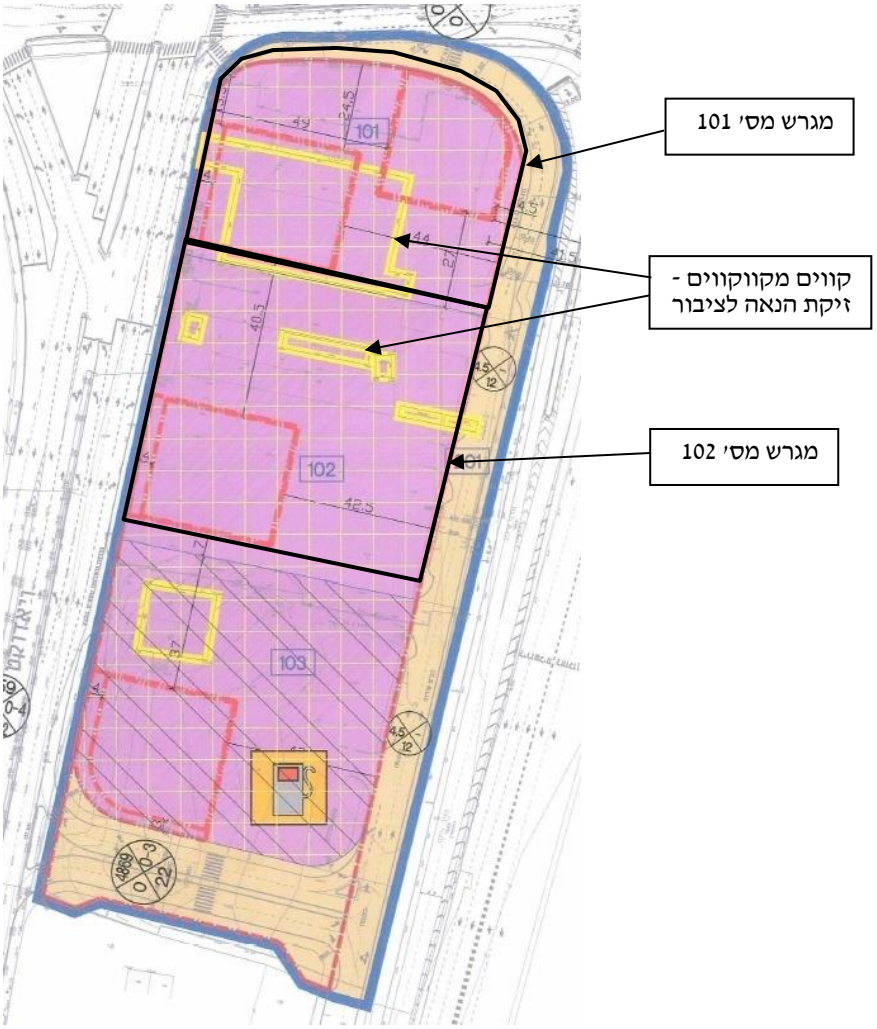
התכנית חלה על חטיבת הקרקע התחומה בין נתיבי איילון במזרח, רחוב לה גווארדיה מצפון ורחוב החרש ממערב וכוללת את החלקה נשוא השומה וחלקה נוספת דרומית (267).

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נשוא השומה היוותה 2 מגרשים 101 ו- 102 ביעוד תעשייה, כשכל השטח בין הבניינים עם זיקת הנאה לציבור.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית במתחם החרש הכוללת הקמת מגדלים בני עד 32 קומות מעל קומה מסחרית והבטחת ציר רגלי המקשר בין תחנת רכבת ההגנה לבין צומת לה גווארדיה.

<u>להלן סימון החלקה נשוא השומה (מגרשים 101 ו- 102) ע"ג תשריט התכנית:</u>



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן תשריט תכנית הבינוי:



עיקרי הוראות התכנית, כוללים, בין היתר, כדלקמן:

שינוי בקווי בנין, קביעת מס' קומות הבניה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות טכניות, הגדלת שטח הרצפה העיקרי הכולל בשיעור של עד 16% משטח המגרש וכיוצ"ב.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן טבלת זכויות הבניה :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר (1)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא השטח	גובה מבנה במ'	מספר קומות מירבי		קווי בנין במ'
			מעל לכניסה הקובעת (8)		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי (2) (3)	שירות (4)	עיקרי	שירות (6)							
תעשיה	101	4,931	14,359	5,744		33,925	54,028	1,096	50%	106	ק"ק כפולה + 27 קומות + 2 קומות מתקנים	6	קווי בנין כמפורט בטבלת הזכויות המצורפת לתקנון התכנית
	102	6,631	19,659	7,864		46,495	74,018	1,116	50%	146	ק"ק כפולה + 32 קומות + 2 קומות מתקנים	6	
סה"כ		11,562											

הערות רלוונטיות לטבלה:
(1) שטחי הבניה מחושבים משטח מגרש לחישוב זכויות כפי שנקבעו בתכנית הראשית.
(2) ניתן יהיה להקצות עד 20% המשטח העיקרי למסחר.
(3) 16% בהקלה משטח מגרש רשום לפי 5% מעלית, 2 קומות נוספות לפי 2.5% לקומה והגדלה כללית של 6%.
(4) חושב לפי 40% מהשטח העיקרי הכולל במגרש (עפ"י תכנית 1043 א' 35% מהשטח העיקרי + 5% בהקלה).
(6) השטחים מחושבים עפ"י שטח המגרש לחישוב זכויות, כפי שנקבעו בתכנית הראשית וכוללים מרתפי חניה מתחת לדרך השירות, הכל כפי שנקבע בתכנית הראשית.
(7) במגדלים הפינתיים בתא שטח מס' 101, ניתן יהיה להקים לובי "מפוצל" באופן שיתקבלו שני מפלסי כניסה למגדל. זכויות הבניה ללובי יהיה במסגרת זכויות הבניה שמעל לכניסה הקובעת ולא יהוו תוספת לקומה.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן :

יעודי קרקע ושימושים :

תעשיה:

שימושים :

בקומות מרתף - עפ"י תכניות 2129, 1043/א' ו-ע' 1.

בקומת קרקע ובקומות עליונות - עפ"י תכניות 2129, 1043/א'.

הוראות :

- מס' קומות וגובה מבנים :

מס' הקומות המותר במגדלים יהיה עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה, בנוסף יותרו עד 2 קומות טכניות וכן מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, אנטנות, כמופיע בנספח הבינוי. גובה הבינוי היחס המקסימאלי יהיה עד 146 מ'. הכל עפ"י הגובה המותר לבניה עפ"י תמא/2/4 לנתב"ג.

- תכסית :

תכסית הבניה עד 50% משטח המגרש בתנאי שמירת מעבר פתוח לציבור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ובתנאי הגדרת חצרות רציפות כמפורט בתקנון התכנית.

- הוראות נוספות בדבר העמדת המגדלים, קווי בנין, מרווחים בין הבניינים, זיקת הנאה, חזיתות

מגדלים, מרפסות ופיתוח חצרות ושטחים פתוחים, כמפורט בתקנון התכנית.

- איחוד תאי שטח :

יותר איחוד של תאי שטח בתכנית, חלקם או כולם, בהסכמת הבעלים.

ניתן יהיה לרכז את זכויות הבניה במספר מגדלים הקטן מן המוצג בתכנית הבינוי.

- מרפסות : בכל המגדלים תותר הקמת מרפסות חופפות עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- גינון ונטיעות : היקף השטחים הפתוחים בכל תא שטח לא יפלת מ-40% משטח תא השטח.

בתא שטח 101, חצר e (ראה תשריט), בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר.

חצר f (ראה תשריט) - כיכר מרוצפת שעיצובה יקבע בהיתר בניה. בתא שטח 102,

חצר c, בשטח שלא יפחת מ-600 מ"ר, חצר d, בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

דרכים:

שימושים:

עפ"י הוראות תכנית תא/2129.

מרתפים:

יותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך השירות הדרומית כהמשך למרתפים מתחת למגרשי התעשיה. בשטח המרתפים שמתחת לדרך השירות הדרומית תירשם חכירה לדורות לטובת בעלי הקרקע.

תוואי רק"ל:

לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רק"ל אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל בשלב תכניות ההיתר.

התנאים למתן היתר בניה כוללים, בין היתר כדלקמן:

- הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור ע"י מבקש היתר הבניה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה.

תנאים למתן תעודת גמר:

- ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר בניה ובהתאם לשלבי ביצוע כמפורט בהמשך.
- רישום זיקות הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

חניה, נגישות פריקה וטעינה:

הכניסות והיציאות לחניונים יהיו מדרך השירות המזרחית בלבד. מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן בתוקף. לא תותר חניה עילית בכל תאי השטח.

5.1.3 תכנית כוללנית תא/5000

תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

מטרות התכנית:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות להכנת תכניות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
2. קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
3. הגדרת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה מרקמית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה מרקמית נמוכה בלבד.
4. הגדרת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.
5. הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.
7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
9. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
10. הגדרת אזורי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא השומה כלולה בתחום אזור תכנון 802 הידוע כ"נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות", בייעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר כדלקמן:

שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי	הערה
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4	
1.5 דונם ומעלה	**4.2**	**12.8**	**נשוא השומה 11.56 דונם**

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

שימושים:

- במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  מקבצי שימוש ראשיים- מסחר 1,[10] תעסוקה 1 [11], משרדים.
  מקבצי שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 2 [12] ו/או תעסוקה 2[13] ובלבד ששימושים אלה
  יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

הוראות:

- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

<u>הערה</u>- בשנת 2018 אושרה תב"ע נקודתית תא/מק/4086 המתבססת על העקרונות והפוטנציאל התכנוני מכח תכנית תא/5000, תוך ניצול רח"ק מירבי של 12.8, כמפורט בהרחבה בסעיף 5.2 להלן.

[10] מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

[11] משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

[12] מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.

[13] עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר אישור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

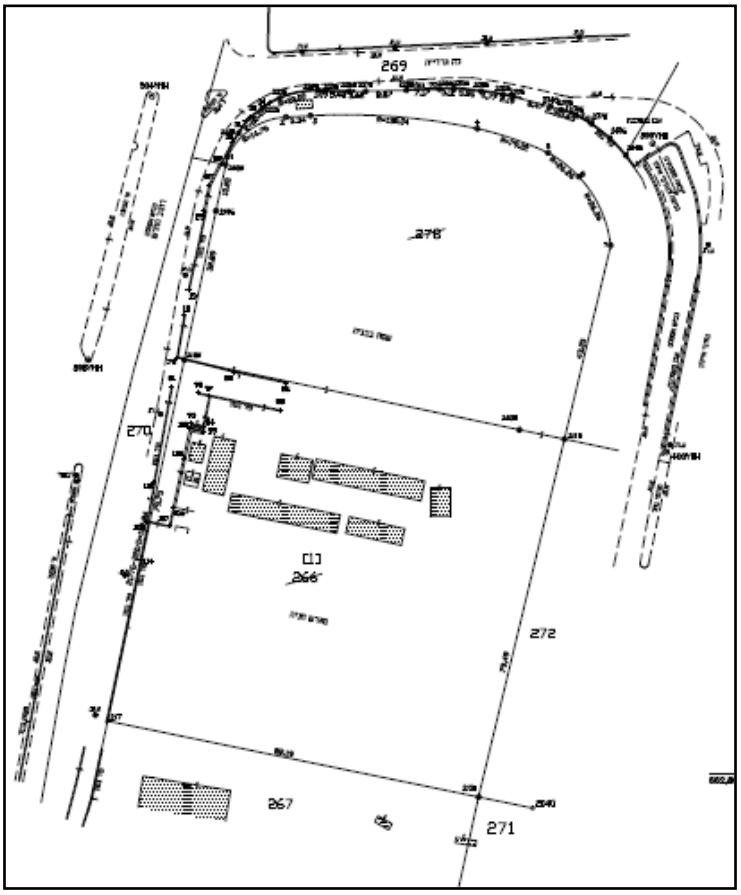
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.1.4 <u>תשריט לצרכי רישום - איחוד חלקות</u>

בהתאם לתצ"ר שנערך בשנת 2016, ע"י מ. ליברמן, מודד מוסמך, חלקות ישנות מס' 278 ו-266 בגוש 6977 אוחדו לחלקה מס' 282, בשטח כולל של 11,561 מ"ר.

<u>להלן תשריט החלקה המאוחדת:</u>



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.2 **<u>תב"ע אחרונה תא/מק/4086 + תכניות עיצוב מאושרות למתחמי המשנה + יתרת זכויות בניה לניצול בחלקה</u>**

5.2.1 <u>תב"ע תא/מק/4086</u>

תכנית תא/מק/4086 אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 6/12/2018 מהווה תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית החלה על מתחם החרש (חלקה 282 נשוא השומה וחלקה 267 צמודה מדרום), בשטח כולל של 23.204 דונם.

<u>להלן דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית ביוזמת חברת ויתניה, ממוקמת בתא השטח בתחום ע"י רחוב לה גווארדיה בצפון, נתיבי איילון ממזרח, רחוב החרש ממערב ודרך מדרום. בשטח התכנית קיימים היום מגרש חניה, מבנים נטושים וכן חניונים תת קרקעיים ומבנים בבניה בחלקה הצפוני.

מטרת התכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוספים) - תחנת רכב ההגנה.

על השטח חלה תכנית תא/מק/3819 משנת 2012 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש ומגדל נוסף בפינת הרחובות לה גווארדיה והירידה לנתיבי איילון. התכנית המאושרת קבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן איילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית תא/מק/3819.

תכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון ו- 3 מגדלים לאורך רחוב החרש בגובה של 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה. בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך בגובה של עד 6 קומות המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי.

קומת הקרקע בכל שטח התכנית תהינה קומות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

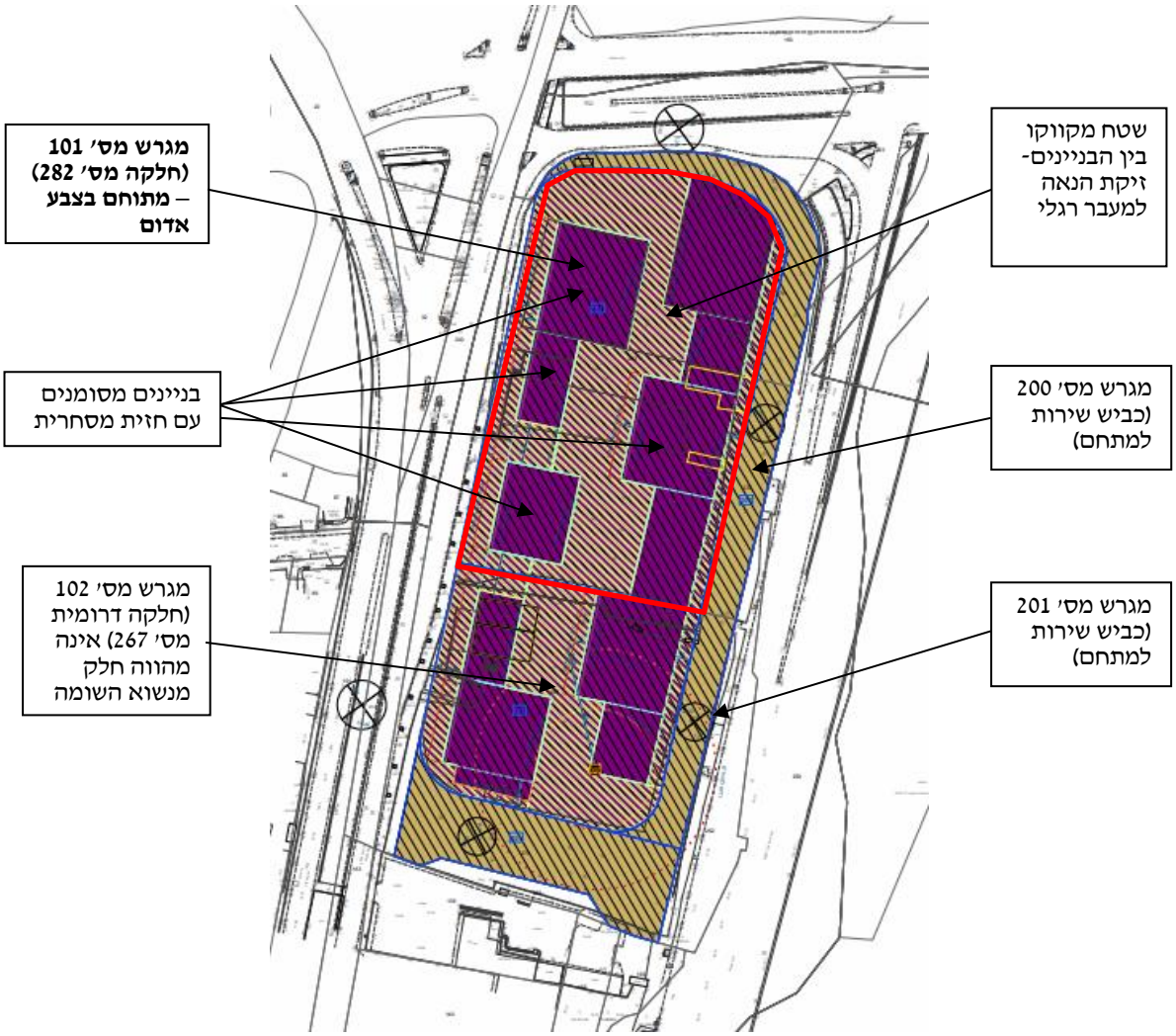
חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן תשריט התכנית:



מטרת התכנית

1. פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור וע"פ תכנית המתאר העירונית.
2. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת ייעוד הקרקע לתעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה, תוספת שטחי בניה, קביעת מספר הקומות המרבי המותר לבנייה וקווי הבנין.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התוכנית מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למסחר, מבני ציבור, מגורים ומלונאות בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית.
3. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 161,920 מ"ר עיקרי לתעסוקה, מסחר ומגורים. מתוך סך השטחים יוקצו שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בטבלה 5.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה מגדירת דופן לנתיבי איילון ולחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות בבניה נמוכה מגדירת דופן לרח' החרש ונתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים השונים בתחום התוכנית עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור והפיתוח הנופי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

<u>תעסוקה</u>

<u>שימושים</u>:

1. כל השימושים המותרים לתעסוקה ומסחר עפ"י תכנית תא/1043 א'.
2. מגורים, לרבות שטחם לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.
3. מעונות סטודנטים.
4. דיור מוגן, בתי אבות ובית חולים סיעודי.
5. מרפאות.
6. מלונאות.
7. תחנת תדלוק.
8. שימושים ציבוריים לרבות חינוך, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה וכן אולמות כנסים וכדומה.
9. כל שימוש סחיר אחר לתעסוקה, שאינו מהווה מטרד סביבתי ליתרת השימושים.
10. דרכים פרטיות וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
11. שימושים בקומות המרתף עפ"י ע-1.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

הוראות:

הערות לזכויות הבניה:

1. סך כל השטחים העיקרי ושטחי השירות הינם כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
2. יותר ניוד שטחי בניה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים.
3. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית.
4. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%.
5. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%.
6. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.
7. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע. שטחים עיקריים יותרו בקומת המרתף העליון בלבד.
8. התכנית מקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים על קרקעי (שטח עיקרי ושירות) כמפורט בטבלת זכויות הבניה. כמו כן, יוקצו שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט (אצירת אשפה, פריקה וטעינה, הורדת נוסעים וכדומה).

תמהיל יחידות הדיור

1. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד. ככל שיתקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.
2. לפחות 20% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח כולל של 45-65 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
3. לפחות 60% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח של 65-100 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
4. עד 20% ממספר הדירות תהיינה בשטח של 100 מ"ר ומעלה שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
5. גודל דירה לא יפחת מ-45 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
6. התמהיל המפורט לעיל אינו חל על יחידות הדיור המוגן ו/או מעונות הסטודנטים במידה ויוקמו.
7. תמהיל יחידות הדיור המדויק אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ובהתייחס למדיניות העירונית התקפה ובדגש על תמהיל מגוון.

קווי בנין:

1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט התכנית.
2. ניתן להבליט אלמנטים אדריכליים נפחיים בחזית הפנימית הפונה אל השטח המגונן מעל מפלס הקרקע ובעומק של עד 5 מ' מקו הבניין, בכפוף לאישור אדריכל העיר בתכנית העיצוב האדריכלי.
3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

הוראות בינוי:

1. התכנית כוללת שני מגרשי בניה לתעסוקה. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך שטח מגונן מרכזי, פתוח ונגיש לכלל הציבור. פריקה, טעינה ופינוי אשפה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. הבינוי בכל מגרש משלב מגדלים ובניה נמוכה המגדירה דופן לרחוב החרש או לנתיבי איילון.
3. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה.
4. גישת הולכי רגל אל השטח המגונן המרכזי תהיה מרחובות החרש, לה גווארדיה ומתא שטח 201. הגישה אל שטח זה, תעשה ככל הניתן במפלס רחובות החרש ולה גווארדיה.
5. יקבעו 2 כניסות לפחות מרחוב החרש אל השטח המגונן המרכזי. רוחב הכניסות לא יפחת מ-10 מ' וגובהן לא יפחת מ- 6 מ'. מיקומן הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
6. יותר למקום קומות טכניות בכל קומות המבנה למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.

שטחי ציבור

1. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של השטחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להסכמת העירייה.
2. גובה קומה של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט על מנת להבטיח אפשרות לשימושי ספורט או אומניות במה.
3. השטחים הציבוריים ימוקמו באגפי הבניה הנמוכה. כל המערכות הטכניות והתשתיות תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט, ככל הניתן. כמו כן, הכניסה והיציאה לשטחים הציבוריים תהינה מופרדות מהכניסות והיציאות של יתר מרכיבי הפרויקט.
4. עד 10% מהשטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש, יוכלו לשמש עבור שימושים סחירים נלווים לשימוש הציבורי.

פינוי אשפה, פריקה וטעינה:

1. פריקה וטעינה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון ויכללו בין היתר מתקנים להפרדת אשפה.

מלונאות

1. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים (תעסוקה, מגורים) תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
3. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בו. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
4. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שייקבעו ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
5. היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>בית חולים סיעודי</u>

במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, ימוקם שימוש זה בתא שטח 102 בלבד.

<u>מסחר</u>

1. בקומת הקרקע במבנים לאורך רחוב החרש וכן כלפי השטח המגונן תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים. אורך חזיתות המבואות והלובאים יהיו עד 30% מאורך החזית לאורך רחוב החרש.
2. יותרו שימושים למסחר בשלושת הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע. בנוסף, באישור מהנדס העיר יותרו שימושים למסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גגות המבנים. מיקום שטחי המסחר ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>גובה המבנים ומספר הקומות</u>

<u>מספר קומות:</u>

1. גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. גובה המבנים הנמוכים יהיה עד 6 קומות כולל קומת הקרקע. ניתן לבנות פחות קומות ובלבד שסה"כ גובה המבנה יהיה זהה לקו הרקיע של יתר המבנים הנמוכים.

<u>גובה המבנים:</u>

1. סה"כ גובה המגדלים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים.
2. גובה המבנים בבניה נמוכה, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. גובה זה יהיה מחייב לכל המבנים הנמוכים בתחום התכנית.

<u>גובה קומות:</u>

1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
2. גובה קומת הקרקע ושתי הקומות שמעליה, לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו כל אחת.

<u>מרתפים:</u>

1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.
2. לא יותר אוורור מרתפים כלפי הפיתוח והרחובות הסובבים, למעט לכיוון ובמפלס דרך השירות בתא שטח 200.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

פיתוח:

1. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.
2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את ייעוד השטח.
3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.
4. סך כל השטח המגונן הרציף, לא יפחת מ- 3.5 דונם. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המגונן המרכזי ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
5. חומרי הגמר של הפיתוח וכן אלמנטי הצללה במידה וישולבו, יהיו אחידים באופן המבטא המשכיות בין תאי השטח. סוג הקירוי והריצוף ייקבע בהיתר הראשון ויחייב את הבאים אחריו.
6. המבנים בבניה נמוכה בתא שטח 101 לאורך נתיבי איילון יכללו גינות פאטיו ברוחב של 8 מ' לפחות. בדופן הגינות הפונות לאיילון ייבנה קיר זכוכית לצורך מיסוך הרעש.

טבלת זכויות והוראות בניה (תוך סימון החלק הרלוונטי לנשוא השומה)

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר / %) מעל מפלס לכניסה הקובעת עיקרי	שירות	מתחת לכניסה עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה	מתחת לכניסה
	מגורים			10,400	4,160	-	-	14,560	-		130			
	תעסוקה	101	11,561	92,026	36,811	-	-	128,837	-		-			
	מבנים			3,265	1,305	-	-	4,570	-		-			
	סה"כ מגרש 101			**105,691**	**42,276**	**-**	**69,360**	**217,327**	**1880%**		**130**	**(1) 180**	**(2) 41**	**6**
תעסוקה	מגורים			5,600	2,240	-	-	7,840	-		70			
	תעסוקה			48,894	19,557	-	-	68,451	-		-			
	מבנים ומוסדות ציבור	102	6,150	1,735	695	-	-	2,430	-		-			
	סה"כ מגרש 102			56,229	22,492	-	36,900	115,621	1880%		70	(1) 180	(2) 41	6
	סה"כ		**17,711**	**161,920**	**64,768**	**-**	**106,260**	**332,948**	**19**		**200**			

הערות ברמת טבלה:

א. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע תת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 א (7)

ב. המרת עד 10% משטחי השירות העל קרקעיים לשטחים עיקריים ללא שינוי בסך שטחי הבניה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

ג. מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליחידת דיור. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ה. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לנצלם לשימושי תעסוקה.

ו. ניתן לכלול במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובית אבות.

ז. ניתן לכלול במסגרת שטחי התעסוקה את השימושים הבאים: מרפאות ובית חולים סיעודי.

ח. בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה יוותרו שימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים בהיקף של 10% מכלל שטחי הבניה המהווים 16,192 מ"ר עיקרי ו-6,476 מ"ר שירות. שטחים אלו יומשו בתא שטח 102 בלבד, מתוך סך שטחי הבניה המותרים במגרש זה.

ט. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 42 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, ככך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.

י. יותר ניוד שטחי בנייה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים יא-יג להלן:

יא. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%

יב. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%

יג. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.

(1) הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המקסימאלי מפני הים ולא מפני מפלס הכניסה הקובעת.

(2) מספר הקומות כולל קומה טכנית גבוהה

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

הוראות נוספות:

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית שתכלול התייחסות לנושאים המפורטים בסעיף 6.1 לתקנון התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל.
2. תנאי לכל היתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא השטח והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
3. הבטחת רישום וביצוע השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור, לכלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר הבניה.
4. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העירייה לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
5. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
6. תיאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן:
   א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
   ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
7. תנאי למתן היתר בניה למלונאות ככל שיבנו יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.
8. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מעונות סטודנטים יהיה הבטחת השימוש, להנחת דעת הייעוץ המשפטי לועדה המקומית.
9. תנאי להוצאת היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדיניות העירונית בנושא.

תנאים למתן היתרי אכלוס

1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש.
2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית ת"א של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכל רכב ותשתיות.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
6. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה לכל מגרש. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת חלקה. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>דרכים וחניות:</u>

1. הכניסה למרתפים השונים בתחום התוכנית תהיה מדרך השירות (תא שטח 200) בלבד.
2. שינוי מיקום הכניסה למרתפים לאורך דרך השירות, באישור מה"ע ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. כל החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
4. החניה לתוספת שטחי הבניה בתכנית, לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
5. מקומות החניה שלא יוצמדו ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הסדרי החניה של החניון הציבורי יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה.
6. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החניה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע.
7. חניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושי הציבור.
8. יוקצו מקומות חניה לאופניים ואופנועים לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

<u>זיקת הנאה</u>

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבולות המגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות ומחסומים.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

<u>היטל השבחה:</u>

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<u>סטייה ניכרת</u>

1. מספר הקומות המרבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעלה על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המרבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תינתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו לא יעלה על 200. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור השלב	התניה
1	היתר בניה למרתף	היתר הבניה יכלול את המרתפים, קומת הקרקע ותכנית הפיתוח במגרש נשוא ההיתר.
2	היתר למגדל או חלקו	ניתן להוציא היתר בניה למגדל בשלבים ובתנאי שהבקשה להיתר תציג את המבנה בשלמותו.
3	היתר לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.
4	טופס אכלוס לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.

<u>הערה-</u> בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות בנושא איכות הסביבה, תשתיות, הריסת מבנים הנחיות להקמת תחנת תדלוק וכיוצ"ב.

<u>*היטל השבחה בגין התכנית, ראה התייחסות בסעיף 5.2.4.</u>

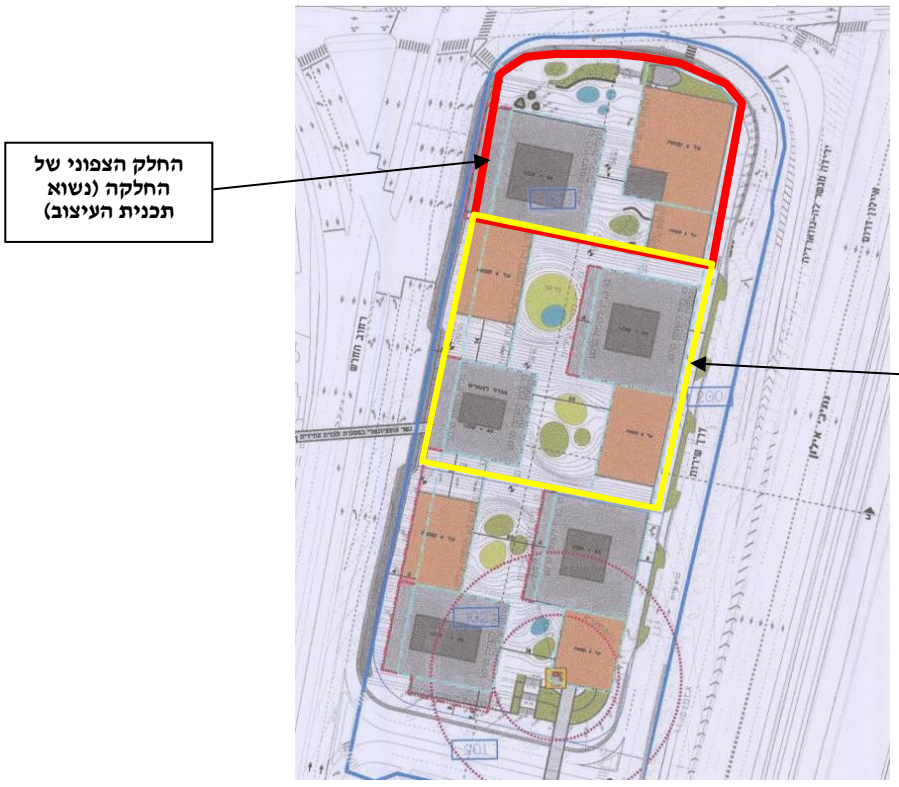
5.2.2 <u>תכנית עיצוב לשלב א' וב' (מתחם משנה צפוני)</u>

תכנית תא/מק/4086 (1) "החרש 20 שלב א'" אושרה בסמכות מה"ע בתאריך 04/05/2020.

התכנית חלה על שטח של 4.931 דונם ומטרתה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך איילון והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן - תחנת רכבת ההגנה.

תקנון התכנית כולל הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתב"ע 4086.

<u>להלן נספח בינוי לתב"ע 4086 שצורף לתכנית העיצוב:</u>



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.2.3 <u>תכנית עיצוב חדשה:</u>

תכנית עיצוב תא/תעא/4086 (2) "החרש 18 שלב ב" אושרה בתאריך 04/04/2021.

עפ"י התכנית, המתחם כולל 5 מגדלים עם בניה מרקמית מלווה המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי המשמש כרחוב פנימי אלטרנטיבי. מכיוון רחוב החרש אל השטח המגונן ממוקמות 2 כניסות מקורות ברוחב שלא יפחת מ 10 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ'. בקומת הקרקע בכל שטח התוכנית תהיינה חזיתות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם כדי להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

<u>להלן פירוט הקלות מבוקשות בתכנית</u>

הקלות מבוקשות	נימוק
הקלה בקווי בניין של עד 10%.	ניצול זכויות ותכנון מיטבי.
תוספת 2 קומות למגדלים מ- 40 קומות ל- 42 קומות.	ניצול זכויות.
גובה קומה ראשונה יהיה 5.4 ולא 6 מ' ברוטו.	התאמת החזית למבנה קיים.
הקמת 8 מרתפי חניה + גלריה.	ניצול זכויות בניה ומקומות חניה.
תמהיל דירות יאפשר סטייה של עד 10% מהנתונים בתב"ע.	ניצול זכויות, תכנון מיטבי וגמישות תכנונית.
יעוד הבריכה במפלס 6 לשימוש המלונאות.	תכנון מטבי וגמישות תכנונית.
בליטות בחזיתות הבניין עד 1 מ' לטובת פתרונות בניה ירוקה.	תכנון מטבי וגמישות תכנונית.
בקשה להפחתת שטח החלחול מ- 15%.	הקלה בסמכות מקומית לפי תמ"א 34/ב/4.
מבנה ציבור: חריגה 5 מ' מקו בניין מרקמי לכיוון מזרח.	
מבנה ציבור: הקלה בגובה קומות מרקמיות.	
מבנה ציבור: תוספת 2.5 קומות לאגף המרקמי.	

<u>להלן טבלת היצע חניה מנספח תנועה ותקן חניה של תכנית העיצוב **(קיים נספח מעודכן המצורף לתכנית בקשה להיתר לקומות המרתפים, כמפורט בסעיף 5.4.1)**</u>

	רכב פרטי										נכים	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים
	מסחר	ציבורי	מלון	משרדים רגיל	משרדים כפול	משרדים סה"כ	מגורים	תוספת לשלב א+ב רגיל	תוספת לשלב א+ב כפול	תוספת לשלב א+ב סה"כ				
קומת קרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214	27
קומת גלריה מפלס 14.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423	222
מפלס 1- מפלס 11.00	7	-	-	25	25	50	-	-	-	-	9	2 מאשיות 9 2 מאשיות 7	-	79
מפלס 2- מפלס 8.00	91	36	-	22	10	32	-	-	-	-	5	-	-	32
מפלס 3- מפלס 5.00	16	-	47	88	29	117	-	-	-	-	3	-	-	42
מפלס 4- מפלס 2.00	-	-	-	136	33	180	-	11	-	-		-	-	32
מפלס 5- מפלס 1.00-	-	-	-	38	33	71	115	-	-	-		-	-	32
מפלס 6- מפלס 4.00-	-	-	-	-	-	-	20	134	30	164	2	-	-	32
מפלס 7- מפלס 7.00-	-	-	-	-	-	-	-	147	30	177		-	-	32
מפלס 8- מפלס 10.00-	-	-	-	-	-	-	-	150	33	183		-	-	32
סה"כ	114	36	47	309	130	439	135	442	93	535	19	3	637	530

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.2.4 היטל השבחה

לאור בקשת חברת ויתניה לקבלת שומה טרם מימוש זכויות בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נערכה שומה ע"י שמאי העירייה, כמו גם שומה 'אחרת' מטעם חברת ויתניה ובתאריך 30/01/2020 נערכה שומה מכרעת, ע"י השמאי המכריע בועז קוט.

השומה המכרעת כללה התייחסות לתשלום בגין יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במתחם הצפוני מכוח תכנית קודמת מס' 3819 של כ- 2,066 מ"ר ומלוא הזכויות לניצול עפ"י תב"ע 4086.

עפ"י החלטת השמאי המכריע, סך היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין הזכויות הנ"ל, הינו בסכום שבגבולות כ- 211,120,000 ש"ח .

ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו ע"י השמאי המכריע:

למגורים – 11,500 ש"ח למ"ר "פלדלת", למשרדים - 4,000 ש"ח למ"ר ברוטו ולמסחר – 6,600 ש"ח למ"ר ברוטו.

בגין מכירת מגדל ג1 שילמה החברה כ-40% מהיטל ההשבחה (שולם סכום בסיס של 84,449,300 ממודד), **כשיתרת סכום היטל השבחה המיוחס למגדל ג2 הינו 126,673,950 ש"ח וממודד למועד חוות הדעת – 136,212,722 ש"ח.**

*** על השומה המכרעת הוגש ערר ע"י החברה וטרם התקבלה החלטה סופית בעניין.**

<u>בוצעה על ידי חלוקה יחסית בסכום תשלום היטל ההשבחה עפ"י השומה המכרעת למגדל המשרדים בשלב ג'1 (נמכר ואינו מהווה חלק מנשוא השומה) למגדל המעורב בשלב ג'2 (ללא מרכיב הקלות).</u>

חלק מיוחס למגדל שלב ג'2 הינו בסכום ממודד שבגבולות 136.213 מיליון ש"ח (ייחוס תיאורטי של היטל השבחה למגדל ג'2 בהתפלגות לחלקים במגדל - חלק מיוחס לשטחי מגורים, מסחר ושטח שנותר בידי החברה- כ-107.797 מיליון ש"ח, חלק יחסי המיוחס לשטח שנמכר לצדדים שלישיים - כ-14.274 מיליון ש"ח, חלק יחסי המיוחס לשטח שנמכר לבנק כ-14.142 מיליון ש"ח.

בנוסף, בגין תכנית בקשה להיתר שהוגשה למגדל ג'2 יחול חיוב בהיטל השבחה בגין הקלות, ראה סעיף 5.4.

אומדן היטל השבחה בגין הקלות הופחת משווי הזכויות בשלב ג'.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.3 <u>היתרי בניה ותעודות גמר לשלב א' ו- ב':</u>

5.3.1 היתר בניה מס' 10-0415 מיום 11/07/2010 (ההיתר חתום ע"י כל גורמי התכנון הרלוונטים למעט חותמת הועדה המקומית), התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977, דיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים וחפירת כל השטח בעומק של כ-20 מ'.

5.3.2 היתר בניה מס' 12-0196 מיום 07/06/2012, התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977, כדלקמן:
4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית, ללא תקרה כשלב ראשון עבור בניה עתידית של בנייני משרדים ומסחר בקומת הקרקע הכוללים:

- בכל הקומות חדר מדרגות וגרעין הכולל מדרגות, מעליות והמשך פירי מעליות.
- במרתפים (-5) - (-2): 509 מקומות חניה, מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- במרתף עליון (-1): 41 מקומות חניה ומתוכם 17 מקומות חניה למסחר ברמת שירות 1 מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- בקומת הביניים של המרתף העליון (מפלס 3.3-): ממ"מ, חדר שנאים פרטי, חדרי חשמל פרטיים, חדר מיתוג פרטי וחדר מיתוג של חברת חשמל.

5.3.3 היתר בניה מס' 15-0115 מיום 12/04/2015, התיר כדלקמן:
שינויים כלפי היתר מס' 12-0196 להקמת 4 קומות מרתף, השינויים כוללים הקמת שתי קומות מרתף נוספות, בניית שני מבנים על קרקעיים בני 3 קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעונאי.
השינויים במרתפים כוללים, שינוי מפלסי קומות המרתף וחלוקת השטחים לרבות בגרעין הבנין כאשר מדובר בתכנון חדש כמפורט:
מבנה 1, בכל גובה המבנה גרעין חדרי מדרגות עם 8 פירי מעליות, מעלית שירות, מעברים, לובי מגדל.
מבנה 2, בכל גובה המבנה גרעין מדרגות.
<u>ק.מרתף 6-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 122 מקומות חניה.
<u>ק.מרתף 5-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.
<u>ק.מרתף 4-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 120 מקומות חניה.
<u>ק.מרתף 3-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.
<u>בקומת מרתף</u> 2-: חדרי אשפה, בור מעלית רכב, אזור פריקה וטעינה, מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 82 מקומות חניה.
<u>בקומת מרתף 1-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניית אופניים וסה"כ 55 מקומות חניה.
סה"כ 620 מקומות חניה תקניים ומקום חניה אחד לרכב תפעולי.
<u>מבנה 1</u>: בגובה של 3 קומות בגובה כפול ומהווה בסיס למגדל עתידי בשימוש של שרותי רכב וכולל:
לכל גובה המבנה, מעלית רכב, מרחב מוגן מוסדי, מבואות משותפות, חדר חשמל, פירים טכניים, חדרים לרווחת העובדים, שירותים, חללי תצוגת ומכירת רכב.
בקומת הכניסה לובי ראשי למגדל העתידי, אולם מכירת רכב עם מדרגות ומעליות פנימיות.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

מבנה 2 : בגובה של 3 קומות בגובה כפול:

לכל גובה המבנה, גרעין מדרגות, 2 פירי מעליות, מעלית רכב, מרחב מוגן, חדר חשמל, פירים טכניים, מחסנים וחדרים טכניים, חללי תצוגת ומכירת רכב.

בצמוד למבנה אלמנט בנוי בגובה של 45 מ' המכיל פיר מדרגות ואוורור מרתפים מחופה אלומיניום. בקומת הכניסה לובי כניסה ואולם מכירת רכב עם מדרגות פנימיות.

פיתוח שטח בכל המגרש והקמת פרגולה בגובה של 25.8 מ'.

הערות:

1. בדף ההיתר קיימות התניות שונות הכוללות, בין היתר, תנאי לאכלוס יהיה איחוד תאי שטח 101 ו- 102, תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבניה, בהתייחס לנתיבי איילון לא יהיו עוגנים בתחום נתיבי איילון וכי רשות התעופה האזרחית באישורה מיום 16/9/14 התירה גובה מרבי למבנה 1 - 161.4 מ' ומבנה 2 - 45 מ'.
2. מביקור שנערך בנכס בליווי מר אילן שובה, מנהל עבודה באתר הבניה, נמסר כי בשלב הוצאת טופס 4 ולאור תכנון שלב ב' של הפרויקט להקמת מגדל המשרדים מעל המבנה המערבי, התבקשו לרכז את המלתחות בקומות המרתף (3-) ו- (4-).

5.3.4 היתר בניה מס' 16-0802 מיום 13/4/2016, התיר כדלקמן:

שינויים כלפי היתר מס' 15-0115 שניתן עבור תוספת 2 קומות מרתף חדשות ל- 4 קומות מרתף קיימות ולהקמת בניינים חדשים, בני 3 קומות כפולות לשירותי רכב ומסחר קמעוני, המהווים בסיס למגדלי המשרדים העתידיים, הכוללים:

- שינויים פנימיים ב- 6 קומות המרתפים המשותפים.
- שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות ב- 2 הבניינים.
- השלמת קומה שלישית בבניין מס' 1 עבור חללים טכניים. המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו.
- תוספת שטח בבניין מס' 2 עבור מסעדה בקומה העליונה (השלישית), מרפסת גג לא מקורה, והסדרת פרגולה דקורטיבית מעל לגג העליון.
- שינויים בצורת המדרגות החיצוניות המוצמדות לבניין מס' 2, שינויים בפיתוח המגרש הכוללים ביטול פרגולה המחברת בין 2 הבניינים, וביטול קולונדה מוצמדת לבניין מס' 1 לכיוון רחוב החרש.

פרוט ההקלות שאושרו בהיתר:

1. ביטול פרגולה בין המבנים בקומת הקרקע.
2. ביטול שורת עמודים חיצונית בקו בניין 0 לרח' החרש (בניין 1).
3. נסיגת חזית מערבית מקו בניין מכיוון רח' החרש (בניין 1).
4. סגירת מרפסות בחזית צפונית לכיוון רח' לה גווארדיה (בנין 1).

נימוקי הבקשה להקלות - התאמת המבנה המתוכנן לתב"ע עתידית תא/4086.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.3.5 <u>היתר בניה מס' 17-1032</u>

היתר בניה מס' 17-1032 מיום 05/02/2018, התיר כדלקמן:

שינויים ותוספת קומות במתחם חדש למשרדים, שירותי רכב ומסחר קמעונאי שנמצא בתהליכי בניה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות.

השינויים כוללים:

- שינויים פנימיים בק. התחתונות, שינוי דרכי מילוט בק. הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך.
- תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר - צ'ילרים.
- הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים.
- הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות.
- בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות.

<u>הערות:</u>

- ההיתר ניתן על בסיס ההקלה שאושרה במסגרת היתר קודם מס' 16-0802 מיום 18/09/2016 להקמת בניין קיים בנסיגה.
- ההיתר כפוף לתנאי ההיתר הקודם מס' 16-0802.

<u>תנאים קבועים בהיתר:</u>

1. עמידה בהתחייבות המבקש מיום 2/10/2017, כי ככל ולא תאושר תכנית תא/4086 במתכונתה ולפיה ניתן יהיה לבנות המגדל בנסיגה של 4 מטר מקווי המגרש, לא יבנו שלושת הקומות האחרונות של המגדל ובכך יוותרו די זכויות בניה שיאפשרו בנייה במרווח הקדמי עד לקו הנוכחי עפ"י תכנית קיימת תא/3819. ככל תאושר התכנית החדשה, תוסר המגבלה כאמור.
2. מילוי הנחיות איכות הסביבה מיום 6/6/2017:
   - יש להתקין למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה/מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.
   - חו"ד אקוסטית של מ.ג.אקוסטיקה מיום 30.5.2017 תהיה נספח/חלק מהיתר הבנייה. בשלב מתן תעודת גמר יחתום עורך הבקשה שכל האמצעים ננקטו כנדרש. יש לקבל התחייבות מהיזם שאם ייבנה בעתיד מבנה גבוה ממנו בסביבה הקרובה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות העיבוי המוצעות על הגג בהתאם להמלצות אקוסטיקאי מוסמך.
   - בשלב מתן תעודת אכלוס יומצא דוח אקוסטי של מפלסי הרעש של המערכות על הגג בפועל תוך ציון איזו מערכת תעבוד בשעות הלילה כולל מדידה שלה. יש לציין גם מה מפלס הרעש בדירות המגורים של המבנה השכן.
   - קבלת התחייבות מהיזם שאם בעתיד יבנה בסמיכות אליהם בנין גבוה מהם והקומות הגבוהות תיועדנה למגורים ויוצרו מטרדי רעש הם ינקטו באמצעים נוספים להפחתת הרעש ממערכות אלו.
3. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
5. איחוד תא שטח 101 ו-F102 כתנאי לאכלוס.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן שטחי המבנים עפ"י טבלת השטחים שע"ג היתר הבניה:

א. קומות המרתפים

הקומה	מפלס	סה"כ עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר										
			מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות (שינוי ייעוד) זיכוי	אחסנה בהיתר	אחסנה מבוקש	אחסנה (שינוי ייעוד) זיכוי	מעברים מבואות וחדרי מדרגות שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים (שינוי ייעוד) בהיתר - זיכוי	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
מרתף 6-	-20.49	-	493.68		(15.6063)	167.13	15.61		186.45	3,936.83		4,799.70	4,799.70
מרתף 5-	-17.52	-	183.40		(15.6063)	215.56	15.61		181.13	4,180.29		4,775.99	4,775.99
מרתף 4-	-14.55	-	220.76	15.75		210.31		(15.7462)	194.41	4,180.34		4,821.57	4,821.57
מרתף 3-	-11.24	-	268.39			152.27			189.80	4,170.33		4,780.79	4,780.79
מרתף 2-	-7.92	-	815.23	37.25		78.09			225.94	3,171.08	(37.25)	4,327.60	4,327.60
מרתף 1-	-4.95	-	1,099.91			36.04			309.03	2,464.15		3,909.13	3,909.13
סה"כ תת קרקעי במ"ר		**-**	**3,081.38**	**53.00**	**(31.21)**	**859.39**	**31.21**	**(31.4924)**	**1,286.77**	**22,103.02**	**(37.25)**	**27,414.77**	**27,414.77**

הערות-

שטחי אחסנה- סה"כ שטחי אחסנה כ- 891 מ"ר (בהיתר + מבוקש) כשמהנ"ל כ- 674 מ"ר אחסנה וכ- 217 מ"ר אחסנה לאופניים.

מקומות חניה- עפ"י תשריטי תכנית הבקשה בחניון 626 מקומות חניה (ללא חניה תפעולית), בהתפלגות כדלקמן:

מרתף (-6) - 121 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 125 מקומות חניה,

מרתף (-5) - 120 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 124 מקומות חניה,

מרתף (-4) - 115 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 3 חניות נכים = 122 מקומות חניה,

מרתף (-3) - 111 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 5 חניות נכים = 120 מקומות חניה,

מרתף (-2) - 74 חניות רגילות[14] + 3 חניות כפולות + 4 חניות נכים = 84 מקומות חניה

מרתף (-1) - 51 חניות רגילות = 51 מקומות חניה.

סה"כ - 592 חניות רגילות + 11 חניות כפולות + 12 חניות נכים = 626 מקומות חניה.

[14] 75 מקומות חניה (עפ"י תשריט הקומה) בהפחתת מקום חניה אחד שיוקצה כחניה תפעולית לשטחי המסעדות (עפ"י טבלת מאזן החניות בתכנית הבקשה).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב. מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר						סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	שטחים לא מקורים
		משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ממ"ק/מ קלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעלית	סה"כ שירות במ"ר	
ק. קרקע	0	-	930.42	**930.42**	14.26	42.73	-	69.28	-	4.00	**130.27**	**1,060.69**	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	(4.98)	25.75	**25.75**	19.91	32.74	6.29	36.27	4.98	-	**100.19**	**125.94**	-
קומה 1	+6.5	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 1 גלריה	+9.75	-	30.73	**30.73**	19.91	33.54	6.29	36.27	-	-	**96.01**	**126.74**	-
קומה 2	+13	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 2 גלריה	+16.25	(4.98)	45.22	**45.22**	-	34.42	6.29	36.27	4.98	-	**81.96**	**127.17**	-
קומה 3	+19.5	-	332.51	**332.51**	-	160.86	-	72.36	-	-	**233.22**	**565.73**	457.32
קומה 3 גלריה	+22.75	-	-	**-**	-	21.92	-	15.22	-	-	**37.14**	**37.14**	272.07
גג טכני	+26	-	-	**-**	-	-	-	-	-	-	**-**	**-**	343.39
סה"כ במ"ר		**(9.96)**	**3,101.39**	**3,101.39**	**93.89**	**384.58**	**18.87**	**371.89**	**9.96**	**4.00**	**883.19**	**3,984.58**	**1,072.77**

ג. מבנה מערבי - T1 (שלב א'- מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר						שטחי שירות במ"ר											סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	סה"כ מרפסות מקורות/ שטחים לא מקורים במ"ר
		משרדים בהיתר	משרדים מבוקש	משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	אחסנה בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות (שינוי ייעוד) זיכוי	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק מקלט בהיתר	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק מקלט מבוקש	לובי מבוקש	סה"כ שירות במ"ר	קומת עמודים מפולשת בהיתר	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק מקלט מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק מקלט בהיתר	לובי מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות (שינוי ייעוד) זיכוי	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	אחסנה בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות בהיתר		
ק. קרקע	0	-	-	-	(11.1000)	742.51	753.61	10.92	-	63.05	3.60	-	151.98	-	(3.6041)	1.76	-	522.76	291.44	-	1.76	-	(3.6041)	-	151.98	-	3.60	63.05	-	10.92	1,276.37	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	-	-	-	(4.6400)	14.09	56.36	10.40	-	112.82	-	15.84	87.84	4.64	(42.2675)	3.50	-	526.48	291.44	-	3.50	-	(42.2675)	4.64	87.84	15.84	-	112.82	-	10.40	582.83	-
קומה 1	+6.5	-	-	-	-	949.59	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	2.19	-	186.30	-	-	2.19	-	(5.5012)	-	124.85	9.42	-	38.93	-	10.92	1,141.39	-
קומה 1 גלריה	+9.5	-	-	-	(4.6400)	14.09	56.36	10.92	-	113.97	-	15.46	87.84	4.64	(42.2675)	2.97	-	235.80	-	-	2.97	-	(42.2675)	4.64	87.84	15.46	-	113.97	-	10.92	292.16	-
קומה 2	+13	-	-	-	-	949.59	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	2.19	-	186.30	-	-	2.19	-	(5.5012)	-	124.85	9.42	-	38.93	-	10.92	1,141.39	-
קומה 2 גלריה	+16.25	-	-	-	-	4.56	4.56	10.92	-	155.77	-	10.90	140.15	-	-	2.97	-	320.72	-	-	2.97	-	-	-	140.15	10.90	-	155.77	-	10.92	325.28	-
קומה 3	+19.5	-	-	-	-	32.93	32.93	26.04	-	965.80	-	-	142.01	-	-	3.76	-	1,137.61	-	-	3.76	-	-	-	142.01	-	-	965.80	-	26.04	1,170.54	139.34
קומה 4	+23.3	33.19	-	-	-	835.81	869.00	26.04	-	27.61	-	-	131.12	112.64	-	3.76	-	301.17	-	-	3.76	-	-	-	131.12	-	-	27.61	-	26.04	1,170.18	24.82
קומה 5	+27.1	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 6	+30.9	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 7	+34.7	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 8	+38.5	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 9	+42.3	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 10	+46.1	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 11	+49.9	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 12	+53.7	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 13	+57.5	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 14	+61.3	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 15	+65.1	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 16	+68.9	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 17	+72.7	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 18	+76.5	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 19	+80.3	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 20	+84.1	-	-	-	-	869.00	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	3.76	-	299.07	-	-	3.76	-	-	-	243.76	-	-	25.51	-	26.04	1,168.08	24.82
קומה 21	+87.9	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	40.27	-	3.49	-	320.44	-	-	3.49	-	-	-	228.74	-	-	21.90	-	26.04	1,190.50	24.82
קומה 22	+91.7	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	40.27	-	3.49	-	320.44	-	-	3.49	-	-	-	228.74	-	-	21.90	-	26.04	1,190.50	24.82
קומה 23	+95.5	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	40.27	-	3.49	-	320.44	-	-	3.49	-	-	-	228.74	-	-	21.90	-	26.04	1,190.50	24.82
קומה 24	+99.3	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	40.27	-	3.49	-	320.44	-	-	3.49	-	-	-	228.74	-	-	21.90	-	26.04	1,190.50	24.82
קומה 25	+103.1	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	40.27	-	3.49	-	320.44	-	-	3.49	-	-	-	228.74	-	-	21.90	-	26.04	1,190.50	24.82
קומה 26	+106.9	-	-	-	-	869.49	869.49	26.04	-	26.08	-	-	235.49	40.27	-	3.49	-	331.37	-	-	3.49	-	-	-	235.49	-	-	26.08	-	26.04	1,200.87	106.36
קומה 27	+110.7	-	-	-	-	869.49	869.49	26.04	-	26.08	-	-	235.49	40.27	-	3.49	-	331.37	-	-	3.49	-	-	-	235.49	-	-	26.08	-	26.04	1,200.87	6.21
קומה 28	+114.5	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	40.27	-	3.49	-	320.36	-	-	3.49	-	-	-	228.74	-	-	21.82	-	26.04	1,190.42	110.50
קומה 29	+118.3	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	40.27	-	3.48	-	320.36	-	-	3.48	-	-	-	228.74	-	-	21.82	-	26.04	1,190.42	24.82
קומה 30	+122.1	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	40.27	-	3.48	-	320.36	-	-	3.48	-	-	-	228.74	-	-	21.82	-	26.04	1,190.42	24.82
קומה 31	+125.9	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	40.27	-	3.48	-	320.36	-	-	3.48	-	-	-	228.74	-	-	21.82	-	26.04	1,190.42	24.82
קומה 32	+129.7	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	40.27	-	3.48	-	320.36	-	-	3.48	-	-	-	228.74	-	-	21.82	-	26.04	1,190.42	24.82
קומה 33	+133.5	-	-	-	-	870.06	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	40.27	-	3.48	-	320.36	-	-	3.48	-	-	-	228.74	-	-	21.82	-	26.04	1,190.42	24.82
קומה 34	+137.3	-	-	-	-	-	-	-	-	174.00	-	-	115.79	-	-	-	-	289.79	-	-	-	-	-	-	115.79	-	-	174.00	-	-	289.79	289.79	900.67
קומה 35	+141.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371.68
סה"כ		**33.19**		**(20.38)**	**106.64**	**2,707.35**	**28,896.67**	**117.08**	**755.16**	**1,516.87**	**878.31**	**61.05**	**990.64**	**7,125.06**	**(99.14)**	**23.11**	**105.50**	**582.88**	**12,679.23**	**523.56**	**23.11**	**105.50**	**582.88**	**(99.14)**	**7,125.06**	**990.64**	**61.05**	**878.31**	**1,516.87**	**755.16**	**117.08**	**41,575.90**	**2,304.89**

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.3.6 היתר בניה מס' 21-0032 שאושר בתאריך 01/07/2020, התיר כדלקמן:

שינויים כלפי היתר מס' 17-1032 משנת 2017 שניתן לתוספת 29 קומות חדשות למשרדים ו- 2 קומות טכניות עבור המתחם הנדון הנמצא בתהליכי בניה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות. השינויים כוללים:

- שינויים בגרעין הבנין עפ"י המצב הקיים לרבות הוספת חדר מדרגות נוסף בקומות העליונות, שינוי מיקום פירים, דלתות ומחיצות, הוספת חדרי חשמל ושינויים פנימיים.
- הגבהת הבנין כלפי המאושר בהיתר ושינויים כתוצאה מכך, שינויים פנימיים ובחזיתות.
- שינוי תכנון של קומה טכנית (תחתונה שאושרה במפלס 19.5 מ') לשם הפיכתה לקומה טיפוסית למטה העיקרית עבור משרדים עם חדרים טכניים למיזוג אוויר הסמוכים בקיר הפרדה של 0.1 מ' ביניהם.
- במרתפים אושרו 604 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים.

<u>להלן פירוט שטחים מטבלת שטחים בתוכנית ההיתר:</u>

א. <u>קומות המרתפים</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.3.5.

ב. <u>מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.3.5.

ג. <u>מגדל מערבי (כולל מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")</u>:

התכנית כוללת שינויים בקומת קרקע בשטח של 139 מ"ר מלובי למסחר, הסבת שטחים בקומה טכנית למשרדים בשטח של 678 מ"ר והגבהת הקומה העליונה שאושרה למשרדים תוך הפיכתה ברובה למסעדה עם מטבח מבשל וחדרי כושר.

<u>היטל השבחה</u>

בתאריך 14/02/2021 נערכה שומה ע"י הועדה המקומית לגביית היטל השבחה בגין ההשבחה כתוצאה מאישור היתר הבניה. בתאריך 26/04/2022 נערכה שומה אחרת ע"י שמאי מטעם בעלי הזכויות ומונה שמאי מכריע. בתאריך 21/11/202 התקבלה שומה מכרעת של השמאי בועז קוט הקובעת כי סך היטל ההשבחה בגין ההיתר שבנדון הינו כ- 700,000 ש"ח.
נמסר ע"י החברה כי הסכום שולם.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן שטחי מגדל מערבי לאחר היתר שינויים- (ללא שטח אולמות התצוגה בקומות התחתונות)

קומה	עקרי	שירות	סה"כ ע+ש
0	749.20	527.26	1,276.46
גלריה 0	56.35	526.17	582.52
1	955.08	186.30	1,141.38
גלריה 1	56.35	235.30	291.65
2	955.08	186.30	1,141.38
גלריה 2	4.56	320.71	325.27
3	711.59	430.36	1,141.95
4	869.19	273.20	1,142.39
5	868.98	273.40	1,142.38
6	869.03	273.36	1,142.39
7	868.98	273.40	1,142.38
8	868.98	273.40	1,142.38
9	868.98	273.40	1,142.38
10	868.98	273.40	1,142.38
11	868.98	273.40	1,142.38
12	868.98	273.40	1,142.38
13	868.98	273.40	1,142.38
14	868.98	273.40	1,142.38
15	868.98	273.40	1,142.38
16	868.98	273.40	1,142.38
17	868.98	273.40	1,142.38
18	868.99	273.40	1,142.39
19	868.80	272.46	1,141.26
20	868.71	297.02	1,165.73
21	869.89	296.50	1,166.39
22	870.08	296.35	1,166.43
23	870.08	296.47	1,166.55
24	869.97	296.98	1,166.95
25	870.03	296.92	1,166.95
26	869.65	323.35	1,193.00
27	869.65	323.23	1,192.88
28	870.04	292.05	1,162.09
29	870.09	292.03	1,162.12
30	870.17	291.73	1,161.90
31	870.03	292.11	1,162.14
32	870.15	291.94	1,162.09
33	870.11	278.42	1,148.53
34		293.34	293.34
35		46.62	46.62
סה"כ	29,570.79	11,293.58	40,864.37

5.3.7 טופס 4 ותעודת גמר

א. התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה לבנין משרד, מסחרי, חניון מיום 14/03/2021 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20171032 מיום 01/02/2018 והיתר בניה מס' 20210032 מיום 25/02/2021. האישור מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות ומערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ב. תעודת גמר מס' 0100-2021, מיום 19/05/2021, ניתנה לבניין שנבנה עפ"י ההיתרים הבאים: 20171032 מתאריך 01/02/2018 ו- 20210032 מתאריך 25/02/2021.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.4 <u>היתרים / תכניות בקשה להיתר לשלב ג' (אושרו בתנאים) והתייחסות לתכניות שינויים בהכנה לניצול הזכויות בשלב ג' עפ"י תב"ע תא/מק/4086</u>

הוצגו בפנינו 2 תכניות בקשה להיתר (אושרו בתנאים, כמפורט בהמשך) שנערכו ע"י משרד האדריכלים "אבנר ישר" לניצול הזכויות בחלק הדרומי של חלקה 282 (הידוע כשלב ג' של הפרויקט).

מגדל המשרדים המתוכנן בחלק המזרחי (ידוע כשלב ג'1) נמכר בשלמות למוסד פיננסי (כמפורט בפרק המשפטי). לאור דרישת המוסד הפיננסי, בוצע ניוד שטחים עיליים של כ- 11,567 מ"ר לקומות המרתף לצרכי חניה, תוך הקטנת השטח העילי לשיווק בשטח דומה.

5.4.1 <u>קומות המרתפים – בכוונת החברות לבנות את קומות המרתפים גם מתחת לדרך שירות [בשלבי חתימה הסכם חכירת השטח שמתחת לכביש השירות (ראה סעיף 6.6)]</u>

א. היתר בניה מס' 21-0466 מיום 31/05/2021, התיר חפירה ודיפון בתחום החלקה לעומק של 6 קומות מרתף (ללא ביסוס) לפי תכנית תקפה 4086. שימוש בעוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון לרחוב החרש ולכיוון החלקה הסמוכה בצד הדרומי.

ב. תכנית בקשה להיתר מס' 21-1150 (מס' הגשה מקוון 18249) להקמת 8 קומות מרתף עבור חניה וחדרים טכניים בחלק הדרומי של המגרש/תא שטח 101.

הכניסה לחניון מוצעת בחזית הדרומית מדרך השירות (תא שטח 200).

אל המרתף יורדים גרעיני שני המגדלים וגרעיני המבנים המרקמים.

בקומת המרתף העליונה (-1) מתוכננת חצר פריקה וטעינה, חדרי אצירה ודחסניות אשפה וחדרים טכניים נוספים.

בקומת הביניים החלקית (גלריה) ממוקמים חדרי טרפו של חברת החשמל, חניות אופנועים וחדרים טכניים.

קומות מרתף מ- (-2) עד (-8) הינן קומות חניות טיפוסיות, הכוללות חניות לכלי רכב ואופנועים יחד עם שטחי שירות ואחסנה.

הבעלות בתחום מגרש 101 משותפת של ל 2 חברות: ויתניה בע"מ וחברה נכסי ד.מ.ר. בע"מ.

חלקות סמוכות מס' 272 (954 מ"ר) ו- 279 (1,284 מ"ר) **בייעוד דרך בבעלות עירייית ת"א.**

הבקשה לפתיחת הבקשה למרתפים הומלצה ע"י אגף הנכסים של עירייית ת"א בתנאים ובתנאי קבלת אישור לפני הוצאת היתר.

עפ"י טיוטת הסכם עם העירייה ותכנית שינויים לתכנית הבקשה להיתר המצוינת לעיל, קומות 7- עד 2- מתוכננות להתרחב ולהיבנות גם מחוץ לתחום המגרש, מתחת לדרך ציבורית בבעלות העירייה (כיום בשלבי חתימה, הסכם עם העירייה לעניין שטח זה, ראה סעיף 6.6)

יובהר כי מרבית החניות בקומות אלה משויכות למוסד הפיננסי (רוכש מגדל ג'1) עפ"י הסכם המכר.

<u>הקלות מבוקשות-</u> נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור הקלה לתוספת 2 קומות מעבר ל- 6 קומות מותרות בתב"ע. לא התקבלו התנגדויות.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן טבלת היצע חניה

	רכב פרטי											נכים	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים
	מסחר	ציבורי	מלון	משרדים			מגורים	תוספת לשלב א+ב		סה"כ					
				רגיל	כפול	סה"כ		רגיל	כפול	סה"כ					
קומת קרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214	27
קומת גלריה מפלס 14.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423	222
מפלס 1- מפלס 11.00	7	-	-	25	25	50	-	-	-	-	57	9	2 מאסיות 9 2 מאסיות 7	-	79
מפלס 2- מפלס 8.00	91	36	-	22	10	32	-	-	-	-	159	6	-	-	32
מפלס 3- מפלס 5.00	16	-	47	88	29	117	-	-	-	-	180	3	-	-	42
מפלס 4- מפלס 2.00	-	-	-	136	33	180	-	11	-	-	180		-	-	32
מפלס 5- מפלס -1.00	-	-	-	38	33	71	115	-	-	-	186		-	-	32
מפלס 6- מפלס -4.00	-	-	-	-	-	-	20	134	30	164	184	2	-	-	32
מפלס 7- מפלס -7.00	-	-	-	-	-	-	-	147	30	177	177		-	-	32
מפלס 8- מפלס -10.00	-	-	-	-	-	-	-	150	33	183	183		-	-	32
סה"כ	114	36	47	309	130	439	135	442	93	535	1,306	19	3	637	530

להלן טבלת מאזן חניה

	רכב פרטי							רכב תפעולי	אופניים	אופנועים
	מסחר	מלון	ציבורי	משרדים	מגורים	תוספת לשלב א+ב	נכים			
ביקוש	114	47	36	439	135	535	19	4	622	530
היצע	114	47	36	439	135	535	19	4	622	530
עודף/ חסר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

עפ"י החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021, הוחלט לאשר את הבקשה כולל הקלה לתוספת שתי קומות מעבר ל- 6 קומות מותרות, בתנאים (כמפורט בהחלטת הועדה).

<u>הערת הח"מ</u>- נמסר ע"י החברה כי בכוונת החברה להגיש תכנית שינויים שתכלול חלק משטח מתחת לדרך השירות המזרחית (בבעלות העירייה) בקומות 2- עד 7-, ראה מסמך אדריכל בסעיף 5.4.4. יובהר כי מרבית החניות במפלסים אלה (כל החניות למעט חלק במפלס 2-) הכוללים את השטח מתחת לכביש השירות יימסרו לבנק עפ"י הסכם המכר בין הצדדים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן התפלגות שטח קומות מרתפים בפרויקט כולל שטח הרחבה

קומה	שטח ברוטו במ"ר בתחום המגרש	שטח הרחבה במ"ר מתחת לכביש השירות	מס' חניות רגילות בשטח המגרש (כולל חניות נכים)	מס' חניות כפולות בשטח המגרש	מס' חניות נכים	סה"כ	הערות
מרתף 1 - גלריה	3,666.67						
מרתף 1	6,170.77		57		9	66	
מרתף 2	6,190.93	990.97	159		5	164	
מרתף 3	6,209.57	990.97	180		3	183	
מרתף 4	6,209.90	990.97	180			180	
מרתף 5	6,209.48	990.97	186			186	
מרתף 6	6,002.33	990.97	154	30	2	186	מתוכם 30 מקומות חניה כפולים
מרתף 7	5,879.22	990.97	147	30		177	מתוכם 30 מקומות חניה כפולים
מרתף 8	6,192.90	990.97	150	33		183	מתוכם 33 מקומות חניה כפולים
סה"כ	**52,731.77**	**6,936.79**	**1,213**	**93**	**19**	**1,325**	**כולל 19 חניות נכים**

הערה- מהאמור לעיל עולה כי, שטח ההרחבה הכולל שיוחכר מהעירייה הינו כ- 6,937 מ"ר, בתחומו ימוקמו כ- 308 מקומות חניה.

להלן התפלגות חניות בפרויקט

סוג	סה"כ
סה"כ חניות בשלב ג' עפ"י תכנית בקשה להיתר (אושרה בתנאים)	**1,325**
חניות למוסד פיננסי (מגדל ג'1 בשלמות) עפ"י הסכם מכר	1,147
חניות לדירות המגורים עפ"י תקן	130
חניות לרוכשי קומות משרדים עיליות במגדל ג'2 עפ"י הסכמי מכר	18
חניות למבנה ציבור עפ"י הסכם עם העירייה	36
חניות למסחר עפ"י תקן	3
יתרה	**-9**

הערה- בהתאם לשיחות עם מנכ"ל החברה, נמסר כי בתכנית השינויים הנמצאת בשלבי הכנה יבוצעו שינויים בשטחים הטכניים במרתפים, כך שכל החניות הכלולות בהסכמי המכר ובתקנים כמצוין בטבלה לעיל ייכללו.

מהאמור עולה כי יתרת שטחי המשרדים שנותרו בבעלות החברות במגדל ג'2 ישווקו ללא חניות.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.4.2 <u>תכנית בקשה להיתר לשלב ג'1 (מגדל משרדים שנמכר בשלמות למוסד פיננסי)</u>

תכנית בקשה להיתר מס' 22-0563 (מס' הגשה מקוון 18240) להקמת 2 בנייני משרדים צמודים בחזית לנתיבי איילון:

1. מגדל משרדים בן 42 קומות וקומה טכנית.
2. בניין נמוך למשרדים בן 6 קומות, מסחר בקומת הקרקע ופיתוח גג הבנין.

הבניינים מהווים חלק מפרויקט שיוקם במגרש 101 לפי הוראות תכנית 4086 ותכנית עיצוב מאושרת.
הפרויקט מוצע מעל 8 קומות מרתף משותף לחניה שנמצא בשלב הוצאת היתר במקביל.
במקביל הוגשה בקשה (מס' 22-0564) להקמת בנין לשימוש ציבורי בן 8 קומות עם קומת קרקע מסחרית ואולמי ספורט ומגדל בן 43 קומות הכולל מסחר, חלק משימושים ציבוריים, משרדים ומגורים עבור 130 יח"ד. הבקשה מובאת לדיון במקביל.

<u>הקלות מבוקשות-</u> נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. **תוספת 2 קומות למגדל מ- 40 קומות ל- 42.**
2. **הנמכת גובה קומה 1 מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל- 5 מ'.**
3. **הקלה בקווי הבנין הפנימיים**

הערה- התקבלה התנגדות מרשות שדות התעופה היות וגובה המגדל (177.14+ מ'), בתוספת מתקני עזר, צפוי לעבור את הגובה המקס' המותר (180+ מ').

עפ"י החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0009 מתאריך 25/05/2022, הוחלט כדלקמן:

1. **לאשר את הבקשה להקמת 2 בניני משרדים צמודים לאורך נתיבי איילון המורכב ממגדל משרדים בן 42 קומות ובניין נמוך למשרדים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע.**
2. **לאשר את ההקלות לתוספת 2 קומות למגדל, הנמכת גובה קומה ראשונה מעל קומת הקרקע והקטנת קו בניין פנימי.**
3. **לקבל את ההתנגדות של רשות שדות התעופה ולהתנות את מתן היתר הבנייה כך שהגובה המרבי המותר, לרבות מתקני עזר לבנייה, לא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים כמפורט בהחלטת הועדה.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן טבלת ריכוז השטחים מתכנית הבקשה להיתר

קומה	עקרי	שירות	סה"כ ע+ש
קרקע (תעסוקה)	734.40	532.55	1,796.90
קרקע (מסחר)	529.95		
1	1318.26	364.66	1,682.92
2	1452.32	364.47	1,816.80
3	1452.32	364.47	1,816.80
4	1452.32	364.47	1,816.80
5	1452.32	364.47	1,816.80
6	988.42	323.26	1,311.67
7	985.72	247.41	1,233.12
8	984.69	247.19	1,231.88
9	984.69	247.19	1,231.88
10	984.69	247.19	1,231.88
11	984.69	247.19	1,231.88
12	984.69	247.19	1,231.88
13	984.69	247.19	1,231.88
14	984.69	247.19	1,231.88
15	984.69	247.19	1,231.88
16	984.69	247.19	1,231.88
17	984.69	247.19	1,231.88
18	984.69	247.19	1,231.88
19	984.69	247.19	1,231.88
20	984.69	247.19	1,231.88
21	984.69	247.19	1,231.88
22	542.36	688.90	1,231.26
23	1031.01	214.63	1,245.63
24	1031.01	214.63	1,245.63
25	1031.01	214.63	1,245.63
26	1031.01	214.63	1,245.63
27	1031.01	214.63	1,245.63
28	1031.01	214.63	1,245.63
29	1031.01	214.63	1,245.63
30	1031.01	214.63	1,245.63
31	1031.01	214.63	1,245.63
32	1031.01	214.63	1,245.63
33	1031.01	214.63	1,245.63
34	1031.01	214.63	1,245.63
35	1031.01	214.63	1,245.63
36	1031.01	214.63	1,245.63
37	1031.01	214.63	1,245.63
38	1031.01	214.63	1,245.63
39	1031.01	214.63	1,245.63
40	1031.01	214.63	1,245.63
41		462.25	462.25
42		227.50	227.50
סה"כ	43252.17	11628.43	54,880.59

<u>הערה</u>- נמסר ע"י החברה, כי בכוונת החברה להגיש תכנית שינוים הכוללת שינויים מינוריים בשטחים מתכנית הבקשה להיתר שהוגשה, ראה מסמך אדריכל בסעיף 5.4.4.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.4.3 <u>תכנית בקשה להיתר לשלב ג'2 (מגדל מגורים משרדים ומסחר)</u>

תכנית בקשה להיתר מס' 22-0564 (מס' הגשה מקוון 18846) להקמת 2 בניינים, בפירוט כדלקמן:

1. מגדל בן 42 קומות הכולל בקומת הקרקע מסחר וב- 42 קומות שימושים ציבוריים, משרדים ומגורים.
2. בניין נמוך (בצמוד למגדל) בן 8 קומות לשימוש ציבורי עם קומת קרקע מסחרית ואולמי ספורט.

כניסה למסחר מרחוב החרש בלבד .כניסה נפרדת למשרדים ומגורים מחצר פנימית משותפת (לכיוון מזרח). קומות קרקע כוללת לובאים נפרדים עבור מבני הציבור, מגורים ומשרדים כמו כן שטחי מסחר הפונים אל חזית רחוב החרש. בחזית זו מתוכננת רצועה מפולשת עם מעברים אל זיקת הנאה ופנים המגרש הבניינים מהווים חלק מפרויקט שיוקם במגרש 101 לפי הוראות תכנית 4086 ותכנית עיצוב מאושרת. הפרויקט מוצע מעל 8 קומות מרתף משותף לחניה שנמצא בשלב הוצאת היתר במקביל.
במקביל הוגשה בקשה (מס' 22-0563) להקמת מגדל משרדים בן 42 קומות הפונה לנתיבי איילון.

<u>הקלות מבוקשות-</u> נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. **תוספת 2.5 קומות מרקמיות עבור מבנה הציבור.**
2. **תוספת 2 קומות למגדל במסגרת מגבלת הגובה המותר בתב"ע.**
3. **הנמכת גובה קומה ראשונה מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל- 5 מ'.**
4. **הקלה בקווי הבניין הפנימיים.**

הערה- התקבלה התנגדות מרשות שדות התעופה היות וגובה המגדל (177.14+ מ'), בתוספת מתקני עזר, צפוי לעבור את הגובה המקס' המותר (180+ מ').

עפ"י החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0009 מתאריך 25/05/2022, הוחלט כדלקמן:

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 8קומות וקומת גג חלקית לשימוש ציבורי ומסחר ומגדל תעסוקה בן 42 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים (130 יח"ד).**
2. **לאשר את ההקלות לתוספת 2.5 קומות מרקמיות עבור מבנה הציבור, תוספת 2 קומות למגדל, הנמכת גובה קומה ראשונה והקטנת קווי הבניין הפנימיים.**
3. **לקבל את ההתנגדות של רשות שדות התעופה ולהתנות את מתן היתר הבנייה כך שהגובה המרבי המותר , לרבות מתקני עזר לבנייה, לא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן טבלת ריכוז השטחים מתכנית הבקשה להיתר וטבלת התפלגות הדירות

מגדל T3 + מגדל מגורים (שלב ג)

קומה	עקרי	גזוזטראות משרדים (עיקרי)	שירות	סה"כ ע+ש	גזוזטראות מגורים (שטח נוסף ע"פ תב"ע)	ייעוד
קרקע	572.22		906.17	1,478.40		משותף
1	1,225.42		261.90	1,487.32		מנצ"ב
2	995.67		439.52	1,435.19		מנצ"ב
3	1,271.99		156.59	1,428.59		תעסוקה
4	827.69		171.36	999.05		תעסוקה
5	1,587.01		201.51	1,788.52		תעסוקה/מבנ"צ
6	757.67		132.77	890.43		תעסוקה
7	757.67		132.77	890.43		תעסוקה
8	679.40		536.12	1,215.52		תעסוקה/מבנ"צ
9	691.06		102.58	793.64		תעסוקה
10	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
11	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
12	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
13	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
14	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
15	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
16	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
17	710.15		100.48	810.63		תעסוקה
18	624.34		172.18	796.52		טכני
19	0.00		89.98	89.98		טכני
20	536.29		210.77	747.07	84.13	מגורים
21	536.29		210.77	747.07	84.13	מגורים
22	536.29		210.77	747.07	84.13	מגורים
23	536.29		210.77	747.07	84.13	מגורים
24	536.29		210.77	747.07	84.13	מגורים
25	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
26	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
27	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
28	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
29	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
30	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
31	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
32	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
33	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
34	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
35	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
36	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
37	547.40		210.73	758.13	71.99	מגורים
38	559.06		211.59	770.65	60.14	מגורים
39	559.06		211.59	770.65	60.14	מגורים
40	559.06		211.59	770.65	60.14	מגורים
41	484.97		205.80	690.77	24.00	טכני
42	0.00		150.04	150.04		טכני
סה"כ	27,631.11	0.00	8,891.24	36,522.35	1,560.93	
סה"כ שטחי מגדל					38,083.28	

טבלת תמהיל דירות

קומה	מס' דירות בכל טווח שטחים לפי התב"ע			מס' דירות לקומה	שטח עיקרי	שטח מרפסות
	(C)45-65	(B)65-100	(A)100+			
20	2	4	1	7	536.35	84.13
21	2	4	1	7	536.35	84.13
22	2	4	1	7	536.35	84.13
23	2	4	1	7	536.35	84.13
24	2	4	1	7	536.35	84.13
25	1	4	1	6	547.40	71.99
26	1	4	1	6	547.40	71.99
27	1	4	1	6	547.40	71.99
28	1	4	1	6	547.40	71.99
29	1	4	1	6	547.40	71.99
30	1	4	1	6	547.40	71.99
31	1	4	1	6	547.40	71.99
32	1	4	1	6	547.40	71.99
33	1	4	1	6	547.40	71.99
34	1	4	1	6	547.40	71.99
35	1	4	1	6	547.40	71.99
36	1	4	1	6	547.40	71.99
37	1	4	1	6	547.40	71.99
38	1	3	1	5	559.06	60.14
39	1	3	1	5	559.06	60.14
40	1	3	1	5	559.06	60.14
41	0	0	2	2	484.97	24.00
22	26	81	23	130	11960.1	1560.94
		130		סה"כ	13521.04	

<u>הערה</u>- נמסר ע"י החברה, כי בכוונת החברה להגיש תכנית שינוים הכוללת שינויים מינוריים בשטחים מתכנית הבקשה להיתר שהוגשה, ראה מסמך אדריכל בסעיף 5.4.4.

פירוט שטחי בניה מתוכננים בתכניות, ראה סיכום תכנוני בסעיף 5.5.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.4.4 <u>מסמך אדריכל לעניין תכניות שינויים לתכנית הבקשה להיתר שאושרו בתנאים</u>

YASHAR
ARCHITECTS

04.01.23

<u>תיאור מתווה היתרים לפרויקט – ויתניה תל אביב</u>

שלום רב,
במסגרת קידום פרויקט ויתניה תל אביב במתחם לה גרדיה החרש, תוכנן מתווה היתרים סדור לקידום של הפרויקט.
להלן תיאור המתווה:

1. היתר דיפון וחפירה - התקבל
2. פיצול הבקשה המלאה ל-3 בקשות נפרדות:
   - היתר חניונים – תואם לתכנית עיצוב אדריכלי שאושרה (לפני קבלת היתר)
   - היתר מגדל תעסוקה - תואם לתכנית עיצוב אדריכלי שאושרה (לפני קבלת היתר)
   - היתר מגדל מגורים - תואם לתכנית עיצוב אדריכלי שאושרה (לפני קבלת היתר)

עם קבלת ההיתרים הראשונים, ניתן להתקדם בביצוע שלד המרתפים והמגדלים במקביל להגשת היתרי שינויים התואמים לתכנון המוצע.

3. היתר שינויים לחניונים הכולל הרחבה תחת דרך השירות – הבקשה נפתחה
4. היתר שינויים למגדל התעסוקה – כולל שינויים בהתאם לתכנון מעודכן של בנק הפועלים – הבקשה טרם הוגשה
5. היתר שינויים למגדל המגורים – כולל שינוי תכנון בהתאם לפרוגרמה עדכנית – הבקשה טרם נפתחה

בשלב זה לא מתוכננים בקשות נוספות.

בברכה
אדריכל עדי דוידוב
ישר אדריכלים

<u>הערת הח"מ</u>- בהמשך למסמך לעיל, בפגישה שנערכה בתאריך 11/01/2023 עם אדריכל התכנית המצוין לעיל, עולה כי, עפ"י התכנון הקיים, קיים יתרת שטח לתעסוקה עפ"י התב"ע של כ- 3,222 מ"ר. יתרה זו מיועדת לניוד מתחת לשטח שהוגדר כשטח חלחול אשר לאור ההסכם המתגבש עם העירייה להרחבת שטח החניון, השטח מתחתיו ישמש להרחבת החניונים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.5 סיכום מצב תכנוני

5.5.1 זכויות בניה בחלקה ויתרת זכויות בניה לניצול

א. תב"ע נקודתית תא/4086 קובעת זכויות בניה בחלקה 282, בהתפלגות ושימושים כדלקמן:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
מגורים	10,400	4,160	14,560
תעסוקה	92,026	36,811	128,837
מבנים ומוסדות ציבור	3,265	1,305	4,570
סה"כ שטח עילי	**105,691**	**42,276**	**147,967**
סה"כ שטח תת קרקעי		**69,360**	**69,360**

ב. להלן ריכוז זכויות מנוצלות בשלב א' ו-ב' ויתרת זכויות לשלב ג'

סוג	שטח עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר		סה"כ ברוטו במ"ר
			עילי	תת קרקעי	
	עילי	105,691	42,276		147,967
מותר עפ"י תב"ע	**תת קרקעי**			69,360	69,360
מנוצל בשלב א' ו-ב' (עפ"י היתרים, כמפורט בסעיף 5.3)	**עילי**	32,667	12,182	-	44,849
	תת קרקעי			27,415	27,415
יתרה לניצול בשלב ג' (נשוא אומדן הרווחיות מהווה חלק משלב ג')	**עילי**	73,024	30,095		103,118
	תת קרקעי			41,945	41,945

ג. להלן ריכוז שטחים לשלב ג' (כולל שטחים שנמכרו ואינם מהווים חלק מנשוא השומה)

סוג	שימוש	שטח ברוטו במ"ר	מרפסות עם קירוי במ"ר	הערה
8 קומות מרתפים שישמשו את כלל הפרויקט לא כולל שטח הרחבה מתחת לדרך ציבורית (ראה הערה)	חניה ואחסנה + גלריה בקומה 1-	52,732		בנוסף, שטח הרחבה של כ- 6,937 מתחת לדרך שירות בבעלות העירייה (ראה סעיף 6.6)
סה"כ תת קרקעי		**52,732**		
מגדל משרדים עם אגף נמוך צמוד המהווה חלק אינטגרלי מהמגדל	משרדים	54,881	638	עפי תכנית בקשה שאושרה בתנאים. השטח נמכר בשלמות למוסד פיננסי
	מבנה ציבור	4,570		עפי תכנית בקשה שאושרה בתנאים
	מגורים	16,853	1,561	עיקרי -11,960
	מסחר	478		עפ"י תבע
מגדל מגורים משרדים ומסחר עם אגף נמוך צמוד שיהווה מבנה ציבור עצמאי	משרדים	14,621	989	מתוך שטח זה, שטח ברוטו של כ- 10,388 מ"ר בקומות 20-9 נמכר לצדדים שלישיים
סה"כ שטח עילי בשלב ג'		**91,403**	**3,187**	**שטח ברוטו ללא מבנה ציבור - 86,833. סהכ לתעסוקה ומסחר (ללא מגורים וללא שטח מגדל שנמכר לבנק אולם כולל שטח האופציה שמומש) - 15,099 מ"ר.**
סה"כ שלב ג' (תת קרקעי + עילי)		**144,135**		

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

הערות:

1. סה"כ שטח ברוטו עילי + תת קרקעי הינו כ-144,135 מ"ר. השטחים כוללים ניוד זכויות למרתפים (לאור הסכם מכר עם מוסד פיננסי), כמפורט להלן:

סוג	שטח מנוצל בפרוגרמה	שטח מותר בתבע	ניוד זכויות	הערה
עילי	91,403	103,118	-11,715	שטח עילי של 11,715 מ"ר ברוטו ינויידו עפ"י
תת קרקעי	52,732	41,945	10,787	לקומות המרתף

2. **כאמור, מפגישה שנערכה בתאריך 11/01/2023 עם אדריכל התכנית, עולה כי, עפ"י התכנון הקיים, קיים יתרת שטח לתעסוקה לשלב ג'2 עפ"י התב"ע של כ- 3,222 מ"ר. יתרה זו מיועדת לניוד מתחת לשטח שהוגדר כשטח חלחול אשר לאור ההסכם המתגבש עם העירייה להרחבת שטח החניון, השטח מתחתיו ישמש להרחבת החניונים..**

ד. שטח לבניית מגדל ג-2

שטח עיקרי +שירות מתוכנן במגדל ג-2			
קומה	ייעוד	שטח עיקרי+שירות במ"ר	הערה
קרקע	מסחר	478	
קומות 1-20	משרדים	14,621	כולל חלק יחסי בלובי. שטח כולל העמסת שטח לובי וטכני
קומות קרקע,1,2 ו-5	מבנה ציבור	4,570	
קומות מגורים	מגורים	16,853	בנוסף - 1,561 מ"ר מרפסות. שטח פלדלת - 11,960 מ"ר

ה. להלן ריכוז שטחים שנמכרו בשלב ג' לצדדים שלישיים (ג'1 בשלמות וחלקים מג'2) ויתרת שטחים לשיווק

רוכש	תיאור	שטח ברוטו כולל העמסה	הערה
מוסד פיננסי	מגדל משרדים (ג'1) בשלמות	54,880.60	ראה סעיף 6.5.1.
צדדים שלישיים	קומות 15-20 במגדל ג'2	5,169.59	ראה סעיף 6.5.2 (ב' ו- ג').
מוסד פיננסי (מימוש אופציה)	קומות 9-14 במגדל ג'2	5,218.20	ראה סעיף 6.5.2 (א').
יתרה שטח ברוטו לשיווק	**קומות 3-8 במגדל ג'2**	**4,233.15**	

שטחים בעלות החברות שנותרו לשיווק במגדל ג'2

קומה	שימוש	שטח ברוטו כולל העמסות/עיקרי	הערה
קרקע	מסחר	478	
8-6,4,3	משרדים	4,233	שטח שישווק ללא חניות
41-20	מגורים	11,960	חניות מיוחסות -130

הערה - יובהר כי שטח משרדים בהסכמי מכר מהווה שטח קונטור (בניכוי 8 ס"מ לקירות מסך), הגדול משטח ברוטו.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.5.2 היטל השבחה בגין תב"ע 4086

בתאריך 30/01/2020 התקבלה שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע בועז קוט.
השומה המכרעת כללה התייחסות לתשלום בגין יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במתחם הצפוני מכוח תכנית קודמת מס' 3819 של כ- 2,066 מ"ר ומלוא הזכויות לניצול עפ"י תב"ע 4086.
עפ"י החלטת השמאי המכריע, סך היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין הזכויות הנ"ל, הינו בסכום שבגבולות כ- 211,120,000 ש"ח (מהנ"ל שולם סכום של כ- 84.449 מיליון ש"ח ממודד שיוחס למגדל ג1).

*** על השומה המכרעת הוגש ערר ע"י החברה וטרם נתקבלה החלטה סופית בעניין.**

בוצעה על ידי חלוקה יחסית בסכום תשלום היטל ההשבחה עפ"י השומה המכרעת למגדל המשרדים בשלב ג'1 (נמכר ואינו מהווה חלק מנשוא השומה) למגדל המעורב בשלב ג'2 (ללא מרכיב הקלות). חלק מגדל שלב ג'2 הינו בסכום ממודד שבגבולות 136.213 מיליון ש"ח.

5.5.3 היטל השבחה בגין הקלות

בגין תכנית בקשה להיתר שהוגשה למגדל ג'2 יחול חיוב בהיטל השבחה בגין הקלות, ראה סעיף 5.4.3.
אומדן היטל השבחה בגין הקלות הופחת משווי הזכויות בשלב ג'.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

להלן מידע משפטי מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט[15], ביום 30/12/2022, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6977

חלקה : 282 (המספרים הישנים של החלקה טרם איחוד החלקות: 278 ו- 266)

שטח החלקה : 11,561 מ"ר

בעלויות : רשומות שתי בעלויות מיום 18/05/2017 כדלקמן:

שם החברה	החלק הנכס
ויתניה בע"מ	1/2 - חלקים מהנכס.
נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	1/2 - חלקים מהנכס.

משכנתאות : רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ע"ש החברות "ויתניה בע"מ" ו- "נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ) לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, בשלמות על כל הבעלים.

הערות : *רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 19/11/2018, לטובת עיריית תל אביב הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נכסי גושן בישראל בע"מ, מתאריך 23/09/2020. הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) + 20 חניות בקומה 2- או 4-.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נכסי גושן בע"מ, מתאריך 23/09/2020. הערות: קומות 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) + 120 חניות בקומה 3-.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 23/09/2020. שם הלווה: נכסי גושן בישראל בע"מ. הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) + 20 חניות בקומה 2- או 4-. על כל הבעלים.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 23/09/2020. שם הלווה: נכסי גושן בע"מ. הערות: קומות 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) + 120 חניות בקומה 3-. על כל הבעלים.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רובין שירותים משפטיים ומטלון שירותים משפטיים, מתאריך 19/11/2020. הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 חניות בקומה 5-.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מתאריך 19/11/2020. שם הלווה: רובין שירותים משפטיים ומטלון שירותים משפטיים. הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 חניות בקומה 5-.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רבדים (נכסים) בע"מ, מתאריך 29/06/2021. הערות: תיאור הנכס: מגדל משרדים בן 40 קומות מעל קומת קרקע + בנין מרקמי צמוד בן 5 קומות ו- 1,147 מקומות חניה בחלק ממפלס (2)

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

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ובמפלסים (3-) עד (8-) בשלמות בחניון.

*רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 13/02/2019, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, כמפורט להלן:

1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הציבור.
2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף.
3. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע בז' עם הייצ' יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף.
4. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף.

זיקת הנאה : * רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, מיום 27/11/2017, חלקה כפופה, תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום המסומן בצבע אדום בשטר של 2,670 מ"ר המסומן באות A.

6.2 <u>הסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה לחברת נכסי ד.מ.ר + חלוקת השטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" עפ"י הסכם שכירות בין הצדדים</u>

6.2.1. בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה") לבין חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "נכסי דמר"), שנחתם ביום 26/02/2008, ובהתאם לתיקון מס' 1 להסכם מיום 17/04/2008 ותיקון מס' 2 להסכם מיום 28/11/2011, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

- ביום 28/01/2008 התקשרו הצדדים בהסכם לרכישת מגרשI (להסכם זה קיימת תוספת).
- ויתניה ונכסי דמר רכשו ביום 28/01/08 מחברת בית אשר בע"מ (בפירוק מרצון) את המגרש הידוע כמגרש I עפ"י תכנית מפורטת מס' 2129, ששטחו כ- 5 דונמים וזכויות הבניה התקפות בו הן כ- 18,000 מ"ר ברוטו.
- חברת נכסי דמר מתחייבת להעניק לויתניה הלוואה לשם מימון רכישת חלקה של ויתניה במגרש I (50%) בהתאם להסכם הלוואה (להלן "ההלוואה").
- הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה בהתאם להסכם זה לשם הקמת הפרויקט.
- נכסי דמר מצהירה כי ידוע לה כי סכום של 64,000,000 ש"ח גבוה מהסכום המקסימאלי בו הייתה ויתניה מוכנה לרכוש את מגרש I.

<u>הפרויקט הגדול</u>

- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II בחלקים שווים (50% - 50%) לשם הקמת הפרויקט הגדול.
- בסמוך למגרש I מצוי מגרש II ששטחו כ- 6,630 מ"ר ובו זכויות בניה תקפות בהיקף של 24,000 מ"ר ברוטו כמפורט בתוכנית הבינוי.
- הצדדים מעוניינים בהקמת מגדל משרדים גבוה כ- 32 קומות טיפוסיות בשטח של כ- 1,200 מ"ר לקומה, הנושא את השם "בית מאזדה - פורד", להלן "המגדל".

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

- בקומת הקרקע מעוניינת נכסי דמר להקים אולם תצוגה גדול בשטח של כ- 4,000 מ"ר, להלן "אולם התצוגה". רכישת מגרש I אינה מאפשרת את הקמת הפרויקט הגדול ו/או אולם התצוגה. רכישת שני המגרשים תאפשר את הקמת הפרויקט הגדול ואולם התצוגה.
- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II, בסמוך יפעלו הצדדים לרכישת מגרש II. אם יצליחו הצדדים לרכוש גם את מגרש II הם יפעלו לשם ייזום תב"ע נקודתית אשר תעניק זכויות בניה נוספות במגרש עד ל- 450%.

<u>הפרויקט הקטן</u>

- אם לא ניתן לרכוש את מגרש II במחיר שוק סביר או בחלוף תקופה בת שישה חודשים מיום החתימה על הסכם זה במהלכה לא יצליחו הצדדים לרכוש את מגרשII יפעלו הצדדים במשותף להקמת נכס מניב על מגרש I בהתאם לזכויות הבניה הקיימות.
- במקביל להקמת המבנה יפעלו הצדדים ליזום תב"ע נקודתית שתאפשר קבלת זכויות בניה נוספות בהיקף של עד 450% מעבר לזכויות הקיימות במועד חתימת הסכם זה לשם תוספת קומות למבנה בשטח של 11,000 - 12,000 מ"ר לכלל המבנה (להלן "התוספת למבנה").
- **נכסי ד.מ.ר מתחייבת לשכור את אולם התצוגה בקומת הקרקע לתקופה של 15 שנים ובנוסף תקופת אופציה שלא תעלה על 9 שנים ו-11 חודשים.**
- **דמי השכירות שתשלם נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימושה של נכסי ד.מ.ר (כולל חלק יחסי של הקרקע, האגרות, המיסים, התכנון, העלויות הישירות, הנלוות והעקיפות וכן הוצאות המימון)** [16].

<u>הקמה וניהול הפרויקט</u>

- הצדדים יקימו ועדת היגוי משותפת שתכלול ייצוג שווה לכל צד בהרכב שייקבע בהסכמת הצדדים.
- כל ההחלטות באשר להקמת הפרויקט פה אחד ע"י חברי הועדה.
- מוסכם כי שם הפרויקט, שילוטו, עיצובו ומיצובו מבחינה תדמיתית יקבעו ע"י נכסי דמר.
- הצדדים מסכימים כי תכנונו, בנייתו ושיווק ראשוני (עד לאכלוסו המלא של הפרויקט ינוהל ע"י אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ בהתאם לחוזה הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה.
- ויתניה תשלם בגין חלקה בפרויקט (50%) לאס.ג'י.אס בעבור הניהול תמורה בהתאם לתנאי חוזה הניהול בשינויים ובהתאמות המחייבות.
- עפ"י תיקון מס' 2 להסכם השיתוף, שנחתם ביום 28/11/2011, נכסי דמר תשלם דמי ניהול לחברת אס.ג'י.אס חברה לבנין בע"מ, בהתאם לחוזה ניהול הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה, בשיעור של 10% מסך ההשקעות בפרויקט, שלא יכללו את רכיב הוצאות המימון כחלק מסך ההשקעות בפרויקט.
- הושלמה בניית הפרויקט והושלם האכלוס המלא בפועל בטרם הושלם תשלום דמי ניהול דמר במלואם תשלם דמר את יתרת דמי ניהול דמר אשר טרם שולמה עד מועד בתשלום אחד.

[16] בהתאם למסמך שהוצג בפנינו דמ"ש השנתיים הינם בסכום של 18,663,200 ש"ח.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

- במקרה שיוקם הפרויקט הגדול יגדלו דמי ניהול דמר באופן יחסי להיקף המבנים שיוקמו וכפי שיוסכם בין נכסי דמר לאס.ג'י.אס.
- ככל שיידרש ביצוען של עבודות גמר שוכרי ו/או רוכשי יחידות בפרויקט דמי הניהול יגדלו באופן יחסי להיקף עבודות הגמר שתידרשנה.

<u>הסכם שיתוף</u>

הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחייבו את הצדדים רק עד כמה שאינן סותרות את הוראות הסכם זה.

<u>ישוב מחלוקות</u>

- מחלוקת בין הצדדים לרבות בכל עניין הנוגע להסכם זה, לרבות פירושו, ביצועו ותוקפו תיושב ברוח חברות ובתום לב, בהעדר הסכמה בין הצדדים תוכרע המחלוקת ע"י מגשר שייקבע בהסכמת הצדדים.
- היה והפרויקט מצוי בקבלת תעודת גמר לפרויקט יפרקו הצדדים את השיתוף ביניהם בדרך של חלוקה בעין בדרך של חלוקת היחידות ו/או הקומות בפרויקט באופן שיישמר, ככל הניתן, רצף קומות שלמות עבור כל צד וכפי שייקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך שזהותו תיקבע בהסכמת הצדדים. בתחילת הבחירה תבחר נכסי ד.מ.ר באולם התצוגה לרבות בחניות המיועדות לשמש כאולם התצוגה כנגד בחירת ויתניה בחלופה מקבילה מבחינת שווי הנכס הנבחר.
- בסיום הליכי החלוקה יערך הסכם חלוקה ע"י הצדדים וייחתם על ידם.
- במקרה של חלוקת היחידות בעין יהיה רשאי כל צד לשווק את יחידותיו ולעשות שימוש ביחידותיו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- במקרה בו הפרויקט מצוי בשלב שלפני קבלת תעודת גמר לפרויקט הצדדים רשאים להעביר ו/או להמחות זכויותיהם ו/או חובותיהם בפרויקט בכפוף לזכות סירוב ראשונה לצד השני.

6.2.2. <u>התפלגות השטחים המיוחסים לחב' ד.מ.ר ("דלק מוטורס") בכל אחד מהמבנים בשלב א'</u>

<u>בהתאם למידע שהוצג בפניי, התפלגות השטחים במבנים המיוחסים ל"דלק מוטורס", כדלקמן</u>:

מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")		
קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות	התפלגות שימושים
קרקע	1,055	
קומות 1-2 + גלריות במפלסי הקומות + גלריה במפלס הקרקע	2,321	שטח אולמות תצוגה + שטחי הגרעינים בקומות.
קומה 3 + גלריה חלקית המיוחסת לדלק מוטורס	275	שטח דלק מוטורס- גרעין צפוני + שטח טכני בחלק הדרום מזרחי של קומה 3 וקומת הגלריה (בשימוש כשטח טכני). בקומה 3 קיים שטח מקורה של כ- 64 מ"ר ושטח גג פתוח שישמש לתצוגת רכבים בשטח של כ- 393 מ"ר.
סה"כ	**3,651**	

מבנה מערבי - T1 (מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")		
קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות	התפלגות שימושים
קרקע	397	דלק מוטורוס- שטח אולם תצוגה ו- 35% משטח גלריה טכנית בקומת הגלריה.
קומות 1-2 + גלריות בקומות ובקומת קרקע	3,007	שטח מיוחס לדלק מוטורס- כל שטח הקומות + שטחים בגרעין קומות הגלריה (למעט שטחי חלקי המיוחס למגדל המשרדים.
סה"כ	**3,404**	

סה"כ השטחים בשימוש "דלק מוטורס" בשני המבנים הינם בשטח כולל של כ- 7,055 מ"ר.

דמ"ש החודשיים המודדים למבנים כולל חניות, הינם כ- 1,758,560 ש"ח + מע"מ[17].

<u>הערה</u>- בנוסף לשטחים המושכרים לחברת "דלק מוטורס" , החברה שוכרת 108 מקומות חניה בקומות המרתף לפי דמ"ש חודשיים של 800 ש"ח/ לחודש למקום חניה, ראה פירוט.

6.2.3. <u>הסכם הארכת שכירות לאולמות תצוגה</u>

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 06/07/2020, בין ויתניה ונכסי ד.מ.ר כמשכירות לבין ד.ס.ר דלק סוכנויות רכב (1994) שותפות רשומה כשוכר, לעניין הארכת תקופת ההסכם לשטחי התצוגה והחניות, באותם תנאים כמפורט לעיל לתקופה של 5 שנים נוספות (סה"כ 20 שנים).

<u>להלן עיקרי ההסכם</u>: המושכר - אולמות התצוגה + 108 חניות מסומנים במרתף.

מטרת השכירות - אולמות תצוגה לרכבים+ חניות.

תקופת השכירות - 20 שנים החל ממועד מסירה (1/4/2018) , עד ליום 31/3/2038 , ללא אופציה.

השוכר לא רשאי לסיים את הסכם השכירות, ובמידה ויפנה את המושכר ישלם את מלוא דמי השכירות+ דמי הניהול עפ"י ההסכם. מדד בסיס- יוני 2020.

דמי השכירות - 1,641,667 ש"ח לחודש +מע"מ (כולל חניות) , ישולמו אחת לרבעון מראש.

תשלומים הוצאות וניהול – יחול על השוכר.

כללי - בהסכם סעיפים המתייחסים לרישוי ורשיונות, שינויים במושכר, העברת ומתן זכויות ע"י השוכר, שינויים ותוספות, העברת זכויות שיעבוד ומשכון ע"י המשכירה וכיוצ"ב.

<u>הערה</u> - נמסר כי המשכירה תישא בעלות ביטוח שנתית בסך של 200,600 ש"ח, ללא החזר מהשוכר.

<u>התפלגות דמ"ש ממודדים</u>

דמ"ש חודשיים לאולמות תצוגה – 1,666,008 ש"ח , דמ"ש חודשיים לחניות – 92,552 ש"ח.

[17] הוצגה בפניי חשבונית רבעונית לחודשים אוק – דצמ 2022, התואמת את דמי השכירות החודשיים בהסכם בתוספת מידוד.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.3 <u>הסכמי רכישת החלקה נשוא השומה (החלקה נרכשה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת)</u>

6.3.1. <u>הסכם לרכישת חלקה 278 (מתחם משנה צפוני)</u>:

בהתאם להסכם רכישה ותוספת להסכם הרכישה בין בית אשר בע"מ (להלן: "המוכרת" ו/או "בית אשר"), לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "הרוכשת"), שנחתמו ביום 28/01/2008, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

בית אשר הינה הבעלים הרשומה של חלקה 225 בגוש 6977 המהווה את הממכר (חלקה ישנה מס' 278 בגוש 6977).

כנגד תשלום מלוא התמורה, תועבר זכות החזקה לרוכשת כאשר הזכויות בממכר נקיות ומשוחררות מכל נטל, שעבוד או זכות צד שלישי.

התמורה - בגין הזכויות בחלקה הרוכשת תשלם סכום של 64,000,000 ש"ח + מע"מ.

6.3.2. <u>הסכם לרכישת חלקה 266 (מתחם משנה דרומי)</u>:

בהתאם להסכם רכישה בין אנגל נתיבים בע"מ לבין (להלן "מוכרת") לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן "הקונה"), שנחתם ביום 05/06/2012, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

<u>הממכר</u>- מכלול זכויות המוכרת בחלקה 266 בגוש 6977 ברחוב החרש 18, כשהן נקיות חופשיות. מובהר כי ככל שיאושרו תב"ע חדשות, הליכי תכנון חדשים ביחס למקרקעין ו/או ככל שיתווספו זכויות בניה נוספות בעתיד ביחס למקרקעין הן תהיינה קניינו הבלעדי של הקונה.

<u>התכנית המופקדת</u>- תכנית מפורטת תא/מק/3819 אשר פורסמה והופקדה להתנגדויות בילקוט פרסומים 6014 מיום 01/11/2009 ואשר טרם אושרה[18].

<u>מסמכי השת"פ</u>- מזכר הבנות מיום 28/02/2003, אשר נחתם בין בית אשר בע"מ, המוכרת ושגריר בע"מ וכן הסכם לשיתוף פעולה מחודש יולי 2003 (אם וככל שנחתם) בין בית אשר בע"מ, המוכרת ושגריר שירותי גרירה בע"מ - בקשר עם פעולה משותפת לפתרון תחבורתי למגרשי הצדדים ובקשר עם הגדלת זכויות הבניה הניתנות למימוש במגרשי הצדדים. המוכרת תמחה ותסב לקונה את כל זכויותיה שטרם מומשו והתחייבויותיה שטרם מולאו עד למועד חתימת הסכם זה לפי מסמכי איילון.

<u>הסכם איילון</u>- הסכם מיום 23/05/2006 אשר נחתם בין חברת נתיבי איילון בע"מ לבין בית אשר בע"מ, המוכרת והחזקות עד"ד בע"מ, בקשר עם פינוי שטחים בתחומי מגרשי הצדדים להסכם זה ומתן פיצוי הפקעה. המוכרת תמחה ותסב לקונה את כל זכויותיה שטרם מומשו והתחייבויותיה שטרם מולאו עד למועד חתימת הסכם זה לפי מסמכי השת"פ.

<u>היתר בניה</u>- ביום 08/03/2001 ניתן היתר בניה להריסת המבנים הקיימים במקרקעין, חפירה ודיפון בגבולות המקרקעין. המוכרת מצהירה כי ביצעה עבודות חלקיות בהתאם להיתר החפירה ודיפון וכי בגמר ביצוע אותן עבודות חלקיות כוסו החפירה והדיפון.

<u>התמורה</u>- 76,000,000 ש"ח + מע"מ.

<u>מסירת החזקה</u>- ביום ה- 05/07/2012 תימסר לקונה החזקה הבלעדית במקרקעין כשהממכר במצבו ביום החתימה על ההסכם (as is).

[18] התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6435 ביום 21/06/2012.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com דוא"ל:
רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

מיסים והוצאות אחרות

- מס שבח או מס הכנסה וכן מס רכוש יחולו על המוכרת.
- היטל השבחה שעילתו עד למועד חתימת הצדדים על ההסכם יחול על המוכרת.
- כל תשלום אגרה והיטל החלים על מחזיק של מקרקעין שעילתם עד למועד המסירה יחולו על המוכרת.
- כל תשלום, אגרה והיטל החלים על המחזיק למועד המסירה יחול על המוכרת.
- מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה.
- היטל השבחה, אשר עילתו החל ממועד החתימה על ההסכם, לרבות בגין התכנית המופקדת, אם וככל שתאושר יחול על הקונה.
- מע"מ בגין התמורה יחול על הקונה.
- כל הוצאות הפיתוח והיטלי הפיתוח למיניהם לרבות היטלי ביוב, תיעול, מדרכות, כבישים וכדומה, אשר הוטלו מכוח הסכם פיתוח שיחתם עם עיריית תל אביב ו/או לצורך קבלת היתר בניה ו/או לפי הוראות כל דין יחול על הקונה.

6.4 הסכמי מכר, שכירות ומימוש אופציה לשטחי משרדים במגדל (שלב ב' של הפרויקט):

6.4.1. הסכם מכר לקומות 22-26 (25-29 בפועל)

בהתאם לחוזה מכר אשר הוצג בפנינו מיום 3/5/2018 ונערך בין החברות "ויתניה בע"מ ו-"נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ", שתיהן ביחד ולחוד (ייקראו להלן: "המוכרת") לבין "הקונה" (רוכש א'), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר

(א) 5 קומות בבניין בחלק העליון של הבניין (ב-"zone" העליון), מקומה 22 עד קומה 26 בבניין, שטחה של כל קומה, בנטרול כל שטח המרפסות, לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה, הינו 1,259 מ"ר ובסה"כ שטח של 6,295 מ"ר.

(ב) 120 מקומות חניה/חניות בודדים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/או כל כיוצ"ב) בקומת מרתף 3-, דהיינו כל קומת מרתף 3- אשר יוצמדו ליחידה (הערה- מהווה כ- 118 חניות אקו').

הערות:

* היחידה תיבנה ברמת מעטפת.
* הקונה ו/או השוכר (של הקונה) ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים לבצע את עבודות הפנים ביחידה 9 חודשים לפני מועד המסירה, דהיינו החל מיום 31/3/2020, בכפוף לתשלום כל התשלומים שהיה על הקונה לשלם למוכרת עד לאותו מועד.
* הקונה או מי מטעמה (לרבות השוכר) רשאים, בהודעה בכתב למוכרת עד 90 יום לפני מועד המסירה, לשכור שטח של כ-100 מ"ר בקומה הטכנית של הבניין לצורכי אחסנה, כשהסכם השכירות ייחתם בנוסח מקובל, וכשהמושכר יימסר ברמת מעטפת ודמי השכירות יעמדו על סך של 40 ש"ח/מ"ר ברוטו בתוספת הפרשי הצמדה לעליות מדד המחירים לצרכן, מהמועד שייחתם הסכם השכירות ובתוספת מע"מ. תקופת השכירות המרבית, לרבות האופציות שיעמדו לשוכר, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

מועד המסירה

מועד מסירת היחידה – 31.12.2020.

אופציה (הערה של הח"מ- האופציה מומשה, ראה סעיף 6.4.2)

המוכרת מעניקה לקונה אופציה לתקופה של 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לרכישת קומה עוקבת, דהיינו קומה 23[19] בבניין וכן 20 מקומות חניה בודדים נוספים צמודים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/או כל כיוצ"ב) תקניים ברמת שירות 1 צמודים (ברציפות) שיהיו בקומת מרתף 4- או בקומת מרתף 2- בבניין לפי קביעת המוכרת שתימסר לקונה בכתב עד למועד מסירת ההחזקה, ככל שתמומש האופציה על פי שיקול דעת הקונה. האופציה ניתנת למימוש בשלמותה בלבד ולא ניתן לממשה בהתייחס לחלק מהקומה העוקבת ומקומות החניה או לממשה לשיעורין.

ככל שתמומש האופציה על ידי הקונה, התמורה שתשולם בגין הקומה העוקבת תיחשב לפי אותם מרכיבים שנקבעו לחישוב תמורת היחידה, דהיינו כ- 15,664,770 ש"ח.

התמורה

בגין שטח היחידה (לא כולל מרפסות וחניות) בשטח של 1,259 מ"ר לקומה:

סך של 10,750 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת), בהתאם למדידה חיצונית של קונטור הקומה, בנטרול שטחי המרפסות (לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

בגין החניות: סך של 100,000 ש"ח לכל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין המרפסות בקומות 22-25 (שטח של כ- 112 מ"ר):

סך של 2,090 ש"ח למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. היה והקונה תעשה שימוש שוטף ורציף במרפסות כאמור, תשלם סך של 3,135 ש"ח/מ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין המרפסות בקומה 26 (שטח של כ-90 מ"ר):

סך של 5,225 ש"ח למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין השטחים בלובי:

בגין החלק היחסי של הקונה בשטחי הלובי בשטח כולל של 210 מ"ר, ישולם סך קבוע של 360,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

התמורה הכוללת עומדת על סך של כ- 80,375,800 ש"ח.

מחיר התמורה ישולם במועדים הנקובים בהסכם.

לכל תשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע, מדד חודש מרץ 2018 שפורסם ביום 15.4.18 ועומד על 106.7 נקודות.

ההצמדה למדד תיעשה באם המדד החדש עלה בהשוואה למדד הבסיסי. במידה והמדד החדש ירד לעומת הבסיסי או לא השתנה – תשלם הקונה את התשלומים ללא הצמדה.

[19] כפי הנראה טעות סופר ומדובר בקומה 21, כפי שמופיע בנספח א' להסכם.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

מיסים ותשלומים

* מס שבח ו/או מס הכנסה בגין העסקה יחול על המוכרת.
המוכרת מצהירה כי ידוע לה שהיות שאין ולא צפוי להיות בידיה פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, אזי הקונה חייבת בהעברת מקדמה לפי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין לידי רשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות החוק, וזאת מתוך כספי התמורה (מכל תשלום העולה על 40% מהתמורה).
* מס רכישה החל על העסקה יחול על הקונה.

6.4.2. מימוש אופציה

בהתאם להודעה בדבר מימוש אופציה של הקונה, מתאריך 23/09/2019, עולה כי, החברה מודיעה בזאת באופן בלתי חוזר על מימוש האופציה לרכישת הקומה העוקבת בבניין [קומה 21 (קומה 24 בפועל)], וכן 20 מקומות חנייה בודדים שיהיו בקומת מרתף 4- או בקומת מרתף 2- והכל כאמור בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם שנחתם ביום 3 במאי 2018.

6.4.3. הסכם מכר לקומה 20 (23 בפועל)

בהתאם לחוזה מכר אשר הוצג בפנינו מיום 03/05/2018 ונערך בין החברות "ויתניה בע"מ ו-"נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ" שתיהן ביחד ולחוד, (ייקראו להלן: "המוכרת") לבין שתי חברות (להלן: "הקונה", רוכש ב'), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר

(א) קומה 20 בבניין, בשטח של 1259 מ"ר (בנטרול כל שטח המרפסות, לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).
(ב) 24 מקומות חניה/חניות בודדים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/ו כיוצ"ב) בקומת מרתף מס' 5-, אשר יוצמדו ליחידה.

הערה - היחידה תיבנה ברמת מעטפת.

מועד המסירה

מועד מסירת היחידה – 31.12.2020.

התמורה

בגין שטח היחידה (לא כולל מרפסות וחניות) בשטח של 1,259 מ"ר לקומה:

סך של 10,750 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת), בהתאם למדידה חיצונית של קונטור הקומה, בנטרול שטחי המרפסות (לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

בגין החניות:

סך של 100,000 ש"ח לכל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין המרפסות (שטח של כ- 28 מ"ר):

סך של 2,090 ש"ח למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. היה והקונה תעשה שימוש שוטף ורציף במרפסות כאמור, תשלם סך של 3,135 ש"ח/מ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

בגין השטחים בלובי:

בגין החלק היחסי של הקונה בשטחי הלובי בשטח כולל של 210 מ"ר, ישולם סך קבוע של 72,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. **התמורה הכוללת עומדת על סך של כ- 16,064,770 ש"ח.** מחיר התמורה ישולם במועדים הנקובים בהסכם.

לכל תשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע, מדד חודש מרץ 2018 שפורסם ביום 15.4.18 ועומד על 106.7 נקודות.

ההצמדה למדד תיעשה באם המדד החדש עלה בהשוואה למדד הבסיסי. במידה והמדד החדש ירד לעומת הבסיסי או לא השתנה – תשלם הקונה את התשלומים ללא הצמדה.

6.4.4. ריכוז עסקאות מכר שבוצעו בשלב ב' של המגדל

(א) להלן טבלה מרכזת לעסקאות שבוצעו בשלב ב' של המגדל

רוכש	סוג	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / למקום חניה אקו	סה"כ בש"ח	הערה
רוכש ב - 3/5/2018	משרדים- קומה 20 (23 בפועל)	1,259	10,750	13,534,250	
	מרפסות	28	2,090	58,520	
	המעטת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			72,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	חניות (קומה 5-) רגילות	24	100,000	2,400,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**16,064,770**	
רוכש א- 3/5/2018	שטחי משרדים	6,295	10,750	67,671,250	
	מרפסות קומות 22-25 (25-29 בפועל)	112	2,090	234,080	
	מרפסות קומה 26 (29 בפועל)	90	5,225	470,250	
	העמסת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			360,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה (סה"כ העמסה של 35 מ"ר ל- 5 קומות)
	חניות (קומת מרתף 3- בשלמות) - 117 אקו'	120	100,000	12,000,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**80,735,580**	
רוכש א - מימוש אופציה 23/09/2019	שטח משרדים - קומה 21 (24 בפועל)	1,259	10,750	13,534,250	
	חניות	20	100,000	2,000,000	
	מרפסת ושטח יחסי של הלובי			130,520	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**15,664,770**	

(ב) להלן ניתוח שטחי העמסות בעסקאות המכר שבוצעו

קומה בפועל	סוג	שטח מכירה עפ"י הסכמי מכר כולל העמסת שטחי לובי וטכני	שטח "קונטור"	הערה
23	רוכש ב	1,259	1,255	בהסכמי המכר צוין כי בגין החלק היחסי בשטחי הלובי (שטח העמסה) תשולם תמורה נוספת.
25-29	רוכש א	6,295	6,301	
24	מימוש אופציה רוכש א	1,259	1,255	
סה"כ במ"ר		**8,813**	**8,812**	

הערת החי"מ- מניתוח הסכמי מכר שבוצעו בבניין, שטח "קונטור" כולל העמסות תואם בקירוב את שטחי המכירה בהסכמי המכר (על חלק יחסי משטח הלובי שולם בנפרד).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.4.5. <u>הסכמי שכירות למגדל המשרדים בשלב ב'</u>

א. <u>להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 29/10/19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ג (להלן: "השוכר"):</u>

סוג	קומות	שטח ברוטו/ מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/ חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 4-6, בפועל קומות 7-9	4044	משרדים/ חללי עבודה	דמ"ש בסיסיים - 55 ₪ למ"ר. דמ"ש נוספים - 45 ₪ למ"ר שישולמו מתוך רווחי השוכר (כנגזרת של 1.2% מעלות עבודות גמר לפי 3700 ₪ למ"ר. במידה ותקציב עבודות הגמר יהיה קטן מהמצוין תופחת השכירות בהתאם). דמ"ש מרווחי השוכר - 20% מרווחי השוכר (הכנסות בניכוי הוצאות).		**130 חודשים החל מיום מסירה+ שתי אופציות של 5 שנים כ"א**	שטח קומה לשיווק - 1348 מ"ר. **<u>מועד מסירה -</u>** 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. המשכירה רשאית להודיע לשוכר על דחיה של 90 יום במועד המסירה, כשבמקרה כשהעיכוב נעוץ ברשויות יוארך בלא יותר מחודש נוסף. המשכירה רשאית למסור את המושכר לפני מועד המסירה בהודעה בת 120 יום מראש. **ניתן גרייס של 10 חודשים ממועד המסירה.**
חניות	קומות מרתף	37		-	900		מקומות החניה לא יהיו מסומנים, למעט 5 חניות. תוך 90 יום ממועד המסירה רשאי השוכר ל"גרוע" מהמושכר 20 חניות, כך שיישאר עם 17 חניות. במידה ולא הודיע על כך תוך 90 יום תפקע זכותו לגריעת החניות.	

<u>כללי</u>

המושכר ימסר ברמת "גמר מעטפת". ביצוע עבודות הגמר ע"י המשכירה כמפורט בהסכם (בין היתר, השוכר יכין על חשבונו תכניות לביצוע פנים עד ליום 7/12/19 באופן שלא יחייב שינויים בתכניות המושכר). עלויות הגמר בסך שלא יעלה על 3,700 ש"ח למ"ר (14,962,800 ש"ח + מע"מ). מעל סכום כאמור ישא השוכר, מתחת לסכום כאמור, תחולנה הוראות סעיף 11.2 להסכם (קביעת שכירות נוספת כנגזרת של 1.2% מסכום עלויות הגמר).

בנוסף השוכר יהיה רשאי לבחור ריהוט למושכר, כשתקרת עלות פרטי ריהוט ניידים לא תעלה על 4,852,800 ש"ח + מע"מ (לפי 1200 ש"ח למ"ר), כמפורט בהסכם. יובהר כי סכום זה מהווה חלק מתקציב עלויות הגמר, כך שהתפלגות עבודות גמר ללא ריהוט - 2,500 ש"ח למ"ר (תוספת של 30 ש"ח למ"ר), תשלום בגין ריהוט, ביניהם פרטי ריהוט מחוברים, לפי 1,200 ש"ח למ"ר (דמ"ש של 15 ש"ח למ"ר).

<u>אופציה</u>

במימוש האופציה מצוין תקציב שדרוג בסכום של 50% מהסכומים ששולמו בפועל או לפי 500 ש"ח למ"ר, לפי הנמוך מבין השניים, כמצוין בהסכם.

<u>דמי ניהול</u>

המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות+15% ולא פחות מ- 18 ש"ח למ"ר עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים עפ"י יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים -1,-2 המוחזקים ע"י קבוצת ד.מ.ר או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב. להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 03/10/19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות -27, 33 בפועל קומות -30 36	9,247	משרדי השוכר ותע"י	1,202,110	130	5 שנים החל מיום מסירה+ אופציה של 5 שנים	שטח קומה לשיווק - 1321 מ"ר. **מועד מסירה -** עד ליום 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. בפועל מועד כניסה - 15/3/21 וסיום שכירות 14/3/26.
חניות	מרתף 6-	125		123,000	1,000		121 חניות רגילות ו-2 חניות כפולות, סהכ 125. חניות אקו - 124. תשלום לפי 1000 ₪ למקום חניה לפי 123 חניות. מגלם כ-992 ₪ למקום חניה אקו'.
מחסן	מרתף 6-	90		3,150	35		
חדרי אופניים	מרתף 6-	253		8,855	35		
סהכ				**1,337,115**			

כללי

המושכר יימסר ברמת "גמר מעטפת" כשהשוכר מתחייב לבצע ולהשלים את עבודות הגמר כולל בלובאים קומתיים וח.שירותים הכלולים במושכר, בתנאים ובמפרט כמפורט בהסכם.
התקנת מוני חשמל, אנרגיית מ"א ומים תבוצע ע"י המשכירה.
המשכירה לא תתנגד להשכרת השטחים לשוכר משנה או לשוכר חלופי כמפורט בהסכם.
יותקן מחסום ע"ח המשכירה לחניון 6 כשהגישה רק לעובדי השוכר.
כמו כן, בהסכם סעיפים המתייחסים לשינויים במושכר לאחר תקופת השכירות, רישוי ורשיונות, העברת זכויות, שעבוד, ערבויות ובטחונות, פינוי, תרופות וכיוצ"ב.

הקצב

המשכירה תעמיד לידי השוכר הקצב בסך 3,000 ש"ח למ"ר, סה"כ - 27,741,000 ש"ח + מע"מ לצורך ביצוע עבודות הגמר. השוכר מתחייב להשלים את עבודות הגמר עד ולא יאוחר מיום 31/5/2020. מועד מסירה - עד ליום 1/7/2020. חישוב העלויות הינן לפי עלות, בתוספת 10%.
המשכירה תבצע עבודות בקומות (טרם ביצוע עבודות הגמר) ע"ח השוכר, הכוללות, בין היתר, פתיחת פתחים בין הקומות, פתיחת פתחים בגג לתעלות נידוף, בניית בסיסים בגג למערכות מטבח של השוכר, הקמת מפריד שומן במרתף וכו' כמצוין בהסכם. ידוע למשכירה כי יתוכנן וייבנה ע"י השוכר מטבח מבשל בקומה עליונה לשימוש עובדי העסק בלבד והשוכר ידאג לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים על אחריותו וחשבונו. לוחות זמנים לתוכניות כמפורט בהסכם (הערה שלנו - יש צורך בהגשת תכנית שינויים בגין פעולות כאמור, ראה התייחסות אדריכל החברה). עד למועד השכירות לא יידרש תשלום דמ"ש ו/או דמ"נ למעט עבור שירותי קבלן על סך 945 אש"ח שישולמו מתוך סכום ההקצב. בביטול ההסכם בשל הפרתו ע"י השוכר, יידרש השוכר לשלם את מלוא השכירות והחזר בהשתתפות ההקצב.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

דמי ניהול

המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות + 15% ולא פחות מ- 18 ש"ח למ"ר עילי. לשטחי אחסנה ואופניים - 50% מעלות לשטח עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים על פי יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים 1-,2- המוחזקים ע"י קבוצת דלק מוטורס או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

ג. להלן עיקרי תוספת להסכם שכירות שנחתמה בתאריך 29/03/2021 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו במ"ר / מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 16-19, בפועל קומות 19-22	5,284	משרדים	קומות 19-20 - 110 ₪ למ"ר. קומות 21-22 115 ₪ למ"ר.	01/05/2021 - עד לתום חוזה השכירות המקורי (14/3/26). בנוסף, לשוכר ניתן גרייס עד לתאריך 01/01/2022	בחוזה קיים מנגנון הקצב כספי לביצוע עבודות גמר בסכום של כ- 3,000 ₪ למ"ר. הקצב מגולם בשכר הדירה. שכר דירה למשרדים בניכוי הקצב הינו כ- 80-85 ₪ למ"ר.
מחסנים	מרתף 5- ומרתף 2-	120 מ"ר בקומת מרתף 5- ו- 7 מ"ר בקומת מרתף 2-	מחסנים וחדר שקילה	35 ₪ למ"ר		
חניות	מרתף 5-	69		1,000 ₪ למקום חניה		

כללי

החל ממועד המסירה, השטח הנוסף יתווסף לשטח המושכר הקיים, ייחשב כחלק מהמושכר הקיים ויחולו עליו כל הוראות הסכם השכירות לכל דבר ועניין, למעט ביחס לנושאים אשר לגביהם הוחל במפורש הסדר אחר בתוספת זו ו/או לגבי סעיפים מתוך הסכם השכירות אשר צוין בתוספת זו, באופן מפורש, שאינם חלים על ההתקשרות שבין הצדדים ביחס לשטח הנוסף.

אופציה לגריעת קומות 19-20 (קומות 16-17 עפ"י היתר) מהמושכר

לשוכר אופציה לגריעת שטח קומות 17, 19 ו- 20 ו- 35 מקומות חניה מהמושכר, בכפוף להודעה בכתב ובתנאים המופיעים בחוזה, עד ולא יאוחר מתאריך 15/11/2021.

הקצב

המשכירה תעמיד לזכות השוכר הקצב בסך של 3,000 ש"ח + מע"מ, לכל 1 מ"ר הכלול בשטח העל קרקעי ברוטו (דהיינו, סך כולל שלא יעלה על 15,852,000 ש"ח + מע"מ), אשר השוכר יהיה רשאי לעשות בו שימוש, עד ולא יאוחר מיום 1.1.2022, לצורך ביצוע עבודות הגמר המחוברות חיבור של קבע לשטח הנוסף (שאינן ניתנות לפירוק) בשטחי השטח הנוסף, לרבות עבור תאורה המחוברת חיבור של קבע, תשתית חדרי תקשורת, ככל שקיימים, פתיחת התקרות בין הקומות, תשלום עבור שירותי האתר למשכירה ולשם תשלום ליועצים וספקים בקשר עם עבודות הגמר, למעט אדריכל/מעצב פנים. כמו כן, מובהר כי ככל שעד ליום 1.1.2022 לא ניצל השוכר את מלא סכום ההקצב, תפקע זכות השוכר לנצל את יתרת סכום ההקצב שלא נוצלה עד לאותו מועד כאמור.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

עבודות התאמה בלובאי הקומות

השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו, במסגרת עבודות הגמר, את כל עבודות הגמר בלובאים הקומתיים ובחדרי השירותים הכלולים בשטח הנוסף (למעט בקומה 21 בה בוצעו העבודות). המשכירה תשלם לשוכר סך של **1,363,029 ש"ח** בתוספת מע"מ (ל- 3 לובאים), דהיינו סך של כ- 454,000 ש"ח ללובי. בנוסף המשכירה תשלם לשוכר עבור עבודות גמר מינוריות בלובי קומה 21 סך של 48,000 ש"ח.

הערה שלנו- בפועל, נכון למועד הקובע, בוצעו עבודות גמר בכל הלובאים.

ד. להלן עיקרי תוספת להסכם שכירות שנחתמה בתאריך 12/05/2021 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

- השוכר מעוניין לשכור מהמשכיר 32 מקומות חניה זמניים בקומת מרתף 5-.
- תקופת השכירות ביחס למקומות החניה תהיה החל מיום 25/04/2021 ועד לסיום תקופת השכירות המקורית ליתרת השטחים (14/3/2026), עם אפשרות לסיום הסכם בהתראה של חודש מראש.
- השוכר ישלם דמי שכירות בסך של 1,000 ש"ח + מע"מ לחודש בגין כל מקום חניה.
- הערה – בפועל, 32 החניות הפכו לקבועות וצורפו להסכם השכרת קומות 15-18.

ה. להלן עיקרי תוספת להסכם שכירות בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר") ליתרת השטחים במגדל:

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	6	650	משרדי השוכר ותע"י	1,379,235	110 ₪ למ"ר (כולל הקצב)	החל מ- 01/07/2022 ועד ל- 31/12/2026	הנכס יימסר ב1/1/22 לצורך עבודות גמר. במום למועד תחילת תשלום שכירות (כפי הנראה 1/7/22.
משרדים	10-14	6,605				החל מ- 01/07/2022 ועד ל- 31/12/2026	
משרדים	15-18	5,284				החל מ- 01/07/2021 ועד ל- 31/12/2026	גרייס חצי שנה (1/1/22). תום הסכם כמפורט לעיל (31/12/2026)
חניות	לא צוינו קומות החניות	108	חניות	108,000	1,000 ₪ למקום חניה	החל מ- 01/01/2022 ועד ל- 31/12/2016	48 חניות משויכות להסכם קומות 15-18 (גרייס עד ליום 1/1/22). 60 חניות (מתוכן 10 זמניות) משויכות להסכם שטרם נחתם ליתרת קומות (6,10-14), לגביהן גרייס כבקומות המשרדים .

עבודות התאמה בלובאי הקומות

השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו, במסגרת עבודות הגמר, את כל עבודות הגמר בלובאים הקומתיים ובחדרי השירותים הכלולים בשטח הנוסף (למעט בקומה 10 בה בוצעו העבודות). המשכירה תשלם לשוכר סך של כ- 454,000 ש"ח ללובי, דהיינו, סך של 3,632,000 ש"ח.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ו. <u>מחסן בקומה 6</u>

הוצג בפנינו טופס הסכם התקשרות מתאריך 08/06/2021 להשכרת שטח של כ- 117.5 מ"ר בקומה 6 (קומה 3 בהיתר) למטרת אחסנה. מועד המסירה נקבע לתאריך 03/03/2021 ותקופת השכירות הינה עד 21/03/2033 + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
דמי שכירות חודשיים עפ"י הסכם ההתקשרות הינם 4,698 ש"ח (כ- 40 ש"ח למ"ר לחודש).

ז. **<u>טבלת ריכוז הסכמי שכירות לשלב ב'</u>**

שוכר	קומה	סוג	שטח מושכר ברוטו במ"ר / מס' חניות	דמ"ש חודשיים בש"ח/מ"ר ממודדים	דמ"ש חודשיים עפ"י דרישת תשלום 10/2022	תחילת תקופת שכירות	סיום תקופת שכירות	אופציה
בינז	קרקע	מסחר (בית קפה)	150	משלמים לפי אחוז מפדיון		08/08/2021	07/08/2024	3 + 3
גורניצקי	6	מחסן	118	43 ₪	5,068 ₪	01/08/2022	31/12/2026	31/12/2031
מון אקטיב	6	משרדים	400	115 ₪	45,935 ₪	01/08/2022	31/12/2026	31/12/2031
	6	משרדים	479	96 ₪	45,935 ₪	01/03/2023	31/12/2026	31/12/2031
מיינדספייס	7-9	משרדים	4,044	98 ₪	395,376 ₪	01/07/2020	30/04/2031	5 + 5
		חניות	37	956 ₪	35,388 ₪			
מון אקטיב	10-14	משרדים	6,605	115 ₪	758,510 ₪	01/01/2022	14/03/2026	14/03/2031
		מחסנים	235 (חדר אופניים)	36 ₪	8,572 ₪			
		חניות	60	908 ₪	62,639 ₪			
	15-18	משרדים	5,284	116 ₪	612,798 ₪			
		חניות	48	1,054 ₪	50,606 ₪			
	19-22	משרדים	5,284	120 ₪	634,873 ₪	01/01/2022	14/03/2026	14/03/2031
		מחסנים וחדר שקילה	120 מ"ר בקומת מרתף 5- ו- 7 מ"ר בקומת מרתף 2-	37 ₪	4,747 ₪			
		חניות	69 מקומות חניה בקומה 5-	1,068 ₪	73,692 ₪			
	29-36	משרדים	9,247	138 ₪	1,277,485 ₪	01/01/2022	14/03/2026	14/03/2031
		מחסנים	343	37 ₪	12,758 ₪			
		חניות	125	1,063 ₪	132,838 ₪			
סה"כ דמי שכירות חודשיים					**2,136,393 ₪**			

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.5 הסכמי מכר לשטחים בשלב ג'

6.5.1. **הסכם מכר למגדל משרדים בחלק הדרומי של החלקה (שלב ג'1) + אופציה לרכישת שטח משרדים נוסף במגדל ג'2 אשר מומשה– נמכר למוסד פיננסי**

הוצג בפני הח"מ הסכם מכר מיום 21/06/2021, בין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין רבדים (נכסים) בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנה עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המקרקעין

המקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977 המהווים את מגרש מס' 101 עפ"י תכנית מפורטת מס' 507-0222174 מתחם החרש - תא/מק/4086 והמצויים בתל אביב - יפו.

מגדל הקונה

מגדל (T4) בשלמותו בן 40 קומות מעל קומת הקרקע שייבנה בחלק המזרחי של המקרקעין.

מוסכם, כי שטחי ההושבה בכל קומה טיפוסית במגדל הקונה ובכל הנוגע לקומות 1-6 כולל שטחי ההושבה בבניין המרקמי הצמוד למגדל הקונה, יהיה כדלקמן: בקומת הלובי - 1,348 מ"ר; בקומות 1-5 - 1,459 מ"ר לכל קומה; בקומה 6-40 - 978 מ"ר לכל קומה, אלא אם כן השטח האמור פחת בשל דרישות של הקונה בכתב בלבד.

הבניין המרקמי הצמוד למגדל הקונה

בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע, שייבנה בצמוד ובהמשך למגדל הקונה.

הפרויקט

פרויקט שהקימה ומקימה המוכרת על המקרקעין, אשר יכלול, את המגדל הראשון, מגדל הקונה, המגדל השלישי, הבניין המרקמי הצמוד לבניין הראשון, הבניין המרקמי הצמוד למגדל הקונה והבניין המרקמי הצמוד למגדל השלישי, אשר יכלול את מבני הציבור ואת השדרה המסחרית, לרבות מבנה פביליון למטרה של מסעדה או בית קפה (הממוקם מצפון למגדל הרוכש כמפורט בתוכנית העיצוב).

חניות הקונה

שטחים במפלס (-2); ומפלסים (-3) עד (-8) של מרתפי החניה בשלמות, הכוללים סך של 1,147 חניות תקניות בודדות.

מחסני הקונה

ככל שבהתאם לתכנון חניות הקונה על ידי המוכרת יתאפשר להקים בתחום שטחי חניות הקונה מחסנים בנוסף ל- 1,147 חניות, והקונה יבקש מהמוכרת לרכוש מחסנים כאמור או חלקם אזי מוסכם כי המוכרת תמכור את המחסנים אשר יסוכמו על ידי הצדדים וזאת בתמורה המפורטת בהסכם ובלבד שהקונה הודיע למוכרת עד לתום 40 חודשים ממועד חתימת הסכם זה בכתב על רצונו לרכוש את המחסנים. הצדדים יחתמו על תוכנית ומפרט המחסנים הנרכשים ואלו יצורפו לתוכניות ולמפרטים לכל דבר ועניין והמחסנים יהוו חלק מהממכר לכל דבר ועניין.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>הממכר</u>

מלוא זכויות הבעלות והחזקה כדלהלן:

א. במגדל הקונה בשלמותו ובבנין המרקמי הצמוד למגדל הקונה בשלמותו לרבות שטח המקרקעין, בשטח בנוי על קרקעי של כ- 60,000 מ"ר.

ב. בחניות הקונה ובמחסני הקונה (למעט החניות מתחת לדרך הציבורית אשר יהוו חלק מהממכר אך לגביהן תירשם לטובת הקונה חכירה.

<u>המפרט</u>

מפרט הטכני ל"רמת מעטפת" על פיו ייבנה הממכר הכולל בין היתר- מעליות, חשמל, קוגנרציה, מיזוג אויר ,תקשורת , הסעדה , בטחון , מיגון , גמרים , אלומיניום, אינסטלציה וכיבוי אש.

<u>הצהרות והתחייבויות המוכרת</u>

מבלי לגרוע מכל הצהרה ו/או התחייבות אחרת של המוכרת על פי הסכם זה, המוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת, כדלקמן:

- כי הינה הבעלים הרשום של המקרקעין באופן שכל אחת מיחידות המוכרת היא בעלת מחצית מהזכויות במקרקעין באופן בלתי מסוים, וכי היא המחזיקה הבלעדית במקרקעין בכפוף לזכויות בעלי הזכויות האחרים.
- כי זכויותיה במקרקעין נקיות וחופשיות למעט <u>ההסכם עם העירייה</u>[20], המשכנתא והשיעבודים הקיימים והערות האזהרה, כמפורט בהסכם.

<u>הצהרות והתחייבויות הקונה</u>

- ידוע לקונה שהמוכרת רשאית (אך לא מתחייבת) לממש לפעול לקבלת תוספת זכויות בניה ביחס למקרקעין ולממש את זכויות הבניה והיעודים של המוכרת, כהגדרתן בהסכם, והכל בכפוף לקיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.
- ידוע לקונה כי המוכרת מתעתדת לבנות עבור העירייה את מבני הציבור ולמוסרם לשימושה של העירייה, לצרכים ולשימושים כאמור בהסכם עם העירייה, וכי בכל הנוגע להשתתפות העירייה בהוצאות האחזקה של הפרויקט ושל מבני הציבור יחולו הוראות ההסכם עם העירייה.
- הקונה מאשר כי ידוע לו שיתרת המקרקעין שלא כלולה בממכר, למעט הרכוש המשותף הכללי, היא רכושה הבלעדי של המוכרת ו/או של זכויות בעלי הזכויות האחרים וכי היא תהיה רשאית לעשות בה שימוש ולנצלה ולהעבירה למי שתרצה.

[20] הסכם להקמת מבנה ציבורי בשטח של 4,549 מ"ר ברוטו + חניות שמספרם ייקבע בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט ואשר ימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך למבנה הציבורי.
הקמת מבנה הציבור והחניות לעירייה מהווים את המטלה הציבורית בתב"ע תא/4086.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>הבניה</u>

- המוכרת מתחייבת כי היא תבנה את הממכר ברמת "מעטפת" (ללא חלוקה כלשהי בתוך שטחי הקומה שמחוץ לליבת הבניין, פירי המעליות, פירי מערכות, מעברי בטיחות וכיו"ב).
- המוכרת תשלים את בניית המגדל השלישי לרבות הבניין המרקמי הצמוד לבניין השלישי בהתאם לתכנית העקרונית למגדל השלישי, לרמת מעטפת תוך לא יאוחר מ-8 חודשים ממועד מסירת החזקה בממכר, ובכל מקרה לא תבצע עבודות אשר יגרמו למטרד לקונה. את בניין מבנה הציבור תשלים המוכרת ברמת מעטפת לא יאוחר מ- 8 החודשים ממועד מסירת החזקה בממכר.

<u>שיטת המדידה</u>

שטח הממכר לצורך ביצוע התחשבנות בין הצדדים והתאמות לגבי התמורה, בהתאם למפורט בהסכם, הינו כדלקמן:

<u>ביחס לשטחים על קרקעיים הכלולים בממכר (ברוטו)</u>

השטח הכלוא בקונטור הקומה החיצוני במלואו, לא כולל כל העמסה ו/או תוספת אחרת מכל מין וסוג, אשר יימדד בגובה 1 מטר מהרצפה, כולל עובי מלא של קירות המסך ו/או קירות חיצוניים ו/או חיפויים אחרים (כאשר ככל שקונטור הקומה יכלול קירות מסך כפולים, אזי מהמישור החיצוני של קיר הזיגוג החיצוני, יופחת, לצורכי שיטת המדידה, 8 ס"מ) לרבות שטח עיקרי, שטחי שירות, ובכלל זה, מרחבים מוגנים, חדרי שירותים, פירים, גרעין, מבואות, מתקנים/שטחים טכניים בקומות, לרבות מלוא קומת הקרקע ושטחים טכניים מבונים על הגג ו/או קומות טכניות וכולל מרפסות קומתיות ומרפסות קומה 6 והגגות).

<u>שטחי ההושבה</u>

שטחי ההושבה בכל קומה הם כלל השטחים התחומים בין המישור הפנימי של זיגוג קירות המסך, לבין מישור הקו החיצוני של קירות הגרעין, בתוספת השטחים התחומים במישורים הפנימיים של קירות הממ"קים הממוקמים בגרעינים של הקומות.

<u>ביחס לשטחים טכניים תת קרקעיים ו/או מחסנים, ו/או שטחים משותפים (תת קרקעיים)</u>

מלוא שטח הרצפה אשר יימדד בגובה 1 מטר מהרצפה כשהוא כולל את שטח הרצפה תחת עמודים, קירות חיצוניים, קירות פנימיים וכו', בתוספת מלוא עובי הקירות המפרידים בינם לבין שטחים שאינם כלולים בממכר (כאשר לגבי שטחי קירות המשותפים עם שטחים מבונים אחרים שאינם חלק מהממכר, תימדד רק מחצית עובי הקיר המשותף).

<u>חוזה החכירה עם העירייה</u>

טיוטת הסכם חכירה עם העירייה הקובע הוראות שונות ביחס לחכירת החניות מתחת לדרך הציבורית, ראה פירוט בסעיף 6.6.

סיום בניית הממכר ומסירתו

- המוכרת מתחייבת לבצע ולהשלים את בניית הממכר ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למסירה, וכל זאת בתוך 52 חודשים מיום חתימת הסכם זה. על אף האמור, איחור בסיום בניית הממכר ובמסירתו לקונה, מכל סיבה שהיא, עד 90 ימים מעבר למועד המסירה לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה.
- עבודות הפיתוח במקרקעין שביצוען נדרש כתנאי לקבלת תעודת גמר יבוצעו ויושלמו עד מועד המסירה.
- המוכרת מתחייבת לפעול, בשיתוף עם הקונה, ברציפות ובנמרצות מול העירייה, על מנת לגרום לכך שהחל ממועד אכלוס הממכר, תהא דרך גישה נוחה, מוארת ובטוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים וקורקינט ממגדל הקונה ואליו אל תחנת רכבת "ההגנה" וממנה וכן על מנת שיותקנו מדרגות מתחנת "ההגנה" לכביש השירות. ככל שעד למועד אכלוס הממכר לא תושלם דרך הגישה כאמור, אזי החל ממועד אכלוס הממכר ועד שהקונה יאשר כי דרך הגישה הושלמו לשביעות רצונו של הקונה , המוכרת תספק, בתיאום עם הקונה, על חשבונה שירותי "שאטלים" מתחנת רכבת "ההגנה" ועד למגדל הקונה וממנו בשעות ובתדירות כפי שתקבענה על ידי הקונה, תוך אפשרות לפיקוח מצד הקונה על שמירה, בטיחות ובטחון עובדים.

התמורה

בתמורה לממכר ומילוי מלוא התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה מתחייב הקונה, לשלם למוכרת את הסכומים בפירוט כדקלמן:

- סך של 12,900 ש"ח למ"ר+מע"מ בגין השטח העל קרקעי הכלול בממכר (12,900 ש"ח * 60,639 מ"ר[21]).
- סך של 138,000 ש"ח + מע"מ בגין כל מקום חניה (138,000 ש"ח * 1,147 חניות[22]).
  מוסכם כי, בכל מקרה שבו המוכרת תודיע לקונה כי חניות הקונה יכללו חניות מתחת לדרך הציבורית, יופחת סכום תמורת החניות לכל חניה מתחת לדרך הציבורית, כמפורט בהסכם.
- סך של 4,515 ש"ח למ"ר + מע"מ בגין שטחי המרפסות הקומתיות, מרפסת הקומה השישית, גג טכני במגדל הקונה (קומה 41), וגג טכני של הבניין הצמוד לבניין המרקמי (קומה שישית) (4,515 ש"ח * 2,086 מ"ר).
- סך של 5,000 ש"ח + למ"ר מע"מ בגין השטחים הטכניים המצויים במרתפים (5,000 ש"ח * 4,000 מ"ר).

התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרת באופן ובמועדים כמפורט בהסכם.

[21] שטח "קונטור" (כולל חללים ופירים, כמפורט בסעיף 'שיטת המדידה' בהסכם).

[22] בהסכם קיימת חלופה להגדלת שטח החניון (במידה ולא ייחתם הסכם חכירה עם העירייה בגין שטח זה) בקומה תת קרקעית, לסה"כ 9 קומות מרתפים. יובהר כי בשתי החלופות מס' החניות שיוקצו למוסד הפיננסי הינו 1,147.

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

מיסים ותשלומים אחרים

המוכרת תישא לבדה בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים, במישרין ו/או בעקיפין במילוי התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה בתכנון ובניית הממכר הקשורים בהוצאת היתר הבניה, כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, היטלי פיתוח, דמי הקמה, היטל סלילה, כבישים ומדרכות, שצ"פ וכיוצ"ב.

המוכרת מתחייבת לשאת ולשלם בכל חיוב בהיטל השבחה בגין כל תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד חתימת הסכם זה, הקלה ושימוש חורג ו/או כל היטל השבחה שיוטל במסגרת מימוש הזכויות לצורך הקמת הממכר גם אם יאושרו לאחר חתימת הסכם זה.

הקונה יישא בכל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר שיחול מכוח תכנית שפורסמה למתן תוקף לאחר חתימת הסכם זה (למעט היטלים השבחה שיחולו על המוכרת כאמור לעיל) ו/או היטלי השבחה אשר נובעים מהקלות ו/או שימושים חורגים שנעשו לבקשת הקונה.

מס שבח או מס הכנסה בגין העסקה יחול על המוכרת.

אופציה לרכישת שטחים נוספים (הערת הח"מ- **האופציה מומשה, ראה פירוט בסעיף 6.5.2.א)**

המוכרת מעניקה לקונה זכות, מוגבלת בזמן, לרכוש, בנוסף לממכר, שטחי משרדים נוספים בשטח כולל שלא יעלה על 6,000 מ"ר ברוטו[23] שייבנו ברמת מעטפת במגדל השלישי וזאת במסגרת קומות שלמות ורצופות בלבד, וזאת באמצעות מסירת הודעה בכתב למוכרת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, על התחייבותו לרכוש את השטחים הנוספים.

האופציה תעמוד בתוקפה עד ולא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

עד למועד פקיעת האופציה, המוכרת לא תהיה רשאית למכור ו/או להשכיר ו/או להרשות שימוש בכל צורה שהיא אלא בכפוף לזכות האופציה של הקונה ובכלל זאת להתחייב להשכיר את השטחים הנוספים ו/או כל חלק מהם. ככל שעד למועד פקיעת האופציה, לא תתקבל בידי המוכרת הודעת המימוש, האופציה תפקע מאליה ולמוכרת לא תהיה עוד כל מחויבות כלפי הקונה למכירת השטחים הנוספים. מוסכם כי המוכרת מעניקה את האופציה לקונה ללא תמורה כלשהי.

להלן עיקרי תנאי הסכם האופציה:

הממכר

מלוא זכויות הבעלות והחזקה במלוא שטחי הקומות[24] במגדל השלישי, כשהם בנויים ברמת מעטפת בהתאם למפרט, בשטח הנקוב בהיתר הבניה (או כפי שיהיה נקוב בהיתר הבניה) ובהתאם לו, וכן החלק היחסי ברכוש המשותף.

שיטת המדידה

שטח הממכר לצורך ביצוע התחשבנות בין הצדדים והתאמות לגבי התמורה הינו השטח הכלוא בקונטור הקומה החיצוני במלואו, כולל עובי מלא של קירות המסך ו/או קירות חיצוניים ו/או חיפויים אחרים (ככל שקונטור הקומה יכלול קירות מסך כפולים הזהים לאלו שנבנו במגדל הבנק, אזי מהמישור החיצוני של קיר הזיגוג החיצוני, יופחת, לצורכי שיטת המדידה, 8 ס"מ), לרבות שטח עיקרי, שטחי שירות, ובכלל זה,

[23] בהתאם למידע שנמסר מאדריכל הפרויקט, עפ"י שיטת המדידה בהסכם, השטח הסופי שיהווה את הממכר (שטח "קונטור" בהפחתת 8 ס"מ בהיקף כל קומה בגין קומות מסך) יהיה כ- 6,900 מ"ר.

[24] טרם פורטו הקומות שיהוו את הממכר.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

מרחבים מוגנים חדרי שירותים, פירים, גרעין, מבואות, מתקנים / שטחים טכניים בקומות, וכולל מרפסות קומתיות, הכל בתוספת העמסת שטחים, המשרתים את יתר שטחי המשרדים במגדל השלישי, אשר תחושב, כפי שייקבע ע"י המוכרת, לפי החלק היחסי של הממכר ביחס לכלל שטחי המשרדים במגדל השלישי.

<u>סיום בניית הממכר ומסירתו</u>

המוכרת מתחייבת לבצע ולהשלים את בניית הממכר ואת הרכוש המשותף הכללי ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למסירה, בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על הסכם הרכישה. על אף האמור, איחור בסיום בניית הממכר, מכל סיבה שהיא, עד 90 ימים מעבר למועד המסירה, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת.

<u>התאמת התמורה</u>

השטחים בהיתר הבניה יהוו את שטחי הממכר לצורכי ביצוע התחשבנות בין הצדדים והתאמת התמורה בהתאם למפורט להלן. מובהר כי הסכומים ע"ח התמורה ששולמו קודם למדידה, יותאמו בהתאם למדידה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

<u>מיסים ותשלומים אחרים</u>

המוכרת תישא לבדה בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים, במישרין ו/או בעקיפין במילוי התחייבויות המוכרת בתכנון ובניית הממכר.

מאחר שמוסכם כי לקונה לא יוקנו זכויות בניה כלשהן ביחס לממכר והוא לא יהיה רשאי לנצל זכויות כאלו (והוא מתחייב שלא לעשות כן), המוכרת תישא בכל חיוב בהיטל השבחה בגין כל תכנית שפורסמה למתן תוקף בגין הממכר או הבניין, למעט היטל השבחה שמקורו בהקלה ו/או מהיתר לשימוש חורג, אשר יתבקש, ככל שיתבקש, ע"י הקונה, אשר חיוב כאמור יחול על הקונה.

מס שבח או מס הכנסה בגין העסקה נשוא הסכם זה יחול על המוכרת.

<u>התמורה</u>

בגין כלל שטח הממכר לפי שיטת המדידה, סך של 12,900 ש"ח למ"ר + מע"מ.

בגין שטחי המרפסות הקומתיות (ככל שיהיו), סך של 4,515 ש"ח + מע"מ.

<u>הערת הח"מ</u> - בהתאם למידע שנמסר מאדריכל הפרויקט, עפ"י שיטת המדידה בהסכם, השטח הסופי שיהווה את הממכר (שטח "קונטור") יהיה כ- 7,000 מ"ר. לאחר ניכוי של כ-8 ס"מ בגין קירות מסך, כ-6,900 מ"ר.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.5.2. **<u>הסכמי מכר לקומות משרדים במגדל ג'2</u>**

א. <u>מימוש אופציה לקומות 9-14 למוסד פיננסי (רוכש מגדל המשרדים ג'1 בשלמות)</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר בין חברות ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חברת רבדים (נכסים) בע"מ, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>המקרקעין</u>

המקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977 המהווים את מגרש מס' 101 עפ"י תכנית מפורטת מס' 507-0222174 מתחם החרש - תא/מק/4086 והמצויים בתל אביב - יפו.

<u>הממכר</u>

מלוא זכויות הבעלות והחזקה במלוא שטחי שש הקומות הראשונות במגדל השלישי (ג'2) שמעל המפלס המקביל לגג הבנין המרקמי הצמוד למגדל השלישי, אשר נכון למועד זה מסומנות כקומות 9-14 כשהם בנויים ברמת מעטפת, וכן שטח של כ- 250 מ"ר המצוי מעל גג הבנין המרקמי הצמוד למגדל וכן החלק היחסי ברכוש המשותף במגדל השלישי.

<u>שיטת המדידה</u>

כמפורט בהסכם המכר למגדל המשרדים (ג'1).

<u>סיום בניית הממכר ומסירתו</u>

המוכרת מתחייבת לבצע ולהשלים את בניית הממכר ואת הרכוש המשותף הכללי ולמסור לקונה את החזקה בממכר, כשהוא ראוי למסירה, בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על הסכם הרכישה. על אף האמור, איחור בסיום הבניה ובמסירתו מכל סיבה שהיא , עד 90 ימים מעבר לתקופה של 60 חודשים, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכה את הקונה בתרופה כלשהי.

<u>התמורה</u>

הקונה מתחייב לשלם למוכרת עבור הממכר, תמורה בסכום של 79,891,814 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ. התמורה חושבה בהתאם לעקרונות שלהלן:

- בגין שטח הקומות הכלולות בממכר, ללא מרפסות, ובתוספת הערכה לשטחי העמסה, סך של 77,400,000 ש"ח (12,900 * 6,000 מ"ר).
- בגין שטחי המרפסות הקומתיות סך של 907,064 ש"ח (4,515 * 200.9 מ"ר).
- בגין שטח מרפסת הגג, סך של 1,128,750 (4,515 * 250 מ"ר).
- בגין השתתפות בעבודות הגמר של הלובי הראשי של הבנין, סך של 9,000 ש"ח לכל מ"ר שטח הלובי, כפול החלק היחסי של הממכר מתוך כלל השטחים במגדל השלישי אותם הלובי משרת. בשלב זה, בהתבסס על אומדן של שטחי הלובי והחלק היחסי של הממכר, הועמד חלק התמורה בגין רכיב זה על סך של 426,000 ש"ח (9,000 * 142 מ"ר * 1/3).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב. <u>הסכם מכר קומות 15-17</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר מתאריך 29/11/2022, בין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חברת ג'וס אימו הארבעה בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>כללי</u>

חברות ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ הינם הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, מגרש מס' 101 על פי תכנית מפורטת מס' 507-0222174 מתחם החרש – תא/מק/4086 והמצויים ברחוב החרש בתל אביב-יפו.

<u>הממכר</u>

מלוא זכויות הבעלות והחזקה בקומות 15-17 במגדל ג'2, כאשר שטחן, נכון למועד חתימת הסכם המכר, הינו כדלקמן:

- שטח קומה 15, ללא המרפסות, לפי שיטת המדידה (שטח ברוטו כולל העמסה בגין שטחים משותפים), הינו 989.4 מ"ר. שטחי המרפסות בקומה זו, לפי שיטת המדידה, הינו 41.28 מ"ר.
- שטח קומה 16, ללא המרפסות, לפי שיטת המדידה (שטח ברוטו כולל העמסה בגין שטחים משותפים), הינו 996.09 מ"ר. שטחי המרפסות בקומה זו, לפי שיטת המדידה, הינו 33.98 מ"ר.
- שטח קומה 17, ללא המרפסות, לפי שיטת המדידה (שטח ברוטו כולל העמסה בגין שטחים משותפים), הינו 991.12 מ"ר. שטחי המרפסות בקומה זו, לפי שיטת המדידה, הינו 39.48 מ"ר.
- 9 מקומות חניה (לא טוריים ושאינם במכפילי חניה) במרתפי החניה. החניות ימוקמו ככל הניתן ברצף ובסמיכות לגרעין הבנין.

<u>מועד המסירה-</u> 01/06/2026.

<u>התמורה</u>

מובהר כי טרם התקבל היתר בניה, ולפיכך סכום התמורה הנקוב בסעיף זה הינו על בסיס חישוב שטחי הממכר כמפורט בתכניות העקרוניות ויעודכן בהתאם למנגנון התאמת התמורה כמפורט בהסכם.

הקונה מתחייב לשלם למוכרת עבור הממכר, תמורה בסכום של 72,340,855 ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה חושבה בהתאם לעקרונות שלהלן:

- בגין כל 1 מ"ר משטח הקומות הכלולות בממכר (ללא מרפסות), לפי שיטת המדידה, ישלם הקונה סך של 23,000 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.
- בגין כל 1 מ"ר משטח המרפסות הכלולות בממכר, לפי שיטת המדידה, ישלם הקונה סך של 11,500 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.
- בגין כל מקום חניה אחד מבין חניות הקונה, ישלם הקונה סך של 284,445 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ג. <u>הסכם מכר קומות 18-20</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר מתאריך 29/11/2022, בין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חברת לבסוג בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>כללי</u>

חברות ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ הינם הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, מגרש מס' 101 על פי תכנית מפורטת מס' 507-0222174 מתחם החרש – תא/מק/4086 והמצויים ברחוב החרש בתל אביב-יפו.

<u>הממכר</u>

מלוא זכויות הבעלות והחזקה בקומות 18-20 במגדל ג'2, כאשר שטחן, נכון למועד חתימת הסכם המכר, הינו כדלקמן:

- שטח קומה 18, ללא המרפסות, לפי שיטת המדידה (שטח ברוטו כולל העמסה בגין שטחים משותפים), הינו 987.8 מ"ר. שטחי המרפסות בקומה זו, לפי שיטת המדידה, הינו 42.76 מ"ר.
- שטח קומה 19, ללא המרפסות, לפי שיטת המדידה (שטח ברוטו כולל העמסה בגין שטחים משותפים), הינו 987.45 מ"ר. שטחי המרפסות בקומה זו, לפי שיטת המדידה, הינו 43.08 מ"ר.
- שטח קומה 20, ללא המרפסות, לפי שיטת המדידה (שטח ברוטו כולל העמסה בגין שטחים משותפים), הינו 971.94 מ"ר. שטחי המרפסות בקומה זו, לפי שיטת המדידה, הינו 58.53 מ"ר.
- 9 מקומות חניה (לא טוריים ושאינם במכפילי חניה) במרתפי החניה. החניות ימוקמו ככל הניתן ברצף ובסמיכות לגרעין הבנין.

<u>מועד המסירה-</u> 01/06/2026.

<u>התמורה</u>

מובהר כי טרם התקבל היתר בניה, ולפיכך סכום התמורה הנקוב בסעיף זה הינו על בסיס חישוב שטחי הממכר כמפורט בתכניות העקרוניות ויעודכן בהתאם למנגנון התאמת התמורה כמפורט בהסכם.

הקונה מתחייב לשלם למוכרת עבור הממכר, תמורה בסכום של 72,005,630 ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה חושבה בהתאם לעקרונות שלהלן:

- בגין כל 1 מ"ר משטח הקומות הכלולות בממכר (ללא מרפסות), לפי שיטת המדידה, ישלם הקונה סך של 23,000 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.
- בגין כל 1 מ"ר משטח המרפסות הכלולות בממכר, לפי שיטת המדידה, ישלם הקונה סך של 11,500 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.
- בגין כל מקום חניה אחד מבין חניות הקונה, ישלם הקונה סך של 284,445 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.6 <u>טיוטת חוזה חכירה עם העירייה</u>

הוצגה בפנינו טיוטת חוזה חכירה בין עיריית תל אביב - יפו (להלן: "המחכיר") לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "החוכר" או "החברה"), ממנה עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>כללי</u>

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 272 בגוש 6977, ששטחם הכולל הוא 954 מ"ר, כאשר השטח שמעל פני הקרקע מהווה דרך קיימת (הערה שלנו - חלק מכביש השירות הצמוד ממזרח).

<u>שטח החכירה</u>

7 קומות (קומות 7- עד 2-) * 1,023 מ"ר בכל קומה – סה"כ כ- 7,161 מ"ר אשר יכלול עד 300 מקומות חניה.

<u>תקופת החכירה</u>

העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחברה והחברה מתחייבת לחכור מהעירייה את המוחכר לתקופה של 49 שנים +אופציה ל- 49 שנים נוספות בתנאים הנהוגים בעירייה, החל מיום החתימה על חוזה החכירה (להלן: "תקופת החכירה"), למטרת הקמה של קומות מרתפי חניה תת קרקעיים, החזקה והשימוש בהם בהתאם להוראות התב"ע.

<u>התמורה</u>

סך של 8,360,000 ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מיום הערכת שומת הגב' תמר אברהם מיום 21/12/2021.

<u>ניהול החניה הציבורית</u>

המוחכר ישמש כחניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) – התשמ"ד-1983.
החניון הציבורי יהיה פתוח 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
החברה מתחייבת כי במשך כל תקופת החכירה (או תקופת האופציה) היא תדאג לשילוט בולט וברור בנוגע לקיומו של החניון הציבורי בפרויקט ומספר מקומות החניה הציבוריים הפנויים בסמוך לפרויקט ובכניסה למרתפי החניה של הפרויקט.
העירייה תהא רשאית להורות לחברה על הפעלה / ניהול / סימון ולקבוע הסדרים ביחס לפעילותה של החניון הציבורי בכל דרך מקובלת אחרת והחברה מתחייבת לפעול על פי הוראות העירייה בעניין זה. לא תותר כל מכירת מנויים בחניות ספציפיות בחניון הציבורי. תותר מכירת מינויים לגורמים פרטיים בלבד כחניות צפות (על בסיס מקום פנוי).
תעריף החניה בחניון הציבורי (לרבות תעריף לילה) יהיה הממוצע בין 2 חניונים תת קרקעיים פרטיים הנמצאים בסביבת הפרוייקט (או כל חניון אחר שיוסכם על הצדדים והמיועדים לשימוש הציבור), כאשר התעריפים לצורך חישוב הממוצע לא יכללו הנחות.

<u>הערה -</u> ההסכם טרם נחתם ע"י החברות. כפי שנמסר ע"י חברת ויתניה, עפ"י הנחיית היועץ המשפטי של עיריית תל אביב -יפו, החניות יוגדרו כחניות עבור בנק הפועלים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.7 סיכום מצב משפטי:

6.7.1. רכישת החלקה נשוא השומה (רכישה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת):

חברת ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ רכשו במשותף (50% לכל חברה) את חלקה 278 (מתחם משנה צפוני), ביום 28/01/2008, בסכום של 64 מיליון ש"ח + מע"מ וחלקה 266 (מתחם משנה דרומי), ביום 05/06/2012, בסכום של 76 מיליון ש"ח + מע"מ, כמפורט בסעיף 6.4.1 ו-6.4.2.

6.7.2. הסכם שיתוף פעולה בין החברות:

בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין החברות, חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ התחייבה לשכור את אולמות התצוגה שיוקמו במתחם משנה צפוני (שלב א') לתקופה של 15 שנים + אופציה של כ- 10 שנים. דמי השכירות שישולמו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימוש נכסי ד.מ.ר, כשבתקופת האופציה לפי הערכת שמאי מקרקעין.

בהסכם חתום מתאריך 06/07/2020, הוסכם להאריך את תקופת ההסכם ל- 20 שנה (5 שנים נוספות מעבר למה שהוסכם בין הצדדים, ללא שינוי בתנאים), ראה סעיף 6.2.3.

להלן ריכוז השטחים המיוחסים לשימוש "דלק מוטורס" במבנה מערבי + מזרחי:

קומה	שטחים מושכרים לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	הערות
קומות מרתף (-1) - (-6)	מקומות חניה 145	
קרקע	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עיליות + גלריות במפלסי הקומות וקומה 3 במבנה מערבי	5,603	שטח של כ- 2,597 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,006 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ שטח עילי במ"ר	**7,055**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

דמ"ש השנתיים לשטח העילי שנבנה בשלב א' המיוחס ל"דלק מוטורס", כנגזרת מעלויות הפרויקט - 18,663,200 ש"ח לשנה + מע"מ [דמ"ש מגלמים כ- 264 ש"ח/מ"ר לחודש לכלל השטח העילי (בגמר "מלא")].

דמ"ש ל- 108 חניות שמושכרות ע"י "דלק מוטורס", לפי 800 ש"ח למקום חניה לחודש - סה"כ 1,036,800 ש"ח לשנה + מע"מ.

סה"כ דמ"ש שנתיים ממודדים לשטחים המושכרים לדלק מוטורס + חניות - 21,102,715 ש"ח + מע"מ. התפלגות דמ"ש: דמ"ש שנתיים לחניות – 1,110,624 ש"ח (כ-857 ש"ח למקום חניה לחודש), לאולמות תצוגה – דמ"ש שנתיים – 19,992,091 ש"ח (כ-283 ש"ח למ"ר).

תשלום שנתי בגין ביטוח – 214,642 ש"ח. סכום הביטוח הופחת מהניהול ולכן לא הופחת מאומדן השווי.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.7.3. להלן ריכוז שטחים מושכרים במגדל שלב ב' (100% תפוסה):

בנוסף, שטח בייעוד למסעדה בקומה 3 (גג הבניין המזרחי), בשטח של כ- 333 מ"ר. שטח לשיווק של כ- 383 מ"ר אקו'.

ניהול הבניינים בשלב א' ו-ב'

הבניינים מנוהלים ע"י חברת רונימור ניהול נכסים בע"מ, בהסכם מיום 20/6/21 לתקופה של 3 שנים, לפי סה"כ עלויות אחזקה, אנרגיה ומים בתוספת שמי ניהול של 15% (15%+ cost) כש-50% מעמלת הניהול תיוחס לבעלים.

עפ"י נתוני החברה לשנת 2021 ו-2022 קיים הפסד תפעולי. בשנת 2022 קיים הפסד מתפעול וחשמל של כ-464 אש"ח (100%), הכולל את סכום הניהול בהסכם שכירות עם דלק מוטורס.

לאור אכלוס המגדל בתפוסה מלאה במהלך 22, בשנת 2023 צפוי רווח תפעולי. בשלב זה, באומדן השווי לא הובא בחשבון תוספת רווח מניהול וחשמל.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.7.4. <u>שטחים שנמכרו בשלב ג'</u>

להלן ריכוז שטחים שנמכרו בשלב ג' ויתרת שטח לשיווק:

א. מגדל משרדים מתוכנן בשלב ג'1 נמכר בשלמות למוסד פיננסי + חניות, כמפורט בסעיף 6.5.1.

ב. מימוש אופציה לרכישת קומות משרדים 9-14 במגדל ג'2 ע"י מוסד פיננסי (רוכש מגדל המשרדים בשלב ג'1), כמפורט בסעיף 6.5.2(א).

ג. 3 קומות משרדים 15-17 כמפורט בסעיף 6.5.2(ב).

ד. 3 קומות משרדים 18-20 כמפורט בסעיף 6.5.2(ג).

<u>להלן טבלת ריכוז שטחים שנמכרו ויתרת שטחי משרדים לשיווק:</u>

רוכש	תיאור	שטח ברוטו כולל העמסה
מוסד פיננסי	מגדל משרדים (ג'1) בשלמות	54,880.60
צדדים שלישיים	קומות 15-20 במגדל ג'2	5,169.59
מוסד פיננסי (מימוש אופציה)	קומות 9-14 במגדל ג'2	5,218.20
יתרה שטח ברוטו לשיווק	**קומות 3-8 במגדל ג'2**	**4,233.15**

<u>להלן שטח לשיווק בבעלות החברות</u>

קומה	שימוש	שטח ברוטו כולל העמסות/עיקר	הערה
קרקע	**מסחר**	**478**	
8-6,4,3	**משרדים**	**4,233**	**שטח שישווק ללא חניות**
41-20	**מגורים**	**11,960**	**חניות מיוחסות -130**

6.7.5. **<u>חלק מיוחס לנשוא השומה בהשקעות שבוצעו עד למועד חוות הדעת</u>**

כיום מבוצעות עבודות חפירה ודיפון.

מרבית העבודות בקומות המרתפים, כולל כלל עלויות הסכם החכירה עם העירייה (לקראת חתימה) מיוחסות למגדל אשר נמכר למוסד פיננסי , אם כי מרכיב הביסוס מיוחס לשני המגדלים. כמו כן נמכרו שטחים במגדל ג/2 (כמפורט לעיל).

הוצגו בפנינו נתוני החברה להשקעות בתכנון ובעבודות שבוצעו עד ליום 31/12/22. העבודות כוללות עלות התארגנות לציוד, עלויות יועצים ומהנדס, שכר עבודה ושונות, עבודות חפירה ודיפון ועלויות אדריכל.

מכלל העלויות בוצע ייחוס עלויות למגדל ג'2 וחניות מיוחסות עפ"י חלק יחסי בשטחי ברוטו כולל מקדם אקו ראוי לשטח מרתפים ומבנה ציבור.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.7.6. **<u>להלן ריכוז עלויות מיוחסות למגדל ג2</u>**

<u>להלן התפלגות עלויות המיוחסות למגדל ג'2 עפ"י שטחי החברות/שטחים שנמכרו</u>

7. <u>היסטוריה של הנכס</u>

7.1 החלקות הישנות 278 ו-266 (כיום החלקות אוחדו לחלקה אחת) נרכשו ע"י החברות ביום 28/1/2008 וביום 5/6/2012, בהתאמה. סכום הרכישה הכולל - 140 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם רכישה לחלקה 266, על הרכישות יחול תשלום היטל השבחה בגין תב"ע מס' תא/מק/3819.

7.2 פירוט שטחים וחניות שנמכרו בשלב ב' ו- ג', ראה בסיכום הפרק המשפטי לעיל.

7.3 <u>חוות דעת בשלוש השנים האחרונות</u>

7.3.1. הוצגה בפניי שמאות שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/19, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/19 נקבע לסכום שבגבולות <u>1,082,900,000 ש"ח + מע"מ</u>.

7.3.2. הוצגה בפניי שמאות שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/20, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/20 נקבע לסכום שבגבולות <u>1,191,500,000 ש"ח + מע"מ</u>.

7.3.3. הוצגה בפניי שמאות שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 30/06/21, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/20 נקבע לסכום שבגבולות <u>1,221,900,000 ש"ח + מע"מ</u>.
ממועד חוות הדעת הושלמו עבודות הגמר במגדל בשלב ב', נמכרו שטחים בשלב ג' ובוצעו השקעות בתכנון ותחילת חפירה ודיפון.

7.3.4. עסקאות השוואה, ראה פרק 8.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8. נתוני השוואה

8.1 עסקאות מכר ונתונים לקרקעות לשימושי מגורים, מסחר, מלונאות ומשרדים בסביבה הקרובה:

8.1.1. **נתונים משומה מכרעת שנערכה בנכס הנדון**

לאור בקשת בעלי הזכויות לקבלת שומה טרם מימוש זכויות בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נערכה בתאריך 30/01/2020 שומה מכרעת, ע"י בועז קוט, שמאי מכריע.

השומה המכרעת כללה התייחסות לתשלום בגין יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במתחם הצפוני מכוח תכנית קודמת מס' תא/3819 של כ- 2,066 מ"ר ומלוא הזכויות לניצול עפ"י תב"ע תא/4086. עפ"י החלטת השמאי המכריע, סך היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין הזכויות הנ"ל, הינו בסכום שבגבולות כ- 211,000,000 ש"ח.

ערכי השווי שנקבעו ע"י השמאי המכריע:

למגורים – 11,500 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת, למשרדים/מלונאות – 4,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו ולמסחר – 6,600 ש"ח למ"ר מבונה לשיווק.

הערה- יובהר כי ממועד חוות הדעת חלה עליית מחירים בשוק הנדל"ן למגורים ובוצעו עסקאות מכר לשטחי משרדים בפרויקט המתוכנן בשלב ג', כמפורט בסיכום הפרק המשפטי.

8.1.2. בתאריך 29/11/2022 בוצעו 2 עסקאות למכירת 6 קומות משרדים 15-20 במגדל ג'2 לפי מחיר של כ- 23,000 ש"ח למ"ר "קונטור" משרדים, ראה סעיפים 6.5.2 (ב' ו- ג').
חילוץ שווי מ"ר מבונה בהתייחס לתמורה ששולמה בהסכמי המכר ובהתייחס להתאמת שטח קונטור לפיו נערכו העסקאות לשטח ברוטו עפ"י תכנית הבקשה להיתר (אושרו בתנאים), משקף כ- 11,000 ש"ח מ"ר מבונה ברוטו (קומות עליונות).

8.1.3. בהתאם לדיווח מיידי לבורסה של חברת אמות השקעות בע"מ מתאריך 09/05/2022, עולה כי, במסגרת הליך פומבי של פתיחת מעטפות במכרז של עיריית תל אביב לרכישת מלוא זכויות החכירה במתחם בשטח של כ- 3.2 דונם ברח' דרך השלום 15 בתל אביב, הצעת החברה בסכום של כ- 261 מיליון ש"ח הינה ההצעה הגבוהה ביותר. במתחם בנויים שני מבנים לשימור וקיימת תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. מניתוח העסקה (בהנחה שההצעה תאושר סופית), ובהתייחס למידע הקיים במשרדנו, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן: למגורים 26,500 ש"ח למ"ר "פלדלת", למסחר 15,000 ש"ח למ"ר לשיווק, לתעסוקה 8,500 ש"ח למ"ר ברוטו.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8.1.4. בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר", מיום 04/04/2022, החברות אפי קפיטל וקבוצת שובל רכשו מחברת ישראל קנדה קרקע בשטח של כ- 3.5 דונם הממוקמת במתחם הרכבת בפינת רחוב הגר"א, בתמורה של כ- 486,000,000 ש"ח + מע"מ. על המגרש חלה תב"ע מאושרת המאפשרת הקמת פרויקט עירוב שימושים הכולל 137 יח"ד, 50 חדרי מלון, וכן שטחי מסחר ותעסוקה. ניתוח העסקה, בהתייחס לניכוי עלות מטלה ציבורית, התחייבות להקצות כ- 10% מיחידות המגורים לדיור בר השגה, וכן ניכוי התחייבויות לבניית שטחים לצדדים שלישיים, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן: למגורים 32,000 ש"ח למ"ר "דירתי", לדיור בר השגה 22,400 ש"ח למ"ר "דירתי", למסחר 22,500 למ"ר לשיווק, לתעסוקה 9,500 למ"ר ברוטו ולמלונאות 12,000 למ"ר ברוטו.

8.1.5. עסקה רחוב הגר"א- בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר", מיום 06/01/2022, החברות סלע בינוי, שובל הנדסה וקבוצת בראל זכו במכרז לרכישת 83% ממגרש בשטח של כ- 2.4 דונם הממוקם בפינת הרחובות הגר"א, סולומון והרכבת, בתמורה של כ- 377,000,000 ש"ח + מע"מ. על המגרש חלה תב"ע מאושרת המאפשרת הקמת מגדל תעסוקה ומלונאות בן 24 קומות, ובניין מגורים בן 15 קומות ו-105 דירות. סך השטחים הבנויים בפרויקט יעמוד על כ- 30,000 מ"ר. ניתוח העסקה, בהתייחס למטלה ציבורית, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן: למגורים 31,000 ש"ח למ"ר "דירתי", למסחר 20,000 ש"ח למ"ר לשיווק, למשרדים 8,000 ש"ח למ"ר ברוטו ולמלונאות 12,000 ש"ח.

8.1.6. עסקת גוב נדל"ן- מתחם הרב קוק- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים מיום 19/09/2021, בהתאם לפרסום באתר גלובס מיום 26/09/2021 ועפ"י מידע שבמשרדנו, נמכרה חטיבת קרקע בחלקות 25-21, 30, בגוש 6927, בתמורה ל- 200 מ' ש"ח.
על המתחם, ששטחו כ- 3.3 דונם, ניתן יהיה להקים- 4 בנינים שיכללו 26 דירות יוקרה בשטח של כ-3,600 מ"ר דירתי וכ- 540 מ"ר מסחר עיקרי (מתוכם 385 מ"ר מסחר בקומת גלריה). במסגרת העסקה מבנים לשימור בשטח של כ- 966 מ"ר. כמו כן יותרו זכויות בניה לניוד בשטח של כ- 1,430 מ"ר. ניתוח העסקה, בהתייחס להיתר וזכויות הבניה של הנכס, משקף ערכי שווי כדלקמן:
מגורים- 39,000 ש"ח/מ"ר מבונה דירתי, מסחר- 30,000 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי (מוגבל שימושים לגלריות אומן). להלן ניתוח העסקה:

ממידע שקיבלנו עולה כי בשומה מוסכמת מיום 5.1.2022 עם עיריית תל אביב נקבע שווי של 43,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו למגורים לניוד (מבטא כ- 53,000 ש"ח למ"ר מבונה דירתי).

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8.1.7. בהתאם לפרסום באתר "ynet", מיום 02/09/2021 ומידע הקיים במשרדנו, חברה משותפת לקבוצת הנדל"ן תדהר והראל השלימה עסקה לרכישת מגרש בשטח נטו של כ- 4.6 דונם הממוקם ברחוב עמק ברכה פינת רחוב יקנעם, בתמורה של כ- 505,000,000 ש"ח + מע"מ. על המגרש חלה תב"ע מאושרת המאפשרת הקמת מגדל בן 48 קומות בעירוב שימושים שיכלול 112 יח"ד מתוכם 10% ביעוד להשכרה. סך השטחים הבנויים בפרויקט יעמוד על כ- 60,000 מ"ר. ניתוח העסקה, בהתייחס למטלה ציבורית ודחייה של שנה לפינוי המתחם, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן: למגורים 22,500 ש"ח למ"ר "פלדלת", למסחר 13,500 ש"ח למ"ר לשיווק, למשרדים 7,000 ש"ח למ"ר ברוטו.

8.1.8. בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מתאריך 07/11/2021, נרכש בהתמחרות מגרש ברח' בוגרשוב 50 ובתחומו בית חד-קומתי ותיק, חלקה 115 בגוש 6907 בשטח רשום של 394 מ"ר (שטח של כ-341 מ"ר לחישוב זכויות), תמורת סכום של 29,100,000 ש"ח. ניתוח העסקה, בהתייחס לזכויות בניה ניתנות לניצול מכח תכניות מאושרות ומכח פרסום סעיפים 77 ו-78 לרובעים 5 ו-6 (בניכוי היטלי השבחה בגין הקלות נדרשות), משקף שווי של כ-32,000 ש"ח/מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

8.2 נתוני השוואה למגורים

8.2.1. עסקאות מכר לדירות במגדלי מגורים בתל אביב

(א) מגדלי גינדי "upper house"

הפרויקט מתוכנן על מגרש בשטח של 9.6 דונם, סמוך להיכל מנורה, וצפוי לכלול כ-708 יח"ד ב- 2 מגדלים בני 30 קומות.

סוג	תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
קומות גבוהות	11/04/2022	21	1	79	3,361,872	42,555
	30/01/2022	26		101	4,661,848	46,157
	14/11/2021	30		153	10,183,000	66,556
	14/11/2021	30		140	9,063,695	64,741
	04/11/2021	30		162	10,381,422	64,083
	03/11/2021	30		163	10,463,029	64,190
	23/09/2021	22		101	4,111,848	40,711
	09/09/2021	26		84	3,540,148	42,145
	05/09/2021	30		164	9,894,348	60,331
	31/08/2021	25		84	3,480,348	41,433
	25/08/2021	28		101	4,101,848	40,612
	23/08/2021	24		101	3,791,484	37,539
	22/08/2021	22		101	3,911,848	38,731
	18/05/2021	25	1	101	3,841,848	38,038
	05/05/2021	27	1	101	3,831,848	37,939
	05/05/2021	23	1	55	2,558,848	46,525
	05/05/2021	23	1	101	3,791,848	37,543
	04/05/2021	26	1	101	3,866,848	38,286
	29/04/2021	24	1	55	2,533,848	46,070
	29/04/2021	24	1	54	2,533,848	46,923
	28/04/2021	27	1	54	2,443,898	45,257
	28/04/2021	25	1	101	3,841,848	38,038
	25/04/2021	24	1	101	3,881,848	38,434
	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח בקומות גבוהות (21-28)					**48,377**

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ב) מגדלי EAST &

הפרויקט מתוכנן בתחום חלקה 105 בגוש 7094, מזרחית למחלף השלום, סמוך למגדל TOHA, וצפוי לכלול שני מגדלים- מגדל בן 40 קומות למגורים בלבד ומגדל בן 33 קומות המשלב מגורים בקומות העליונות מעל למסחר ומשרדים.

להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה (מקור: "אתר רשות המיסים")

סוג	תאריך	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
קומות גבוהות	31/10/2022	27	118	5,790,000	49,068
	28/09/2022	24	72	3,829,000	53,181
	22/09/2022	23	126	5,994,500	47,575
	22/09/2022	30	118	5,869,000	49,737
	18/09/2022	28	118	5,757,884	48,796
	04/09/2022	27	76	4,450,000	58,553
	18/08/2022	22	118	5,631,600	47,725
	11/08/2022	33	118	5,888,000	49,898
	22/06/2022	37	155	9,355,000	60,355
	03/04/2022	25	126	5,537,000	43,944
	23/03/2022	24	118	5,220,000	44,237
	09/03/2022	31	126	5,681,000	45,087
	01/03/2022	29	78	3,623,000	46,449
	02/02/2022	28	107	5,055,000	47,243
	18/11/2021	30	126	5,000,000	39,683
	14/11/2021	35	126	5,612,000	44,540
	11/11/2021	28	76	3,924,000	51,632
	03/11/2021	29	126	5,158,000	40,937
	26/10/2021	26	78	3,307,000	42,397
	12/10/2021	23	72	3,031,252	42,101
	12/10/2021	21	72	2,988,572	41,508
	07/10/2021	37	87	4,196,220	48,232
	07/10/2021	26	126	4,983,860	39,554
	07/10/2021	38	87	4,229,200	48,611
	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח בקומות גבוהות (21-37)				**47,102**

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ג) <u>מתחם גינדי TLV- רח' החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין, תל אביב יפו</u>

הפרויקט ממוקם בגוש 7104, חלקות 289, 290 ו- 273, כולל 10 בנייני מגורים בני 14 קומות סביב גינה ציבורית בשטח של כ-9 דונם הכוללים 722 יח"ד, 4 מגדלי מגורים בני 43 קומות הכוללים כ-1,140 יח"ד, קניון בן שתי קומות בשטח עיקרי של 27,900 מ"ר ושטח לשיווק ברוטו של כ-32,500 מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ-12,000 מ"ר, בניין מגורים נוסף בן 14 קומות מעל חזית מסחרית הכולל 55 יח"ד וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ-100,000 מ"ר וכ-2,556 מקומות חניה.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה (מקור: "אתר רשות המיסים"):</u>

סוג	תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
קומות גבוהות	27/10/2022	43		136	8,500,000	62,500
	09/10/2022	25		101	6,400,000	63,366
	22/09/2022	21		120	7,790,000	64,917
	08/09/2022	44		200	12,300,000	61,500
	13/07/2022	41		112	5,949,999	53,125
	07/07/2022	35		112	5,890,000	52,589
	24/06/2022	27		141	8,640,000	61,277
	08/06/2022	39		142	9,300,000	65,493
	31/05/2022	41		112	6,025,000	53,795
	29/05/2022	45		112	5,950,000	53,125
	25/05/2022	43		112	5,746,560	51,309
	20/05/2021	25	1	50	2,500,000	50,000
	20/05/2021	25	1	50	2,480,000	49,600
	14/05/2021	46	1	101	4,928,564	48,798
	06/05/2021	23	1	120	5,620,000	46,833
	29/04/2021	26	1	120	5,365,000	44,708
	27/04/2021	41	1	98	4,042,000	41,245
	18/04/2021	37	1	89	4,209,000	47,292
	18/04/2021	36	1	120	5,745,000	47,875
	14/04/2021	35	1	120	5,864,000	48,867
	14/04/2021	21	1	120	5,000,000	41,667
	06/04/2021	27		89	4,132,000	46,427
	30/03/2021	39	1	90	4,062,000	45,133
	18/03/2021	40	1	120	5,537,804	46,148
	16/03/2021	40		120	5,413,000	45,108
	14/03/2021	38	1	120	5,440,000	45,333
	11/03/2021	39		98	4,420,000	45,102
	09/03/2021	29	1	120	5,675,000	47,292
	04/03/2021	24		85	4,000,000	47,059
	01/03/2021	28	1	120	5,651,000	47,092
	01/03/2021	24	1	120	5,227,000	43,558
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח בקומות גבוהות (21-46)						51,240

8.2.2. **<u>קביעת שווי למ"ר מגורים בפרויקט</u>**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט ולמיקום דירות המגורים בקומות העליונות של המגדל, נקבע על ידינו שווי ממוצע למ"ר דירתי בנוי בגבולות 48,500 ש"ח למ"ר "פלדלת". שווי מ"ר מבונה פלדלת בניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה, בגבולות 18,000 ש"ח.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8.3 נתוני השוואה למשרדים

8.3.1. עסקאות מכר

(א) עסקאות מכר מ"מתחם החרש" (נשוא חוות הדעת)

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בשנים 2018 - 2019 נמכרו שטחים במגדל המשרדים הידוע כשלב ב' של הפרויקט (7 קומות משרדים בשלמות, בשטח "קונטור" כולל של כ- 8,813 מ"ר + 164 מקומות חניה), שאינן רלבנטיות לבהתייחס למועד הרכישה ורכישה במחירי "פריסייל" טרם הבנייה.
- עסקת מכירת מגדל משרדים מתוכנן בשלמות למוסד פיננסי (שלב ג'1)
בתאריך 21/06/2021 נחתם הסכם למכירת מגדל משרדים מתוכנן (בשלמות), בשטח "קונטור" של כ- 60,640 מ"ר למשרדי מוסד פיננסי + 1,147 חניות, תמורת סכום של כ- 12,900 ש"ח למ"ר קונטור ברמת "מעטפת" בתוספת שווי לשטחי מרפסות וטכני וכ- 138,000 למקום חניה.
הערה- יובהר כי בהתייחס להפחתה לגודל של כ- 15% בגין כמות השטחים והחניות, העסקה מגלמת כ- 15,000 ש"ח למ"ר משרדים קונטור "מעטפת" וכ- 162,000 ש"ח לחניה.
ממועד הרכישה חלה עליה במחירי המשרדים והחניות.
- בתאריך 31/10/2022 מומשה אופציה ע"י רוכש מגדל ג'1 בשלמות, לרכישת 6 קומות משרדים במגדל ג'2, בגמר מעטפת, לפי מפתח התמורה שנקבע בעסקת מכירת מגדל המשרדים בשלמות, ראה בסעיף קודם.
- בתאריך 29/11/2022 נמכרו 6 קומות משרדים 15-20 (ב- 2 הסכמי מכר נפרדים), ברמת מעטפת, בשטח כולל של כ- 5,924 מ"ר (כולל שטחי העמסה) + 18 חניות, לפי מפתח תמורה של 23,000 ש"ח למ"ר "קונטור" משרדים, 11,500 ש"ח למ"ר מרפסות
וכ- 285,000 ש"ח למקום חניה.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ב) <u>עסקאות מכר (מתחם יצחק שדה - חסן ערפה)</u>

(ג) <u>להלן עסקאות מכר נוספות לשטחי משרדים במגדלי הארבעה, מגדלי אלון, מגדל אלקטרה ומגדל לוינשטיין:</u>

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר ברוטו (ללא חניות)	מחיר מכירה בש"ח למ"ר נטו (ללא חניות)	הערה
7095/77	30/06/2022	יגאל אלון 94	364	364	9	13	12,500,000	26,484	26,484	מגדלי אלון- פרויקט הכולל שני מגדלים בני 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-6 קומות מרתף המשמשות לחניה ומחסנים הממוקם ברחוב יגאל אלון 94. הפרויקט כולל שטח עילי של כ-119,000 מ"ר.
	22/06/2022	יגאל אלון 94	15	9	11		320,000	21,333	35,556	
	14/06/2022	יגאל אלון 94	15	8	19		300,000	20,000	37,500	
	02/06/2022	יגאל אלון 94	14	9	4		345,000	24,643	38,333	
	1905/2022	יגאל אלון 94	253	200	9	4	6,000,000	20,237	25,600	
	27/12/2021	יגאל אלון 94	10	10	4		400,000	40,000	40,000	
	26/07/2021	יגאל אלון 94	331	265	19	5	7,550,000	19,486	24,340	
7101/19	24/02/2022	הארבעה 30	לא צוין	1,202	33		42,448,068	לא צוין	35,315	מגדלי הארבעה- כולל 2 מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת מסחר, מעל 6.5 קומות חניה משותפות.
	28/02/2022	הארבעה 30	לא צוין	1,098	34		38,955,357	לא צוין	35,478	
	25/03/2021	הארבעה 30	366	271	1	3	9,425,000	23,948	32,343	
	26/01/2021	הארבעה 30	213	213	2		4,229,676	19,858	19,858	
	17/01/2021	הארבעה 30	387	305	21	1	9,530,000	24,057	30,525	
	13/10/2020	הארבעה 30	187	187	20		4,000,000	21,390	21,390	
	17/06/2020	הארבעה 30	372	372	9	2	9,250,000	23,683	23,683	
	05/02/2020	הארבעה 30	1251	1,251	32	7	32,800,000	24,988	24,988	
	01/01/2020	הארבעה 30	4506	4,506	35	60	129,000,000	25,699	25,699	
6977/256	13/06/2022	הרכבת 58	120	78	6		1,858,780	15,490	23,831	מגדל אלקטרה סיטי- כולל 29 קומות משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.
	03/04/2022	הרכבת 58	76	45	3		1,364,400	17,953	30,320	
	29/12/2021	הרכבת 58	76	45	3		1,200,000	15,789	26,667	
	08/02/2021	הרכבת 58	287	287	15	7	5,450,000	14,599	14,599	
	15/06/2021	הרכבת 58	167	167	6	3	3,500,000	17,725	17,725	
	09/02/2020	הרכבת 58	420	420	13		6,700,000	15,952	15,952	
	03/10/2019	הרכבת 58	172	172	6	0	2,829,000	16,448	16,448	
6941/171	07/10/2021	מנחם בגין 23	250	176	19	2	4,000,000	14,560	20,682	מגדל לוינשטיין- מגדל הכולל 33 קומות משרדים מעל קומת לובי כפולה
	29/06/2021	מנחם בגין 23	252	179	18	3	5,750,000	20,675	29,106	
	16/02/2020	מנחם בגין 23	84	84	4		1,638,000	19,500	19,500	

<u>הערה</u>- ממחירי המכירה של העסקאות במגדלי הארבעה ויגאל אלון נוכו שווי מקומות חניה לפי 220,000 ש"ח/למקום ומהעסקאות במגדלי אלקטרה סיטי ולוינשטיין נוכו שווי מקומות חניה לפי 180,000 ש"ח/למקום (עפ"י מידע הקיים בידי ובהתאם לתאריכי העסקאות).

(ד) <u>עסקת סלע קפיטל נל"ן בע"מ</u>

בהתאם לדיווח של חבר סלע קפטין נדל"ן בע"מ, מיום 17/07/2022, החברה רכשה את זכויות החכירה מהוונות, עד לשנת 2058, בשש קומות בשלמות בפרויקט מגדלי הארבעה (במגדל הצפוני), המצוי ברח' הארבעה 28, בשטח כולל של כ- 7,000 מ"ר וכן 90 מקומות חניה בתמורה ל- 294.7 מש"ח (בתוספת מע"מ). סכום העסקה, בניכוי מקומות חניה (ניכוי של 250 אש"ח למקום חניה) משקף שווי של כ- 39,000 ש"ח/מ"ר.

הערה: עפ"י פרסומים בתקשורת קומות המשרדים החברה רכשה את קומות 30-35.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ה) <u>להלן עסקאות מכר במגדל משרדים של פרויקט 'מידטאון', גוש 6110 חלקה 421, דרך מנחם בגין 144 (מקור: אתר רשות המיסים):</u>

יום מכירה	מחיר	קומה	חניות	מחיר בניכוי חניה	שטח ברוטו	מחיר למ"ר ברוטו
20/05/2021	9,000,000	41	4	8,120,000	381	21,312
18/02/2021	2,400,000	45	1	2,180,000	120	18,167
27/01/2021	3,000,000	41	0	3,000,000	125	24,000
24/01/2021	5,860,000	23	5	4,760,000	251	18,964
23/12/2020	1,408,281	44	0	1,408,281	60	23,471
20/12/2020	3,500,000	39	0	3,500,000	157	22,293
03/06/2020	3,495,000	34	3	2,835,000	120	23,625
04/02/2020	4,865,000	28	4	3,985,000	225	17,711

הערה: בניכוי החניות הובא בחשבון שווי של 220 אלף ש"ח למקום חניה.

(ו) <u>מגדל מילניום</u>

בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 04/07/2021, ברחוב הארבעה 21 בגוש 7101 חלקה 12, במגדל 'מילניום', הממוקם בסמוך לנשוא השומה, נמכרה יחידת משרדים בקומה ה- 13, בשטח של 656 מ"ר ברוטו, ו- 16 חניות, בתמורה ל- 20,600,000 ש"ח. מחיר התמורה בנטרול חניה מבטא שווי של כ- 25,500 ש"ח/מ"ר ברוטו.

הערה: בניכוי החניות הובא בחשבון שווי של 240 אלף ש"ח למקום חניה.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8.3.2. נתוני דמ"ש והסכמי שכירות לשטחי משרדים

א. ריכוז נתוני שכירות ממגדל המשרדים הידוע כשלב ב', ראה בסיכום מצב משפטי.

ב. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נכון לחודש דצמבר 2022, במגדל משרדים הממוקם בחלק הדרומי של רחוב יהודה הלוי, מושכרים שטחי משרדים של כ- 8,000 מ"ר בקומות גבוהות, לפי דמי שכירות ממוצעים של כ- 137 ש"ח למ"ר.

ג. בחוות דעת שנערכה, למועד קובע 30/06/2022, למבני תעסוקה "אדגר 360", ברחוב השלושה 2 ת"א, לצורך אומדן שווי הזכויות של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, עולה כי הנכס כולל שלושה סוגי שלבים שונים (א-ג) המושכרים בדמי שכירות כדלקמן:

- בשלב א' של המגדל מושכרים שטחים למדינת ישראל תמורת כ- 80 ש"ח למ"ר.
- בשלב ב'- דמי השכירות של המגדל נעים בגבולות שבין 87 ל- 127 ש"ח/מ"ר, דמי השכירות הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 99 ש"ח/מ"ר
- בשלב ג' דמי השכירות למשרדים נעים בטווח שבין 78 ל- 150 ש"ח/מ"ר.

הערה: ההבדלים בדמ"ש נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, השטח המושכר, מועד תחיל ההתקשרות וכיו"ב.

בנוסף בחוות הדעת הובא נתון ההשוואה הבא:

קומות משרדים בבניין "סקי טאואר" ברח' המסגר 35 ת"א, מושכרות ל- 2 שוכרים לתקופה ארוכה, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 160 ש"ח/מ"ר.

ד. בהתאם לדיווח מיידי לבורסה מיום 31/05/2022, של חברת ווי-בוקס נדל"ן בע"מ, עולה כי חברת מלונות פתאל תרכוש מחברת ווי בוקס 1/2 משטחי המשרדים (כ- 5,500 מ"ר), בפרויקט גת רימון בתל אביב **תמורת סך של 24,000 ש"ח למ"ר מעטפת**.

כמו כן, חברת בת של פתאל צפויה לשכור את כל שטחי המשרדים בפרויקט (כ- 11,000 מ"ר) **תמורת דמי שכירות מינימאליים בסך של 120 ש"ח למ"ר לתקופה של 10 שנים + אופציות.**

ה. בהתאם לפרסום באתר 'גלובס' בהתאם להודעה מאתר 'מאיה', ביום 06/04/2022, חברת אפריקה ישראל וחברת מליסרון, חתמו על הסכם שכירות להשכרת שטח משרדים בסך של כ- 51,000 ש"ח מ"ר עילי ו- 660 מקומות חניה בפרויקט landmark(שיוקם בשכונת שרונה, בין רחובות הארבעה, ארניה אוסוולדו וליאונרדו דה וינצ'י). עפ"י ההסכם יושכרו 20 קומות (מתוך 39) במגדל A בפרויקט אשר השלמתו צפויה לחול במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. תקופת השכירות, אשר תחל מספר חודשים לאחר השלמת הבניה, הינה למשך 7 שנים עם אופציה ל- 6 שנים נוספות. דמי השכירות החודשיים הינם 158 ש"ח/מ"ר לשטחי המשרדים ו- 1,250 ש"ח/מקום חניה.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ו. בהתאם לפרסום באתר 'גלובס', ביום 17/07/2022, חברת קרן הנדל"ן סלע קפיטל, חתמו על הסכם מכר של רכישת 6 קומות משרדים ו- 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בת"א, וכן על רכישת 80% ממרכז מסחרי בחולן תמורת 431 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עבור קומות המשרדים והחניות תשלם הקרן 295 מיליון ש"ח, קומות המשרדים כוללות את שש הקומות העליונות (קומות 30-35), בשטח של כ- 6,923 מ"ר, אשר מושכרות במלואן לשני שוכרים שונים בתחום שוק ההון והההיי-טק, וממוקמות במגדל הצפוני בפרויקט מגדלי הארבעה שברחוב הארבע 28.

ז. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, להלן הסכמי שכירות אשר נחתמו במגדל ותיק בסמוך לפרויקט מידטאון, בדרך מנחם בגין תל- אביב:

- עפ"י חוזה שנערך בתאריך 04/2022 לתקופה של 3 שנים (עם תוספת של שנתיים אופציה) ליחידת משרדים בשטח של כ 900 מ"ר ברוטו הכוללת מרפסת ומצויה בזון הגבוה במגדל + מקומות חניה (חלקם בודדים וחלקם כפולים), דמי השכירות נקבעו ע"ס 220 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים, 110 ש"ח למ"ר ברוטו מרפסת ו- 1,000 ש"ח למקום חניה בודד. בתקופת האופציה, יעלו דמי השכירות ב 5%.
  הערה: החוזה הנ"ל מהווה עסקת קצה.

- יחידת משרדים בשטח של כ- 800 מ"ר המצויה בזון הגבוה במגדל ולה 12 מקומות חניה, מושכרת בכ - 115 ש"ח למ"ר משרדים וכ - 1,085 ש"ח למקום חניה.

- עפ"י חוזה שנערך בתאריך 11/2021 (תחילת תקופת השכירות בתאריך 04/2022) לתקופה של 5 שנים (עם אופציה של 5 שנים) לשטח בקומות משרדים של כ 1,250 מ"ר ברוטו המצויות בזון הגבוה במגדל + מקומות חניה (חלקם בודדים וחלקם כפולים), דמי השכירות נקבעו ע"ס 100 ש"ח למ"ר ברוטו. משרדים ו- 1,000 ש"ח למקום חניה בודד. בתקופת האופציה, יהיו דמי השכירות בסך של 110 ש"ח למ"ר משרדים ו- 1,100 ש"ח עבור מקום חניה בודד.

ח. בהתאם לחוות דעת שמאית, שנערכה למועד הקובע 31/12/2021, למגדל אמות אטריום, לצורך הכללתו לדו"חות כספיים של חברת "אמות השקעות בע"מ", עולה, בין היתר, כדלקמן:

- דמי השכירות הממוצעים למשרדים במגדל **"אמות אטריום"** הממוקם ברח' ז'בוטינסקי 2 רמת גן, חלקה 403 בגוש 6109, הינם כ-122 ש"ח/מ"ר.
  הערה: דמי השכירות הינם בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שווי לשטחים פנויים.

- דמי השכירות הממוצעים למשרדים במגדל **"ToHa"**, הממוקם ברח' יגאל אלון 144, גוש 7094 חלקה 17, הינם כ-129 ש"ח/מ"ר.

ט. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, במגדל משרדים הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרה בחוזה מסוף שנת 2021 קומה בשלמות בשטח של כ-1,000 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של 115 ש"ח/מ"ר.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

י. בהתאם למידע הקיים שהובא לידיעתי, נכון לחודש נובמבר 2022, במגדל משרדים הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, מושכרים שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 14,000 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 136 ש"ח למ"ר.

8.3.3. <u>סקרים</u>

א. <u>סקר נת"מ</u>

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2022, הסוקר מבני משרדים ותעשיה באזורים שונים ברחבי הארץ. בהתייחס לבנייני משרדים בתל אביב מסוג 'class A' (בניינים חדישים ברמת גמר מלאה) באזור ציר מנחם בגין דמי שכירות ממוצעים הינם בגבולות של 171 ש"ח למ"ר (שיעור תפוסה של 98.89%). דמי שכירות לחניה בגבולות 1,170 ש"ח/מקום.

ב. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת 'CBRE', לחציון הראשון לשנת 2022, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים בתל אביב, הינם בגבולות 130 ש"ח/מ"ר. אחוז התפוסה הממוצע עומד על 98%.

ג. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2022, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בציר יגאל אלון הינם בגבולות 164 ש"ח/מ"ר. בציר מנחם בגין דמ"ש הינם בגבולות 167 ש"ח/ מ"ר.

8.3.4. **<u>קביעת שווי למ"ר משרדים</u>**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט, הסכמי מכר לשטחי משרדים בשלב ג' והסכמי שכירות ממגדל המשרדים הבנוי בשלב ב', נקבע על ידינו שווי לשטחי המשרדים הבנויים בקומות השונות במגדל (3-20), בטווח שבגבולות 16,800- 20,000 ש"ח/מ"ר בגמר מעטפת מותנה בקומה, ושווי בקומה ממוצעת 11 של כ-18,270 ש"ח. מהאמור, שווי למ"ר מבונה בקומה ממוצעת במגדל בגבולות 7,100 ש"ח בניכוי רווח יזמי ועלויות בניה לרמת גמר מעטפת (שווי כאמור כולל הצמדת חניות).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8.4 נתוני שווי מסחר

8.4.1. עסקאות מכר שטחי מסחר בנויים

א. להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבת נשוא השומה (מקור: אתר רשות המיסים):

8.4.2. נתוני דמ"ש ודרישה לשטחי מסחר

א. בהתאם למידע הקיים במשרדי, נכון לחודש 11/2022, במגדל משרדים מעל קומת מסחר הממוקם בכתובת על ציר מנחם בגין, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 131 ש"ח/למ"ר.

ב. בחוות דעת שנערכה למגדל "אדגר 360", למועד הקובע 30/06/2022, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 81 ש"ח ל-149 ש"ח (תלוי מיקום חזיתי/עורפי, גודל וכיוצ"ב). דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בנכס הינם כ- 112 ש"ח למ"ר.

ג. בחוות דעת שנערכה ל"בית אנג'ל", יגאל אלון 88 תל אביב, למועד הקובע 30/06/2022, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות ההמוצעים בגין שטחי המסחר בגבולות של 98 ש"ח ש"ח למ"ר לחודש.

8.4.3. נתוני סקרים לשטחי מסחר

בהתאם לסקר שוק הסוקר את שוק המסחר והמשרדים ברחבי הארץ, שנערך ע"י חברת 'CBRE', לרבעון הראשון לשנת 2021, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי מסחר בעיר תל אביב הינם בגבולות 166 ש"ח/ מ"ר. שיעור התפוסה הממוצע הינו כ- 90%. הערה - הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

8.4.4. קביעת שווי למ"ר מסחר

בהתאם לאמור לעיל, בהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט והעובדה כי סך השטח המסחרי בפרויקט קטן, נקבע על ידינו שווי לשטחי המסחר בפרויקט, בגבולות של כ- 25,000 ש"ח/מ"ר בגמר מעטפת (מגלם דמ"ש של כ- 150 ש"ח למ"ר) וכ- 10,000 ש"ח למ"ר מבונה (בניכוי רווח יזמי ועלויות בניה).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

8.5 נתוני שווי למקומות חניה

8.5.1. נתוני שווי מקומות חניה שנמכרו / הושכרו במתחם הפרויקט

ראה פירוט בסעיף סיכום משפטי.

8.5.2. נתוני שווי מקומות חניה בעיר תל אביב (נתוני מכר ודמי"ש)

א. עסקאות מכר למקומות חניה (מקור: "אתר רשות המיסים"):

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר בש"ח
23.12.2021	6110-0404-000	דרך מנחם בגין	₪ 250,000
15.12.2021	7108-0051-072	יד אליהו	₪ 230,000
15.11.2021	7108-0051-000	יד אליהו	₪ 235,000
15.11.2021	7096-0064-000	יגאל אלון 76	₪ 242,500
08.11.2021	7108-0051-000	יד אליהו	₪ 220,000
11.07.2021	7082-0106-000	רח' הרצל	₪ 250,000
07.06.2021	6110-0404-000	דרך מנחם בגין	₪ 250,000
20.04.2021	6110-0418-000	דרך מנחם בגין	₪ 290,000

ב. עפ"י מידע הקיים במשרדי, במגדל אקרו נדלן, הושכרו בשנת 2022, 10 חניות בחוזה ארוך טווח, לפי דמי"ש של 1,200 ש"ח למקום.

8.5.3. סקר נת"מ לדמי"ש למקומות חניה בתל אביב

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון השני לשנת 2020, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמי"ש חודשיים למקומות חניה במבני משרדים מסוג "Class A" בציר "מנחם בגין" הינם כ- 1,128 ש"ח/מקום חניה.

8.5.4. קביעת שווי למקומות חניה

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט, הסכמי מכר לשטחים בשלב ג' הכוללים חניות והסכמי שכירות ממגדל המשרדים הבנוי בשלב ב', נקבע על ידינו שווי למקום חניה בפרויקט, בגבולות של 180,000 ש"ח.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

9. גורמים ושיקולים

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

9.1 נשוא השומה

חלקה 282 בגוש 6977 (מתחם משנה צפוני ומתחם משנה דרומי), רחוב החרש 18, 20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל-אביב. בתחום המתחם הצפוני בנויים ואוכלסו שלב א' ו-ב' של הפרויקט הכוללים 6 קומות מרתף ומעליהם שני מבני תצוגה / שירותי רכב (שלב א') כשמעל מבנה מערבי מגדל משרדים בן 31 קומות המהווה את שלב ב' של הפרויקט.

בחלק הדרומי של המתחם מתוכנן שלב ג' של הפרויקט עפ"י זכויות בניה מוקנות בתב"ע תא/מק/4086 (הוצא היתר לחפירה ודיפון, בתכנון מפורט המגדלים, כמפורט בפרק התכנוני). הוחל בביצוע עבודות חפירה ודיפון.

9.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה

דרום העיר תל-אביב בצמוד לעורקי תחבורה מרכזיים עם חשיפה רחבה ונגישות מהירה ונוחה לנתיבי איילון. האזור מאופיין, בעיקרו, בבניינים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה בשימושים הכוללים מסחר, תעשיה ומלאכה, משרדים ומגורים. מערבית לנשוא השומה מגדל משרדים חדיש הידוע בשם "מגדל אלקטרה". דרומית למתחם (כ- 350 מ' בקו אווירי) ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה", כשבצמוד לה מתוכננת תחנה של הקו הסגול של הרכבת הקלה.

9.3 שטח הקרקע ושלבי הפרויקט

החלקה בשטח קרקע כולל של 11,561 מ"ר (לאחר איחוד החלקות הקודמות 276 ו- 266 לחלקה אחת עפ"י תצ"ר, ראה סעיף 5.1.7).

שלב א' - קומות המרתף במתחם הצפוני ושני מבני אולמות תצוגה המושכרים כאולמות תצוגה לרכבים

שלב ב' - מגדל משרדים בן 31 קומות הבנוי מעל מבנה התצוגה המערבי.

שלב ג'- קרקע ריקה בשלבי חפירה ודיפון להקמת פרויקט לניצול יתרת זכויות בניה עפ"י תב"ע תא/מק/4086.

9.4 מצב תכנוני

תב"ע נקודתית תא/4086 הקנתה זכויות בניה בחלקה של כ- 147,967 מ"ר ברוטו עילי לשימושי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור. במתחם משנה צפוני נבנו שלב א' ו- ב' של הפרויקט בשטח ברוטו עילי של כ- 44,849 מ"ר (עפ"י תכנית היתר, כמפורט בסעיף 5.3.6). יתרת השטח (כ- 103,118 מ"ר) מיוחס לשלב ג' - אושר היתר חפירה ודיפון בשנת 2021, כשלאחרונה אושרו בתנאים תכניות בקשה להיתרים למרתפי הפרויקט וכן למגדל ג'1 ולמגדל ג'2. נמסר ע"י החברה כי כיום, בשלבי הכנה, תכניות שינויים לתכנית הבקשה להיתר שאושרו בתנאים, כמפורט במסמך אדריכל בסעיף 5.4.4.

חניון הפרוייקט יכלול את תוספת שטחים מתחת לכביש שירות, כשכיום בשלבי חתימה הסכם חכירה עם עיריית ת"א-יפו לשטחים הנ"ל, תוך שינוי ההתייחסות לייעוד החניות מתחת לכביש השירות (ראה סעיף 6.6. כלל החניות בהסכם החכירה ישוייכו לבנק (עפ"י הסכם המכר) ולפיכך אין רלבנטיות לתשלום בגין ההסכם לאומדן שווי יתרת הזכויות שנותרו בידי החברות.

בנוסף, נמסר ע"י החברות כי בוצעו השקעות בגין תכנון ויועצים להגשת תכניות הבקשה להיתר ותכניות השינויים כאמור ובגין התארגנות בשטח ופתיחת תיק ליווי במוסד פיננסי. באומדן השווי הובאה בחשבון תוספת לשווי בגין השקעות אלה (תוספת יחסית, עפ"י טבלאות כמפורט בסעיף 6.7.5).

התייחסות להיטל השבחה בגין ניצול הזכויות במתחם משנה דרומי, ראה סעיף 5.2.4.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

9.5 מצב משפטי

בעלות פרטית בחלקים שווים [50% חב' ויתניה ו- 50% חברת נכסי ד.מ.ר (1995)], עם הסכם שיתוף פעולה שנחתם בין החברות, בו, בין היתר, נקבע מנגנון שכירות מבני התצוגה שיושכרו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר (ראה סעיף 6.2.1). אומדן השווי נערך ל- 100% מהזכויות במתחם משנה צפוני ודרומי, למעט שטחים במגדל שלב ב' שנמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה.

- השטחים המושכרים ל"דלק מוטורס" כפי שהוצג בפנינו (כמפורט בסעיף 6.6.2), כדלקמן:

- כאמור, במגדל המשרדים נמכרו 7 קומות בשלמות. יתרת שטחים לשיווק לשימושי מסחר ומשרדים, בניכוי השטחים שנמכרו / הושכרו (כמפורט בסעיף 6.7.4). שיעור התפוסה כיום במגדל המשרדים בהתייחס לכלל השטחים העיליים לשימושי משרדים הינו 100%. קיימת מסעדה (בגמר מעטפת) על גג האגף המזרחי בשטח אקו' של כ- 333 מ"ר שטרם הושכרה.
- בתאריך 21/06/2021 נחתם הסכם למכירת מגדל משרדים המתוכנן להיבנות בחלק המזרחי של המתחם הדרומי (ידוע כמגדל ג'1), ראה סעיף 6.5.

מגדל המשרדים והחניות אשר נמכרו למוסד פיננסי אינם נכלל באומדן השווי, כמו גם השקעות בגינם.

- בתאריכים 30/10/2022 ו- 29/11/2022 נחתמו הסכמי מכר והסכם מימוש אופציה לשטחי משרדים במגדל לשימושים מעורבים המתוכנן להיבנות בחלק המערבי של המתחם הדרומי (ידוע כ- ג'2). לבקשת החברות, שטחי המשרדים נכללים בשלב זה באומדן השווי, כולל השקעות מיוחסות, אולם בנפרד.

9.6 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

9.7 לאור אופי הפרויקט, אומדן השווי נערך בהתייחס לשלושה מרכיבים כדלקמן:

9.7.1. שלב א' של הפרויקט

לאור העובדה כי שלב א' של הפרויקט (שני מבני אולמות תצוגה ומרתפים הכוללים חניות ושטחי אחסנה) אוכלס ומושכר בשכירות חופשית, אומדן השווי נערך בהתייחס לשני מרכיבים, כדלקמן:

- שווי אולמות התצוגה המושכרים ל"דלק מוטורס"- היות ואולמות התצוגה מושכרים בחוזה ארוך טווח לתקופה של 20 שנים שהחלה באפריל 2018, אומדן השווי לתקופת השכירות עפ"י הסכם בין הצדדים (ראה סעיף 6.7.2) נערך בגישת היוון ההכנסות בשיעור היוון ראוי (שיעור היוון משוקלל של כ-7.15% : 6.75% להכנסות תואמות דמ"ש ראויים ו-7.75% ליתרת הכנסות), בניכוי תשלום ביטוח ע"ח המשכירות. בתום תקופת השכירות, הובא בחשבון שווי למ"ר מסחר/תצוגה על בסיס נתוני השוואה/היוון דמ"ש ראויים על בסיס נתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.
- חניון הפרויקט- אומדן השווי לחניות המושכרות לדלק מוטורס ולשתי חברות נוספות נערך עפ"י גישת היוון הכנסות, בשיעור היוון ראוי, כשיתרת החניות ומחסנים עפ"י נתוני שכירות/השוואה. הובא בחשבון ניכוי הפסד כלכלי לחניות שהושכרו לד.מ.ר עד לתום ההסכם (בהתייחס ל-20 שנה) ולשוכר נוסף עד תום תקופת השכירות ללא אופציות. מחסנים על בסיס נתוני השוואה/שכירות, לשטח לאופניים הובא בחשבון היוון תקבולי שכירות לתקופת שכירות בסיסית.

9.7.2. שלב ב' של הפרויקט

לאור העובדה כי שלב ב' של הפרויקט- מגדל המשרדים מעל מבנה מערבי, מאוכלס במלואו, אומדן השווי נערך בהתייחס לתקבולי השכירות המתקבלים מהשוכרים בנכס תוך בחינתם ביחס לדמ"ש ראויים, עפ"י גישת היוון הכנסות בשיעור היוון ראוי.
שווי שטחי המסעדה/בית הקפה נקבע עפ"י גישת ההשוואה, בביצוע התאמות נדרשות ובדחייה להשכרתן (מסעדה בגג)/ לקבלת תקבולים (שטח בית קפה).

9.7.3. שלב ג' של הפרויקט

באומדן שווי שלב זה נערך הן בהתייחס לשטחים שנמכרו לאחרונה במגדל מתוכנן ג2 לבנק וצדדים שלישיים (מצורף בנספח לדוח) והן ליתרת הזכויות שנותרו בידי החברות, תוך אבחנה והפרדה ביניהם.
בהתייחס ליתרת זכויות בניה לשיווק - הובא בחשבון יתרת זכויות בניה לניצול עפ"י תכניות בקשה להיתר שאושרו בתנאים בהתאמה לתכניות שינויים בהכנה (עפ"י שיחות עם אדריכלי הפרוייקט קיימת יתרת שטחים של כ- 3,222 שינוידו להרחבת מרתפי החניה, ראה סעיף 5.4.4), וזאת בניכוי עלויות בניית מטלה ציבורית החלה עפ"י התב"ע (בקיזוז חלק יחסי בהשקעות שבוצעו) ובתוספת השקעות בגין תכנון יועצים , עבודות בשטח ומימון מיוחס, עפ"י דיווח חברת ויתניה (ראה סעיף 6.7.5) ובתוספת רווח יזמי חלקי בגין הקידום בתכנון ובתחילת ביצוע.
כמו כן, הובא בחשבון ניכוי היטל השבחה מיוחס בגין הקלות על בסיס תכניות הבקשה להיתר שאושרו בתנאים.

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

לשטחים שנמכרו במגדל ג'2, הובא בחשבון תוספת יחסית של השקעות, כמפורט בסעיף 6.7.5.

<u>בהתייחס לשטחים המהווים את מטלה הציבורית</u> - היות והמטלה הציבורית משויכת לכלל שטחי שלב ג' בפרויקט והיות והקמת פרויקט שלב ג' בשלמות מלווה בבנק אחד ותנאי לקבלת טופס 4 הינו הקמת שטחי המטלה הציבורית כשתקציב עלויות הקמת מבנה הציבור נכלל בתקציב עלויות הקמת הפרוייקט בליווי הבנקאי, והיות ונמכרו שטחים בפרויקט ברמת גמר מעטפת כשהמוכרות (חברות ויתניה וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ) מחויבות לבניית שטחי המכר ובמלאי העסקי של שטחי המכר נכלל תקציב עלויות יחסי של שטחי מבנה הציבור (כמפורט בטבלה שבסעיף 11.3), הרי שבקביעת שווי ליתרת השטחים במגדל ג2 שבבעלות החברות יש לייחס את החלק יחסי בעלויות בניית המטלה הציבורית (עפ"י שטח מיוחס ברוטו מכלל שטחים עיליים בשלב ג', כמפורט בטבלה בסעיף 11.3).

9.7.4. <u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לשלושת השלבים:</u>

(א) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב א' של הפרויקט:</u>

1. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון וחשיפה רחבה למבני התצוגה, כשחשיפה זו לאופי השימוש הינה ייחודית ומשמעותית.
2. הובא בחשבון כי מבני התצוגה / שירותי רכב נבנו כמבנים ייעודיים תוך השקעות ייעודיות וייחודיות להתאמתם לאולמות תצוגה לרכב, כולל, בין היתר, מפתחים רחבים, גובה פנים בקומות של כ- 6 מ' (לפני הנמכה בגין גמר), עמידה בעומסים כבדים, מעליות לרכב בין הקומות וכיוצ"ב - קביעת דמ"ש ראויים בתום הסכם, על בסיס נתוני שכירות לאולמות תצוגה ברחבי גוש דן בביצוע התאמות נדרשות.
3. מקומות חניה- הובאו בחשבון סך מקומות חניה עפ"י תשריטי היתר בניכוי חניה תפעולית ומקומות חניה אקו' שנמכרו - 626 מקומות (ללא חניה תפעולית), בחלוקה ל- 604 חניות רגילות (כולל 12 נכים) ו- 11 כפולות. אומדן השווי נערך בהתייחס לחניות בהיתר כשניתן מקדם אקו' לחניות כפולות ולחניות נכים, כדלקמן:
לחניות רגילות- מקדם 1, לחניות נכים- מקדם 0.7, לחניות כפולות- מקדם 1.5.
סה"כ חניות אקו' בחניון - 617. בניכוי 162 חניות אקו' שנמכרו (164 בפועל), יתרת חניות אקו' לשיווק - 455 אקו, מתוכן הושכר 448 חניות אקו (יתרת חניות פנויות לשיווק – 7 אקו').
4. הובא בחשבון לחניות המושכרות היוון דמ"ש ראויים בשיעור היוון ראוי ולחניות הפנויות היוון דמ"ש על בסיס נתוני השכירות/השוואה, בביצוע התאמות נדרשות. לחניות המושכרות לדמר ולשוכר נוסף ניכוי הפסד כלכלי עד לתום השכירות (דמ"ש נמוכים מראויים). למחסנים שווי לפי שטח קונטור (674 מ"ר) עפ"י נתוני שכירות/השוואה. לשטח חדרים אופניים (כ-253 מ"ר + כ- 197 מ"ר) בשל אופי השימוש, היוון תקבולי שכירות, לתקופת שכירות בסיסית בלבד.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5. באומדן השווי הובא בחשבון תקבולי הכנסות מהשטחים המושכרים לחב' ד.מ.ר עד לתום תקופת השכירות.
6. לאור הסכם שיתוף בין החברות לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.
7. נתוני השוואה לשימושים השונים, כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת.
8. <u>שיעור היוון (בהתייחס לשלבים א' + ב')</u>

שיעור היוון - מצ"ב סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח).

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 04/08/2022 למחצית הראשונה של שנת 2021, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	- 6.7%
נכסי מסחריים	- 6.7%
נכסי תעשיה	- 6.7%

<u>מצב השוק והתייחסות לעליית שיעור הריבית במשק</u>

לאור התמתנות הפעילות הכלכלית בעולם עם סכנה למיתון והגברת לחצי האינפלציה, הכלכלה העולמית והמשק הישראלי חווים שינוי ועלייה בריבית לאחר שנים רבות בהן שיעורי הריבית היו נמוכים ביותר - הועדה המוניטרית בבנק ישראל העלתה בהדרגה את ריבית בנק ישראל עד לריבית בשיעור של 3.75% (במועד החלטה מיום 2/1/23 הועלתה הריבית ב-0.5 נקודות) .

קיימת גם עלייה בחודשים האחרונים בתשואות אג"ח ממשלתיות, כשתשואת אג"ח ישראל ל-10 שנים נכון ליום 29/1/22 הינה בשיעור של 3.599%.,

מאידך, נכון למועד הקובע, מבדיקה שנערכה ע"י החי"מ לעסקאות בנכסים מניבים (ראה נספח מצורף), לא נצפו שינויים בשיעור ההיוון לפיו בוצעו העסקאות כאמור, אם כי לא ניתן לשלול כי ייתכן ובטווח הבינוני עליית הריבית והתשואות עשויה לגרום לעליה בשיעורי התשואה בנכסי נדל"ן מניב.

לאור האמור לעיל, בקביעת שיעור ההיוון לכל נכס יש להביא בחשבון את מיקומו, מאפייניו, תמהיל ואיכות השוכרים, תקופות השכירות, דמי השכירות המתקבלים, שיעור תפוסה וכיוצ"ב .

בהתייחס לנכס שבנדון ובהמשך למצוין לעיל, בהתייחס למיקומו, לאופי השוכרים והשימושים, דמי השכירות המתקבלים בהסכמי השכירות, שיעורי התפוסה ועוד, נקבעו שיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:

לשטחי החניות והאחסנה המושכרים של 7%/6.75%, לחניות פנויות- 7.25% ולשטחי אחסנה פנויים - 8%.

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

אומדן שווי אולמות התצוגה עפ"י גישת היוון הכנסות נערך לתקופת השכירות תוך היוון תקבולי שכירות (הגבוהים מדמ"ש ראויים) בשיעור היוון משוקלל של כ-7.2% (וזאת בשל אופי השוכר ומשך תקופת השכירות), כשבתום תקופת השכירות שווי שוק עפ"י עסקאות השוואה/היוון דמ"ש ראויים.
בהתייחס למגדל המשרדים – בהתייחס לאופי השוכרים, תקופות השכירות, דמ"ש משולמים ועסקת מכר במגדל המתוכנן בשלב ג', נקבע שיעור היוון של 6.75%/7%.

(ב) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ב' של הפרויקט (שטחים לשיווק בבעלות החברות)</u>

1. <u>שטחים מסחר (מסעדה ובית קפה) -</u> הובא בחשבון התפלגות שימושים למסחר- שתי יחידות מסחריות בשטח לשיווק של כ- 150 מ"ר (בית קפה, המושכר לפי פידיון) וכ- 333 מ"ר אקו' (מסעדה שפנויה).
לשטחי המסעדות הובא בחשבון שווי למ"ר על בסיס נתוני השוואה בביצוע התאמות נדרשות. הובא בחשבון דחיה משוערת של כ- 5 שנים למסעדה ולבית הקפה, לצורך אכלוס סופי (לקראת אכלוס המגדלים בשלב ג'). יובהר כי, כיום, המסעדה בקומת הלובי של מגדל שלב ב' מושכרת כאשר השוכר אינו משלם דמי שכירות היות ולא מגיע לפדיון מינימלי עפ"י הסכם השכירות.
2. <u>לשטח המושכר לשוכר ג</u>- הובא בחשבון היוון דמ"ש עפ"י הסכם, תוך התאמת שטח לשיווק (שטח "קונטור" + העמסות), ללא שינוי דמ"ש המצוינים בהסכם. בשלב זה לא הובאו בחשבון הכנסות בגין רווח, כמו גם תוספת דמ"ש בגין ריהוט (מנגד, לא הופחתו השקעות בריהוט).
3. <u>לשטח הקומות המושכרות לשוכר ד</u>- היות והשטחים כמו גם דמי השכירות בהסכמי השכירות גבוהים משטח קונטור הקומות בתוספת העמסה ומדמ"ש ראויים, אומדן השווי לתקופת ההסכם נערכה תוך היוון דמ"ש לפי שטח ודמ"ש בהסכם שכירות, כשבתום תקופת השכירות היוון דמ"ש ראויים וזאת בהתייחס לשטח "קונטור" בתוספת העמסה מקובלת, בשיעור היוון ראוי (בין היתר תוך בחינת שווי על בסיס עסקאות מכר, בהתאמות נדרשות).
4. לאור העובדה כי בשנים 2021-2022 היה קיים הפסד מניהול הכולל את מרכיב הביטוח בהסכם דלק מוטורס (טרם אכלוס השטחים) ובשנת 2023 צפוי רווח מניהול המגדל, הובא בחשבון בשלב זה, ניהול מאוזן ללא תוספת רווח / הפסד.
5. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת "ההגנה".
נתוני השוואה כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת.
הובא בחשבון כי בחניון הקיים "עודף" חניות בהתייחס לתקן חניה חדש של כ- 247 חניות (מהווה יתרון היות וכיום לא ניתן להקים במגדלים חדשים עפ"י תקן חניה חדש היקף חניות נרחב).
6. שיעור היוון - ראה התייחסות בסעיף קודם.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ג) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ג' של הפרויקט:</u>

1. הובא בחשבון שטחים לשיווק לשלב ג' בהתייחס לתכניות בקשה להיתר (אושרו בתנאים), כמפורט בפרק התכנוני.
2. הובא בחשבון כי שטחי המגורים ימוקמו בקומות עליונות של המגדל המתוכנן.
3. הובא בחשבון הפרדה בין מרכיב הקרקע של שטחי המשרדים במגדל ג'2 שנמכרו (כולל שטחים במימוש אופציה למוסד פיננסי) המוצגים בנספח לדוח, לבין יתרת שטחי המשרדים לשיווק.

כמו כן הובא בחשבון בקביעת שווי קרקע לשטחי המשרדים שנמכרו לבנק (שטחי האופציה) את הערך על בסיס הסכם המכר משנת 21, שאינו משקף את העלייה בערכי הקרקע מאז. אומדן השווי לשטחים שנמכרו מופיע, כאמור, בנספח לדו"ח.

4. הובא בחשבון מאומדן שווי הקרקע למגדל ג'2, ניכוי עלות בניית מטלה ציבורית (בניכוי עלויות מיוחסות שהושקעו), כמו גם חניות מיוחסות והיטל השבחה צפוי בגין הקלות.

בהתייחס לניכוי המטלה הציבורית - לאור המצוין בסעיף 9.7.3, בוצע הפחתת חלק יחסי מכלל שטחי המטלה הציבורית, תוך חלוקת חלק יחסי לשטחים שנמכרו (כשעלות זו נכללת כהוצאה במלאי העסקי) וחלק יחסי לשטחים שנותרו בבעלות החברות.

5. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת "ההגנה".
6. אומדן שווי הזכויות בהתייחס להתפלגות השימושים (מסחר, משרדים ומגורים), נערך על בסיס פסיקות שמאים מכריעים ונתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות, כמו גם בהתייחס להיקף השטחים לשיווק.
7. הובא בחשבון תוספת השקעות יחסיות, כמפורט בסעיף 6.7.5 ובתוספת רווח יזמי חלקי בגין הקידום התכנוני ותחיל ביצוע.

9.8 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 .TEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

11. <u>תחשיב שומה</u>

11.1 <u>ריכוז נתונים לתחשיב</u>

(א) <u>ריכוז נתונים לשלב א'</u>

(ב) <u>ריכוז נתונים לשלב ב'</u>

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

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

<u>מסעדה/בית קפה</u>- 2 יחידות, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 150 מ"ר המשמשת כבית קפה (עפ"י הסכם שכירות), והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 333 מ"ר (250 מ"ר + כ- 350 מ"ר גג). סה"כ כ- 483 מ"ר אקו' לשיווק.

<u>חניות לשיווק</u>- 455 אקו, מתוכן הושכרו 448 חניות אקו' (יתרת מקומות חניה לשיווק – 7 אקו').

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

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ג) **ריכוז נתונים לשלב ג'**

שטחים במגדל מתוכנן ג'2 שנמכרו לאחרונה לצדדים שלישיים (ראה תחשיב בנספח לדוח)

רוכש	תיאור	שטח ברוטו כולל העמסה
צדדים שלישיים	קומות 15-20 במגדל ג'2	5,170
מוסד פיננסי (מימוש אופציה)	קומות 9-14 במגדל ג'2	5,218

שטחים במגדל מתוכנן ג'2 בבעלות החברות

טבלת התפלגות חלק יחסי של שטחי שלב ג' בשלמות (שטחים עיליים) בעלות שטחי המטלה הציבורית

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

11.3 ניתוח רגישות לשלב א'

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

11.2.1. ניתוח רגישות לשלב ב'

11.3 שווי שלב ג' של הפרויקט (שטחי שלב ג' 2 שנותרו בידי החברות)
פיצול עלויות המטלה הציבורית בין שטחי הפרוייקט (ראה פירוט בסעיף 9.7.3)

תחשיב שווי

הערות

היטל השבחה - בעת מימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה בגין תב"ע ובגין הקלות מבוקשות עפ"י תכניות הבקשה להיתר שאושרו בתנאים, ראה סעיף 5.2.4. היטל השבחה צפוי בגין הקלות הופחת מאומדן השווי לעיל.

עלות מטלה ציבורית - יובהר כי עלות שטחי המטלה הציבורית הינה בסכום כולל של 55.7 מיליון ש"ח (עלות כוללת בניכוי השקעות מיוחסות שבוצעו).
בחוות דעת זו, יוחס לאומדן שווי יתרת זכויות הבניה בבעלות החברות, כאמור, רק חלק יחסי ממטלה זו, כשיתרת עלות המטלה הציבורית נכללת כהוצאה במלאי העסקי לשטחים שנמכרו.

11.4 ריכוז שווי הזכויות בנכס

11.5 פיצול שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/2022, בין השטח שישמש את חברת ד.מ.ר (1965) על בסיס ההסכם בין החברות ליתרת הזכויות בנכס

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

12. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין נכון ליום 31/12/2022, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות, בהתפלגות כדלקמן:

- סה"כ שווי הזכויות בשטחים העיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות תצוגה ללא חניות) - בסכום שבגבולות **<u>239,400,000 ש"ח</u>**.
- שווי שטחים שנבנו בשלב א' ו- ב' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + שווי זכויות לשלב ג' של הפרויקט בבעלות החברות בלבד - בסכום שבגבולות **<u>968,430,000 ש"ח.</u>**

<u>הערה</u>-במימוש זכויות בשלב ג' יחול חיוב בהיטל השבחה, ראה פירוט בסעיף 5.2.4 (שולם ע"י החברה תשלום היטל השבחה בגין ג1, כשיתרת תשלום היטל השבחה בגין ג2, ראה כמפורט בסעיף המצוין). עלות שטחי המטלה הציבורית (בניכוי חלק יחסי בהשקעות שבוצעו) הינה בסכום שבגבולות 55.7 מיליון ש"ח. יובהר כי בשווי זכויות שלב ג'2 שבבעלות החברות, הופחת חלק יחסי מעלות המטלה הציבורית (עפ"י טבלה בסעיף 11.3), כשיתרת עלות הקמת שטחי המטלה הציבורית נכללת כהוצאה במלאי העסקי של החברות ומיוחסות לשטחים שנמכרו.

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

12.2 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2022, בסך של 1,050,418,000 ש"ח + מע"מ, ללא הפרשה להיטל השבחה בגין התב"ע החדשה.

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

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

לוטה: נסח טאבו (4 עמודים)
נספח שווי המיוחס לשטחים בשלב ג2 שנמכרו לצדדים שלישיים (1 עמוד)
סקירה מייצגת לעסקאות תשואה (2 עמודים)

חיים בן-דוד
רשיון מס' 406
שמאי מקרקעין

בכבוד רב,
חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מק

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

נסח טאבו - חלקה 282

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 30/12/2022
ו' טבת תשפ"ג
שעה: 16:19

נסח מס' 508652

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

הנכס נוצר ע"י שטר:	21175/2017	מיום:	18/05/2017	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית תל אביב -יפו	11,561.00				

המספרים הישנים של החלקה
6977/266,278

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	ויתניה בע"מ	חברה	512096793
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16801/2022/1	10/03/2022	תיקון משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ויתניה בע"מ	חברה	512096793
			נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	27005/2018/1	בשלמות
		שטרי תיקון:	16801/2022		
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב		
48119/2018/1	19/11/2018	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו		
		הערות:	הימנעות מעשיית עסקה		
		על כל הבעלים			

עמוד 1 מתוך 4

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 30/12/2022
ו' טבת תשפ"ג
שעה: 16:19

נסח מס' 508652

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9207/2019/1	13/02/2019	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו		
		הערות: השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הנאה לכלל הציבור. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע באז' עם הייצ' יועדו לשימש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף .		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/1	23/09/2020	תיקון טעות סופר	נכסי גושן בישראל בע"מ	חברה	516086691
			מהות פעולה מקורית	**בתנאי שטר מקורי**	
			הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/1	
		הערות: קומה 21 (24 לפי מספר מעליות) +20 חניות בקומה 2- או 4-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/2	23/09/2020	תיקון טעות סופר	נכסי גושן בע"מ	חברה	515838233
			מהות פעולה מקורית	**בתנאי שטר מקורי**	
			הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/2	
		הערות: קומה 22-26 (25-29 לפי מספר מעליות) 120 מקומות חניה בחניון 3-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/3	23/09/2020	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			נכסי גושן בישראל בע"מ	חברה	516086691
		סכום	**מהות פעולה מקורית**	**בתנאי שטר מקורי**	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/3	
		הערות: קומה 21 (קומה 24 לפי מספר מעליות) 20 חניות במפלס 2- או 4-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/4	23/09/2020	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 30/12/2022
ו' טבת תשפ"ג
שעה: 16:19

נסח מס' 508652

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				נכסי גושן בע"מ	חברה	515838233
			סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/4	
			הערות: קומות 22-26 קומות 25-29 לפי מספור מעליות) 120 חניות במפלס 3-			
			שטרי תיקון: 44132/2020			
			על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52893/2020/1	19/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	רובין שירותים משפטיים	חברה	513253799
			מטלון שירותים משפטיים	חברה	513253807
		הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 מקומות חניה בחניון 5 -			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52893/2020/2	19/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רובין שירותים משפטיים	חברה	513253799
			מטלון שירותים משפטיים	חברה	513253807
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
		הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 מקומות חניה בחניון 5 -			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36070/2021/1	29/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	רבדים (נכסים) בע"מ	חברה	510735285
		הערות: תיאור הנכס: מגדל משרדים בן 40 קומות, מעל קומת קרקע+בניין מרקמי צמוד בן 5 קומות ו-1147 מקומות חניה בחלק ממפלס (2-) ובמפלסים (3-) עד (8-) בשלמות בחניון			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
35503/2022/1	06/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו		
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה			
		על כל הבעלים			

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 30/12/2022
ו' טבת תשפ"ג
שעה: 16:19

נסח מס' 508652

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
50920/2017/1	27/11/2017	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעברלהולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום מסומן בצבע אדום בשטר של 2670 מ"ר המסומן באות A

לטובת	שם המוטב
	הציבור

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

שווי המיוחס לשטחים בשלב ג2 שנמכרו לצדדים שלישיים

חלק מיוחס בעלות שטחי מבנה הציבור

סוג	שטח ברוטו במר	חלק יחסי	חלק יחסי במטלה ציבורית	ניכוי עלות יחסית בהשקעות שבוצעו	יתרת עלות יחסית במטלה ציבורית
מגדל ג1 - נמכר למוסד פיננסי	54,881	63.2%	37,359,342	2,156,288	35,203,054
מגדל ג2 - נמכר למוסד פיננסי	5,218	6.0%	3,552,228	205,026	3,347,202
מגדל ג2 - נמכר לצדדים שלישיי	5,170	6.0%	3,519,138	203,116	3,316,022
מגדל ג2 - שטחי מסחר,משרדים ומגורים בבעלות החברות	21,564	24.8%	14,679,292	847,252	13,832,040
סהכ	**86,832**	**100.0%**	**59,110,000**	**3,411,682**	**55,700,000**

תחשיב

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ	הערות
6 קומות משרדים עליונות במגדל מעורב שנמכרו לצדדים שלישיים	5,170	8,200	42,390,619	מרכיב מרכיב קרקע לקומות משרדים עליונות בפרוייקט. יובהר כי שווי קרקע למ"ר מבונה לקומה ממוצעת נמוך מהשווי המצוין לקומות הנ"ל.
6 קומות משרדים במגדל מעורב שנמכרו למוסד פיננסי (מימוש אופציה)	5,218	4,200	21,916,429	מרכיב קרקע. שווי למרכיב שטח הבנק הינו על בסיס הסכם משנת 2021 (מכירה של שטחי משרדים בגמר מעטפת בשווי הנמוך משמעותית ממכירה שבוצעה לאחרונה, כמפורט לעיל)
ניכוי חלק יחסי בעלות מבנה ציבור ו-36 חניות			6,663,224	עלויות בניה (כ-59.1 מיליון ₪) בניכוי חלק מיוחס בהשקעות (כ-3.412 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 6.7.5.). חלק יחסי - 12%
תוספת השקעות נכון ליום 31/12/22			15,281,823	יחסי המיוחס לשלב ג'2 ראה סעיף 6.7.5).
סה"כ שווי, במעוגל			**72,930,000**	

<u>הערה</u> - כמצוין בסעיף 9.7.3, נוכה חלק יחסי רלבנטי מעלות הקמת שטחי מבנה הציבור (נכלל כהוצאה במלאי העסקי), כשיתרת העלויות מיוחס כהוצאה במלאי העסקי לשטחי ג1 וכניכוי משווי יתרת הזכויות בבעלות החברות.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה סקירה מייצגת של עסקאות תשואה :

מסחר ומשרדים

תאריך	ייעוד	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
31/12/2022	מסחר	יבנה	מרכז מסחרי G יבנה	154,000,000	כ- 11,100,000	7.20%	בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך של חברת ג'י סיטי בע"מ, החברה התקשרה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת סכום של כ- 154 מיליון. בהתאם למידע הקיים במשרד', שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה הינו בגבולות של כ- 7.2%.
03/10/2022	בנין משרדים וקומת קרקע מסחרית	תל אביב רמת החייל	בניין בן 5 קומות משרדים וקומת קרקע מסחרית	119,000,000	7,560,000	6.35%	בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך חברת קרן הריט החדשה בע"מ רכשה בניין בשטח של כ- 5,800 מ"ר עילי הכולל קומת קרקע משרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה ושטחי אחסנה בקומות המרתף. התמורה הינה 119 מיליון ש"ח ולא כולל הוצאות עסקה בסך כ- 8.8 מיליון ש"ח במקביל נחתם הסכם שכירות בבנין לשש שנים בדמ"ש שנתיים של כ- 7.56 מיליון (NOI).
17/07/2022	מסחר ומשרדים	תל אביב + חולון	6 קומות משרדים במגדלי הארבעה ושטח מסחרי בחולון	431,000,000	24,700,000	5.73%	בהתאם לפרסום מאתר "גלובס", מיום 17/07/2022, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן סיכמה על רכישת 6 קומות משרדים ו- 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני, וכן על רכישת כ-80% ממרכז מסחרי בחולון. קומות המשרדים כוללות את שש הקומות העליונות (קומות 30-35) בשטח של כ- 6,923 מ"ר אשר מושכרות במלואן לשני שוכרים מתחום שוק ההון והה"י-טק. עפ"י הפרסום, קומות המשרדים מניבות כיום הכנסה נטו מפעילות של כ- 16.8 מיליון ש"ח. בנוגע למרכז המסחרי בחולון, מציינת סלע נדל"ן כי הוא מושכר במלואו לכ- 30 שוכרים שונים, כאשר ההכנסה נטו מפעילות השכרה מסתכמת לכ- 7.9 מיליון ש"ח בשנה.
06/07/2022	מסחר ומשרדים	בני ברק	מבנה 'מגדלי ויטה' הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר	132,800,000	9,200,000	6.93%	בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך באמצעות המגנ"א, חברת משורים והשקעות נדל"ן התקשרה עם אשטרום לרכישת כ- 80% מזכויות הבעלות במבנה בן 5 קומות הכולל קומת מסחר בבני ברק הקרוי מגדלי ויטה, בתמורה של 104 מ'ש"ח+מע"מ. השטח הכולל של הבניין מסתכם בכ- 18,000 מ"ר. נכון למועד דיווח העסקה מרבית שטחי הנכס אינם מושכרים. להערכת החברה לאחר השלמת עבודות התאמה לשוכרים עתידיים (בניתוח התמורה הנחנו על ידינו עלות עבודות התאמה נורמטיבית של כ- 2,000 ש"ח למ"ר לשטח של כ- 14,000 מ"ר המיוחס לחלק הנרכש, ובסך הכל כ- 28,800,000 ש"ח). ה- NOI השנתי הצפוי הינו כ- 11.5 מ' ש"ח וחלק החברה הינו כ- 9,200,000 ש"ח.
10/05/2022	מסחר, משרדים, ומלונאות	חיפה	מבנה "סיטי סנטר" בחיפה המשמש למסחר, משרדים, מלונאות וחניה, בשטח בנוי כולל של 36,067 מ"ר.	76,000,000	4,100,000	5.39%	חב' סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, רכשה את מבנה "סיטי סנטר" בחיפה המשמש למסחר, משרדים, מלונאות וחניה, בשטח בנוי כולל של 36,067 מ"ר . התמורה הינה 76 מיליון ש"ח. הנכס בתפוסה של 95% עפ"י המידע בדו"חות הכספיים של חברת אפי נכסים ליום 31.12.2021. של הנכס נכון ליום זה הנו כ- 4,100 א'ש"ח . ה-NOI משקף שיעור תשואה של 5.39%. עפ"י הדיווח של סלע נדל"ן, שיעור התשואה הצפוי הנו 7.2% שיעור זו משקף את הנכס בתפוסה מלאה וככל הנראה עליית מחירים שצופה החברה .
26/04/2022	משרדים	ת"א	משרדים	623,000,000	32,000,000	5.14%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26/04/2022, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ זכתה ביום 26/04/2022 במכרז לפיו תרכוש מבנק לאומי 100% מזכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע ו5 מרתפי חניה, הממוקם ברח' יהודה הלוי 36-30 בת"א, הידוע בשם בית מאני (גוש 6924 חלקה 25 בשלמות ו חלקה 1.85% 10 בשטח של 2,365 מ"ר), בשטח בנוי כולל של כ- 22,100 מ"ר כולל 208 חניות תת קרקעיות, בתמורה לסך של 623 מ' ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי לבי כל השטח המניב (בתפוסה מלאה) יעמוד על כ- 32 מ' ש"ח
17/04/2022	משרדים	ת"א	4.5 קומות משרדים ומסחר בשטח של 3,350 מ"ר וכ מחסנים בהיקף של כ-900 מ"ר, 85 חניות	115,000,000	7,705,000	6.70%	בהתאם לפרסום מאתר "כלכליסט", מיום 17/04/2022, קרן הריט סלע נדל"ן סיכמה על רכישת 4.5 קומות משרדים ומסחר בשטח של 3,350 מ"ר וכ מחסנים בהיקף של כ-900 מ"ר, 85 חניות וזכויות בנייה מחברת רבד במגדל פלטינום ברחוב הארבעה בתל אביב. לפי הדו"ח השנתי האחרון של החברה, שווי תשע הקומות הקיימות הוא 191 מיליון שקל, שיעור התשואה הוא 6.70%, וה-NOI הוא 12.8 מיליון שקל. מחיר מ"ר הוא 150-200 שקל. דמי הניהול עומדים על כ-22 שקל למ"ר.
27/03/2022	משרדים	ת"א	משרדים	205,000,000	10,500,000	5.12%	בהתאם לדיווח מאתר כלכליסט, מיום 27/03/2022, חברת כלל ביטוח רכשה 50% מ- 9 הקומות העליונות (32-24), המשתרעות על שטח של כ- 11,000 מ"ר, במגדל SKY הממוקם במתחם יצחק שדה(חסן ערפה), תמורת 205 מ'ש"ח. סכום העסקה משקף ל- 9 הקומות כ- 410 מ'ש"ח. המגדל מתאכלס בימים אלו והחברות פפאיה גיימס ויוטפו שכרו מחברת צים כ- 3,700 מ"ר ו- 7,400 מ"ר בהתאמה, במחיר ממוצע של כ- 190 שח/מ"ר, בסך הכל החברות ישלמו דמ"ש שנתיים של כ-21 מ'ש"ח.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

תעשייה אחסנה / לוגיסטיקה

תאריך	ייעוד	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
03/05/2022		בית שמש	לוגיסטיקה	80,000,000	5,133,600	6.42%	בהתאם לדיווח באתר דה מארקר, מיום 03/05/2022, קבוצת שיבולת מכרה לחברת אמי נציגות ואחזקות בע"מ מרלוג תמורת 80 מ' ₪. הרוכשת תשכיר את הזכויות בנכס לצד ג'. הפרויקט ממוקם בצמוד למספר מרלוגים בבית שמש ברח' רג'יניה ונמצא בתחילת שלבי הקמה, מועד המסירה הצפוי הוא תחילת 2024. קבוצת שיבולת רכשה לפני פחות משלוש שנים את הפרויקט ב-9 מ' ₪ ומשקיעה בהקמתו , עפ"י הערכות, 41 מ' ₪, לפיכך העסקה משקפת רווח של כ- 30 מ' ₪. המרכז הלוגיסטי ממוקם על שטח קרקע של כ-6.5 דונם ויכלול כ- 9,200 מ"ר בנויים בשתי קומות ביעוד לוגיסטיקה, מתוכם 1,200 מ"ר ביעוד משרדים שייבנו במגדל נפרד. עפ"י קבוצת שיבולת, דמי השכירות המתוכננים למרלו"ג יהיה בגבולות 45-48 למ"ר, מחיר המשקף תשואה של כ-6.5%.
27/07/2021	מרלו"ג	עמק חפר	מרלו"ג	102,000,000	5,640,000	5.53%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 27.7.21, קרן אמריקאית רכשה את הזכויות במגרש 48 (חלק מחלקה 10 בגוש 8388) בשטח של כ-6.3 ד' ובשטח בנוי של כ-6,920 מ"ר בבינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בתמורה לסך של כ-102 מ' ₪. הנכס מושכר ומניב הכנסה שנתית של כ-5.64 מ' ₪ (מגלם תשואה שנתית של כ-5.53%).
30/06/2021		פארק חבל מודיעין	תע"ו ולוגיסטיקה	45,400,000	2,850,000	6.28%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה מיום 30/06/2021, חברת "סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה במסגרת מכרז את זכויות החכירה במבנה לוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע, בן 4 קומות ומרתף חניה, הבנוי בתחום חלקה 5 בגוש 9231, רח' השקד 27 בפארק תעשיות חבל מודיעין, תמורת סך של 45,400,000 ₪. בהתאם לדיווח, המבנה בשטח בנוי כולל של 5,811 מ"ר (4,346 מ"ר עיליים) ו-66 מקומות חניה, ומושכר בשיעור תפוסה של כ-83%. בהתייחס ל-NOI שנתי (בתפוסה מלאה) של כ-2.85 מ' ש"ח, שיעור התשואה משקף כ-6.28%.
22/03/2021	אחסנה	נאות חובב	אחסנה	80,200,000	4,580,000	5.70%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.3.21, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי בהם ומשמש לאחסנה באזור התעשייה נאות חובב, הכולל שטח מבונה בהיקף של כ-15,600 מ"ר בתמורה לסך של 80.2 מיליון ₪+ מע"מ. בכוונת המוכר לבנות 2,500 מ"ר נוספים, אותם התחייבה החברה לרכוש בתמורה לסך של 11 מ' ש"ח, בכפוף לאכלוסה ע"י השוכר הקיים בנכס. הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 9 שנים+ אופציות, לפי דמי שכירות שנתיים בסך 4.58 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של כ-5.7%).
22/03/2021	אחסנה	נאות חובב	אחסנה	80,200,000	4,580,000	5.70%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.3.21, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי בהם ומשמש לאחסנה באזור התעשייה נאות חובב, הכולל שטח מבונה בהיקף של כ-15,600 מ"ר בתמורה לסך של 80.2 מיליון ₪+ מע"מ. בכוונת המוכר לבנות 2,500 מ"ר נוספים, אותם התחייבה החברה לרכוש בתמורה לסך של 11 מ' ש"ח, בכפוף לאכלוסה ע"י השוכר הקיים בנכס. הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 9 שנים+ אופציות, לפי דמי שכירות שנתיים בסך 4.58 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של כ-5.7%).
03/03/2021	מתחם לוגיסטי	חפץ חיים	מתחם לוגיסטי	71,000,000	8,100,000	5.70%	בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 3.3.21, חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במתחם לוגיסטי הממוקם על חטיבת קרקע של כ-31 מ"ר בקיבוץ חפץ חיים. המתחם, שכולל מבנים בהיקף של כ-18.5 א' מ"ר, מושכר בשלמות לחברת גלובוס אריזות ומשלוחים לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב דמי שכירות מתואמים בסך של כ-8.1 מ' ש"ח בשנה. שיעור התשואה מהשכרת הנכס מגלם כ-5.7%.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

שומת מקרקעין מקיפה

חלקים בלתי מסוימים[1] בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים

הידועים בשם "טרמינל פארק"

חלקות 131 ו- 167 בגוש 6483

אזור תעשייה החדש, אור יהודה

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
טל. 054-3333081 . TEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>תוכן עניינים</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. ביקור במקום 5
3. פרטי הנכס 5
4. תיאור הנכס והסביבה 5
5. מצב תכנוני 21
6. מצב משפטי 35
7. היסטוריה של הנכס 53
8. נתוני השוואה 54
9. גורמים ושיקולים 59
10. תחשיב 66
11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 70
12. השומה 71

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 TEL .
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

12 בינואר, 2023

דו"ח 1054/23

לכבוד

מאי א.ב. נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

חלקים בלתי מסוימים[1] בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים

הידועים בשם "טרמינל פארק"

חלקות 131 ו- 167 בגוש 6483

אזור תעשייה החדש, אור יהודה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

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

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2022.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

[1] חלקי מאי א.ב נדל"ן בע"מ בנכס המהווים 50% בלתי מסוימים מהזכויות, כמפורט בפרק מצב משפטי.

[2] בהתאם להעתק מרשם החברות, מיום 21/12/22, חברת ויתניה בע"מ (90%) ביחד עם חברת אל.אור לונדון השקעות 2010 בע"מ (10%) מחזיקות בחברת מאי א.ב נדל"ן בע"מ.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בחודש דצמבר 2022.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

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

<u>השכלה</u>

1991 - אוניברסיטת תל-אביב , בוגר תואר ראשון במדע המדינה (מורחב).
1993 - אוניברסיטת תל-אביב, מוסמך החוג לשמאות וניהול מקרקעין.
1999 - טכניון K.T.H שטוקהולם, שוודיה, מוסמך M.Sc בתכנון ערים.

<u>ניסיון מקצועי</u>

1995 - שמאי מקרקעין מוסמך מטעם מועצת השמאים במשרד המשפטים, רישיון מס' 406.
1995 - מעל 20 שנה שמאי בכיר במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין" המייצג גופים מוסדיים וחברות בניה מהמובילות בענף.
2013 - במקביל לעבודה במסגרת משרד זרניצקי, שמאי עצמאי העוסק בייעוץ, ליווי ועריכת חוות דעת שמאיות ללקוחות פרטיים וחברות.
2022 - בעלים של משרד שמאי מקרקעין, המספק שירותי ייעוץ, שמאות, ליווי תכנון ועוד.

1.2.3. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>
למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

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

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

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>
לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר,
כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד חיים בן דוד שמאות וניהול מקרקעין בע"מ), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות העברת מידע שגוי ע"י החברה לעניין חוות הדעת.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ, ביום 08/12/2022.

הביקור נערך בליווי מר רוני צברי, מנהל אחזקה בנכס.

3. פרטי הנכס

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

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

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

מבנה A מושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים (בשיעור תפוסה של כ-88%).

מבנה B שבנייתו הסתיימה ב2018 (התקבל טופס 4 במרץ 2018 לשטחים הציבוריים ולשטחים שאוכלסו) מושכר בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-91% (כמפורט בסעיף 6.4).

להלן התפלגות החלקות והבנוי בתחומם:

חלקה 167- בשטח רשום של 11,606 מ"ר, דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית של כ-90 מ' לכיוון רחוב שד' אריאל שרון (ציר תנועה מרכזי וסואן החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום. הרחוב מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן המפריד בין נתיבי התנועה, משני צידיו של הרחוב מדרכות אבן משתלבת ומפרצי חניה), בחזית מערבית של כ-125 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב (מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן, משני צידיו של הרחוב מדרכה סלולה אבן משתלבת עם נטיעות עצי נוי. מהקצה הדרומי של הרחוב מתאפשרת כניסה לחניון תת קרקעי של בניין "A"), בחזית דרומית של כ-90 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב ובחזית מזרחית של כ-120 מ' לכיוון כביש פנימי צר, מעברו בניין מסחר ומשרדים בבניה ותיקה.

פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בנוי בניין "A" (כולל שלושה אגפים) אשר בנייתו הסתיימה בסוף שנת 2011 כמו גם מבנה בית הקפה.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

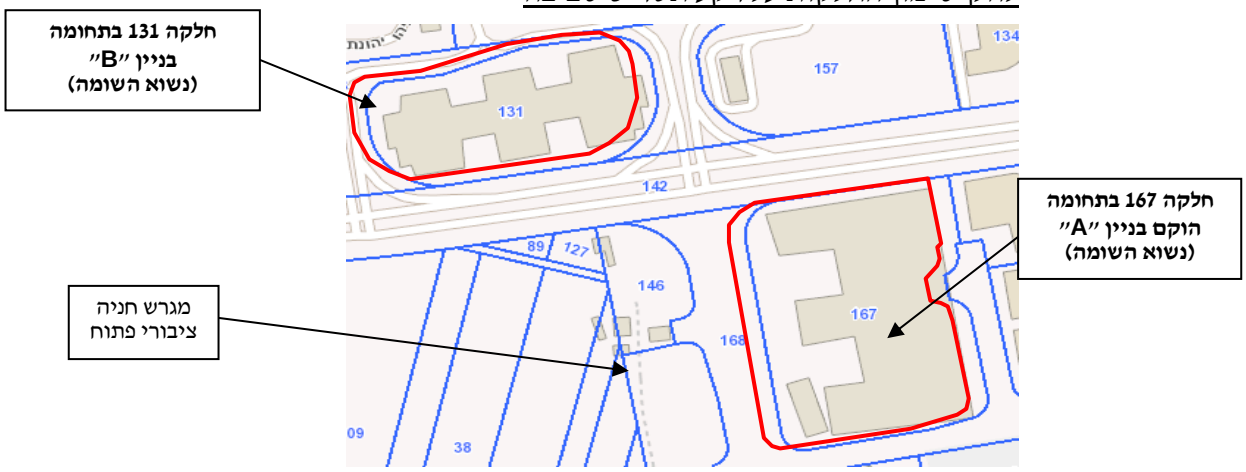
חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
טל. 054-3333081 . TEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בניין "B" אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2018 ברמת "גמר מעטפת", כשמרבית השטחים הושכרו (כ-91%) ובוצעו בהם עבודות גמר משרדים.

להלן סימון החלקות על רקע תשריט סביבה



הסביבה

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

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

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

אזור התעשייה ממוקם בסמיכות לכבישים מרכזיים ולנמל התעופה בן גוריון.

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

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

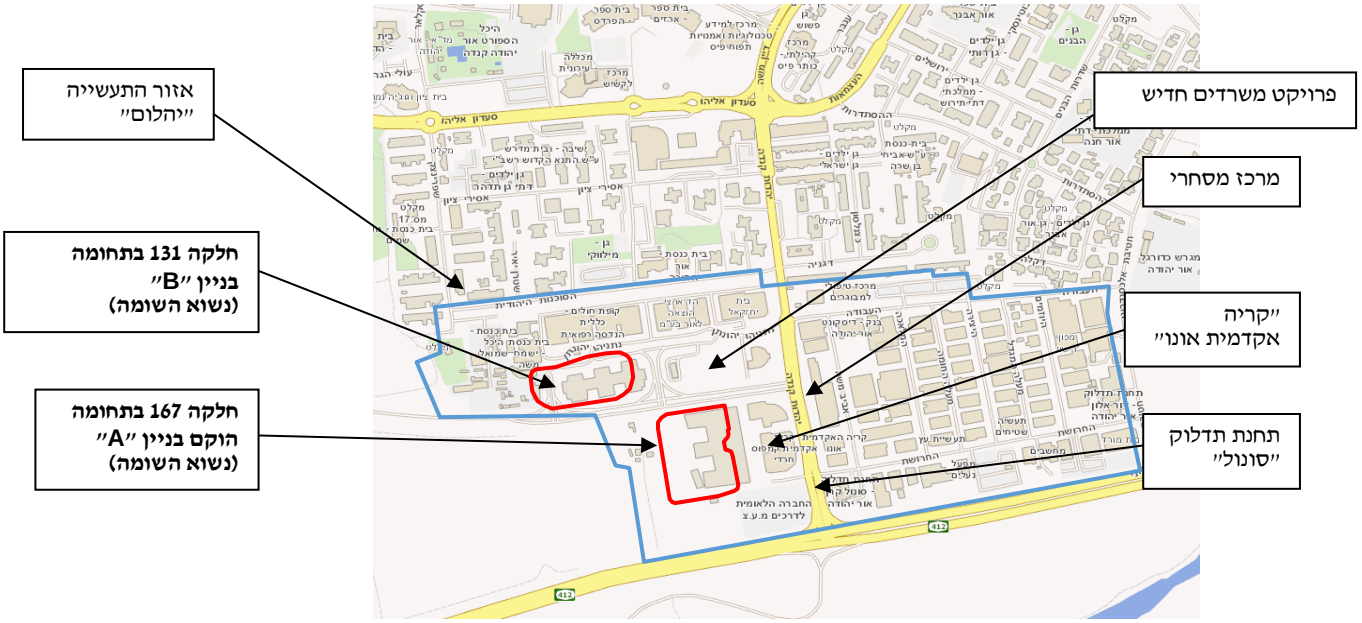
64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 TEL .

E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן תשריט סביבה:



4.2 תיאור הבנוי בתחום החלקות

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

בנין A ומבנה בית הקפה - חלקה 167

בניין A אגפים 1-3 - הבניין בנוי על פני מרבית שטח החלקה וכולל 3 אגפים (1-3) הבנויים בקירות משותפים. האגפים בני 4 קומות (בשימושי תעשיות עתירות ידע / משרדים) מעל קומת קרקע (בעיקרה בשימושי מסחר).
באגפים 1-3, בכל אגף גרעין קומתי מרכזי הכולל שתי מערכות גרמי מדרגות, ממ"ק ואגף שירותים כשבהיקף הגרעין שטחי משרדים.
בכל אגף 4 מעליות המובילות לקומת מרתף תחתונה.
מרבית שטחי המשרדים בבניין A מושכרים בשכירות חופשית ומאוכלסים ע"י חברות שונות (ביניהן חברות "היי-טק", מעבדות, מעבדות רפואיות וכו'). אגף 3 מושכר בשלמות לשוכר גדול עם לובי כניסה עצמאי ונפרד. קומת הקרקע בשימושי משרדים (נותרו 4 יחידות מסחר/משרדים חזיתיות פנויות באגף 2 בשטח כולל של כ-314 מ"ר ושטח נוסף עורפי של כ- 776 מ"ר ששימש עד לאחרונה לאחסנה).
בקומות 1 ו-3 שטחים פנויים בשטח לשיווק של כ- 2,298 מ"ר.
קומת הקרקע של הבניין במפלס רחוב אבי ואביב.
בניית הבניין הסתיימה במהלך שנת 2011.
הבניין בנוי שלד בטון מזוין, חיפוי קירות החוץ בשילוב קירות מסך ואבן

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

נסורה. הגג שטוח מבטון.
הכניסה לחניון הפרויקט מתאפשרת מרחוב אבי ואביב.

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

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

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

<u>להלן גבולות בניין A ומבנה בית הקפה</u>
מצפון - רחוב שד' אריאל שרון ומעברו בניין משרדים חדש אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2020.

ממערב - רחוב אבי ואביב, מעברו מגרש חניה ציבורי.

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

התפלגות שימושים בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר[3]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	10,692.80	קומות החניון כוללת 576 חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר (מבוססת על תכנית היתר שאושרה בעבר) בפירוט כדלקמן: 548 רגילות, 7 כפולות (14) ו-14 חניות נכים ובנוסף כ - 1,859 מ"ר "קונטור" שטחי אחסנה\שירות ושטחים טכניים[4]. כמו כן, 4 חניות תפעוליות. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מהקצה הדרומי של רחוב אבי ואביב. שטח מרתף אגף 3 מהווה חלק אינטגראלי משטח המשרדים העילי באגף 3 שהושכר בשלמות לשוכר גדול. בתחום שטח המרתף הוקם חדר כושר, מלתחות, ארכיב, שטחי אחסנה וכיוצ"ב. הגישה מתאפשרת הן מחניון הבניין והן באמצעות 4 מעליות בגרעין קומות המשרדים. <u>להלן התפלגות שטחי אחסנה/שירות/טכני עפ"י מדידה מתכנית הגשה להיתר</u>: שטח שהושכר לשוכר גדול במפלסים (1-)-(2-): כ-1,064 מ"ר "קונטור". יתרת שטחי אחסנה/שירות במפלסים (1-)-(2-): 765 מ"ר "קונטור" + כ-30 מ"ר "קונטור שהושכר לחברות התקשורת **(סה"כ - 795 מ"ר).** מסך השטחים לעיל, מחסנים פנויים לשיווק בשטח של כ- 170 מ"ר, כמו גם מחסן של כ-17 מ"ר "קונטור" המשמשים את חברת הניהול. <u>להלן התפלגות מקומות החניה בקומות עפ"י תשריט תכנית בקשה להיתר חדשה</u>: מרתף 2- : 312 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 5 חניות כפולות. סה"כ 322 מקומות חניה במפלס 2-. מרתף 1- : 250 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 2 חניות כפולות. סה"כ 254 מקומות חניה במפלס 1-. **סה"כ 576 מקומות חניה בחניון.** **<u>הערה</u>: בשטחי המעברים סומנו מקומות חניה ללא היתר, כך שבפועל הושכרו 646 מקומות חניה, קרי 70 מקומות חניה מעבר למצוין בתכנית בקשה להיתר.**	<u>בחניון</u> רצפת בטון מוחלק עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (2-) כ-3.1 מ', במפלס (1-) כ-5.5 מ'. <u>בשטחי אחסנה</u> גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. <u>שטח אחסנה (שוכר גדול)</u>- בשטחי האחסנה גמר סטנדרטי כמפורט לעיל. <u>בשטח חדר הכושר</u>- שטיח מקיר לקיר, מלתחות עם תאי אחסנה אישיים, מ"א, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. <u>בשטח הארכיב</u>- רצפה עם חיפוי סנטטי/ ריצוף קרמי, בשטחי האחסנה מדפי ברזל, מערכות כיבוי אש, טלויזיה במעגל סגור, מ"א וכיוצ"ב. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	10,313.82		
סה"כ	**21,006.62**		

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב) אגפים 1-3 (בשימושי מסחר ומשרדים)

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	6,807.64 [5]	חזית הקומה במפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-12 יחידות מסחריות חזיתיות לרחוב אבי ואביב (בפועל בשימושי משרדים), כשיתרת שטח הקומה בחלוקה לובי כניסה עצמאי לאגף 3, לובי כניסה משותף לאגפים 1-2, שטחי משרדים, מעבדות ואחסנה עורפיים המושכרים לשוכרים שונים בנכס. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין הינה מהחצר המערבית. בעורף הקומה שטח אחסנה עם חצר תפעולית (טעינה ופריקה- בשטח של כ- 180 מ"ר) וחדרים טכניים (חדר גנרטור, חדר מונים וחדר שנאים). **<u>להלן התפלגות השטחים לשיווק (כ- 5,646 מ"ר לשיווק):</u>** <u>שטחי מסחר בחזית הבניין</u>: יחידות מסחריות עפ"י חלוקה בפועל למשרדים בשטח לשיווק של **כ- 2,651 מ"ר** ושטח "קונטור" כולל של כ-2,287 מ"ר (מתוכם 4 יחידות פנויות בשטח של כ-314 מ"ר): שתי יחידות בשטח של 321 מ"ר משמשות את שוכר א', שתי יחידות בשטח כולל של 1,156 מ"ר משמשות את שוכר ב' בשימושי משרדים, יחידה בשטח 860 מ"ר משמשת את שוכר ג'. בנוסף כאמור, 4 יחידות פנויות בשטח של כ- **314 מ"ר.** **<u>אגפים 1-3 (חלק עורפי של קומת הקרקע)</u>: כ- 2,770 מ"ר** לשיווק, מאוכלסים לשימושי משרדים, מעבדות ואחסנה- שטח עורפי באגף 1 (כ-1430 מ"ר בשימוש שוכר ד) מושכר למעבדות/ משרדים, שטח עורפי באגף 2 מהווה שטח אחסנה פנוי (**כ-776 מ"ר**) עם גישה עורפית (חצר פריקה וטעינה ואגף 3 מהווה כאמור את לובי הכניסה ושטח משרדים המושכר בשלמות לשוכר ב' (כ-564 מ"ר), ביחד עם השטח עילי והתת קרקעי של האגף. **<u>מבנה בית קפה</u>-** מבנה עצמאי הממוקם בקצה הדרום מערבי של החלקה בשטח לשיווק של כ-**225 מ"ר.** המבנה כולל חלל ישיבה עם דלפק הגשה ומטבח בעורף היחידה. כמו כן, קיים גרם מדרגות פנימי המוביל לקומת גלריה הכוללת מרפסת פתוחה (כ-28 מ"ר). בחזית המבנה חצר עם שטח ישיבה (כ-110 מ"ר) לשימוש באי בית הקפה.	<u>בלובבי הכניסה לאגפים</u> ריצוף קרמי וחיפוי אבן וזכוכית בקירות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, מ"א. <u>בשטח אחסנה פנוי</u> תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק עם חיפוי סנטטי, תעלות אוורור חשופות, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. גובה פנים כ-3.5 מ' <u>ביחידות מסחריות/משרדים פנויות</u> רמת הגמר מעטפת, בין היתר, ויטרינות זכויות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה. <u>שטחים שהושכרו לאחרונה</u> - רמת גמר משרדים מלא, כולל ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום בחזית היחידה, ספרינקלרים ומערכת מיזוג אוויר. <u>בית הקפה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, עם ויטרינות בהיקף המבנה, ריצוף גרניט פורצלן, תעלות אוורור חשופות, ספרינקלרים, תאורה דקורטיבית, חיפוי דק במרפסות וברחבה וכיוצ"ב. <u>בשטחים מושכרים למשרדים ולשוכר ב' (שוכר גדול)</u> "גמר משרדים" עם ויטרינות לרחוב ולרחבה ציבורית. הותקנו, בין היתר, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, מחיצות פנים, מיזוג אוויר וכיוצ"ב. <u>שטחי משרדים</u>- ראה פירוט בקומות עיליות.

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
טל. 054-3333081 .
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
1	5,666.38	קומות משרדים בשטח לשיווק של כ- 23,528 מ"ר. בכל אגף, כל קומה, כוללת יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים הבנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. שטחי המשרדים בכל קומה בחלוקה למסדרון היקפי חדרי משרדים עם מחיצות גבס/זכויות, "open space" עם דלפקי עבודה ומטבחונים כשבחלק מהיחידות נבנו גם חדרי שירותים (בכל קומה אגף שירותים בגרעין). שטחים פנויים – שלוש יחידות בקומה 2 ו-3 בשטח כולל של כ- 2,298 מ"ר (881 מ"ר+ 524 מ"ר + 893 מ"ר). פירוט האגפים: אגפים 1-2 - מרבית שטח האגפים מושכר לשוכרים שונים, כמפורט בסעיף 6.4. מקומה 4 יציאה למרפסת פתוחה חזיתית. אגף 3 - אגף עצמאי עם לובי עצמאי ונפרד המושכר בשלמות לשוכר יחיד (שוכר ב'). מקומה 4 יציאה למרפסת פתוחה חזיתית.	בשטחי המשרדים בשטחי המשרדים "גמר משרדים" סטנדרטי (בחלק מהיחידות בוצע "גמר משרדים" ברמה גבוהה יותר ובחלקם מהווים אולמות " Open Space" עם גמר פשוט) הכולל, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה (בחלק מהיחידות ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. שתי יחידות פנויות – גמר מעטפת. באגפי שירותים - חיפוי קרמי ברצפה ובקירות, תקרת מגשי פח. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת.
2	5,677.45		
3	5,677.49		
4	4,600.95		
סה"כ קומות 1-4	**21,622.24**		
גג	220	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**28,649.88**		

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ריכוז שטחים לשיווק בבניין A:

קומות מרתף (שטחי אחסנה):

קומה	שם שוכר	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר במ"ר	הערות
	שוכר ב	155	מחסן ושטח שירות בצמוד לגרעין 3 ובנוסף מחסן מצפון לגרעין 3
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים	178	מחסנים בצמוד לגרעיני אגף 1 ו-2 ומחסן נוסף בקצה הצפון מערבי
-2	פנוי	35	3 מחסנים פנויים המשמשים את חברת הניהול.
סה"כ מפלס 2-		**385**	השטח כולל מחסן של 17 מ"ר המשמש את חברת הניהול (368 +17)
	שוכר ב	909	גרעין אגף 3 ושטח צמוד- שטח הכולל, בין היתר את גרעין אגף 3, מעברים, מחסן עתיר שטח (ארכיב) , חדר כושר שטחים טכניים וכיוצ"ב (כ- 1,003 מ"ר) . הובא בחשבון שטח אפקטיבי לניצול ללא חלק משטח גרעין.
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים שונים	135	
	אחסנה פנויים	170	מחסנים בצמוד לגרעינים 1 ו-2, מחסן נוסף בתחום החניון
-1	שוכר ד	253	מחסן. הכנסות דמי השכירות כלולים בהכנסות
סה"כ מפלס 1-		**1,467**	
סה"כ שטחי אחסנה במרתפים + חניות		**1,852**	**כולל שטחים המושכרים לחברות תקשורת וחברת ניהול.בחניון 576 חניות עפי תכנית, בפועל מושכרים 646 חניות**

להלן התפלגות שטחים לשיווק בקומת הקרקע ובקומות עליונות (כ-29,174 מ״ר):

קומת קרקע חזיתית- שטחים בשימושי מסחר/משרדים:

שם השוכר	שטח קונטור במדידה מתכנית	שטח לשיווק במ	הערות
שוכר א	192	221	
שוכר א	87	100	
שוכר ב	276	330	
שוכר ב	718	826	
שוכר ג	720	860	
יחידה פנויה (שימשה בעבר כמסעדת בורגרים)	100	115	שטח לשיווק מהווה שטח קונטור בתוספת העמסה של 15%-19%
3 יחידות פנויות	199	199	שטח קונטור
ארקפה - מבנה עצמאי	225	225	שטח לשיווק מהווה שטח קונטור
סהכ פנוי ומושכר	**2,518**	**2,876**	114%

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

קומת קרקע (עורף)- שטחים בשימושי משרדים ואחסנה:

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

קומות משרדים עליונות (1-4) בשימוש למשרדים:

קומה	שטח מקובל לשיווק- שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר (שטח ברוטו כולל "חללים") בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג שמועמסים על שטח "הקונטור"	שטח לשיווק עפ"י הסכמים	הערות
שטח משרדים בקומות 1-4	22,133		
לוביים וגרעינים לאגפים 1 ו-2	666		
גג טכני	220	23,528	שטח המועמס על שטחי המשרדים בקומות עליונות.
סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק בקומות 1-4	23,019	23,528	**מהאמור לעיל, עולה כי השטח לשיווק עפ"י הסכמים, תואם בקירוב לשטח מקובל לשיווק (קיים פער של כ-2%)**
סה"כ שטח מסחר ומשרדים לשיווק בבניין (קרקע בשלמות +קומות 1-4)	**28,306**	**29,174**	**פער של כ-3%**

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>בניין B - חלקה 131</u>

הבניין בנוי על פני מרבית שטח החלקה וכולל 3 אגפים הבנויים בקירות משותפים (בתכנון דומה לבניין A). התקבלו טופסי 4 לבניין בשנת 2018 כמו גם ליחידות המאוכלסות (בוצעו עבודות גמר מלא בלובבי כניסה ולובבים קומתיים כמו גם בשטחים שהושכרו).

בקומת הקרקע בוצעה חלוקה לשטחי מסחר, משרדים ברמת מעטפת, שטחי אחסנה עורפיים, שטח מעבר ציבורי ושטחי לובבים, כדלקמן: 15 יחידות מסחריות בשטחים של 62-155 מ"ר, שטחים עורפיים לאחסנה בשטחים של 17-141 מ"ר, שטח מעבר ציבורי בשטח של 212 מ"ר (מסומן בתשריט ק.קרקע כיחידה מסחרית) ו- 2 לובבים המשרתים את האגפים (הכניסה ללובבים מתאפשרת מרחוב אבי ואביב ושד' אריאל שרון). סה"כ שטח "קונטור" ליחידות מסחר ושטחים עורפיים כ- 1,984 מ"ר. החלק המערבי של האגף המערבי בקומת קרקע, הושכר לחברת גינדי , יחידה אחת לסניף בנק (מזרחי טפחות) ושלוש יחידות לשוכרים נוספים, ראה פירוט בהמשך.

יתרת שטח הקומה פנוי.

קומות עיליות 1-4 משמשות למשרדים. בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים הבנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים.

בקומות 1-4 הושכרו שטחים כמפורט בסעיף 6.4. בבניין 3 יחידות משרד פנויות ברמת גמר מעטפת.

הכניסה לחניון הבניין מתאפשרת מרחוב יהונתן נתניהו.

באגפי הבניין הותקנו מערכות מ"א באמצעות צ'ילרים, טלוויזיות במעגל סגור, מערכות כריזה, ספרינקלרים וכיבוי אש וכו'.

<u>רמת הפיתוח</u>

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

<u>להלן גבולות בניין B</u>

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

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

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

התפלגות שטחי הבניין בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר [6]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	7,030.75	קומות החניון כוללת 426 חניות עפ"י היתר ו-412 חניות בפועל [274 חניות רגילות+ 62 חניות כפולות (סה"כ 124)+ 28 מקומות חניה ב-14 מכפילים, כשבפועל לא הותקנו מתקני חניה ולפיכך כיום 14 חניות במקום 28] כ- 200 מ"ר שטחי אחסנה בהיקף הגרעינים במפלס (-2) ושטחים טכניים. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מרחוב יהונתן נתניהו. להלן התפלגות מקומות החניה בקומות: מרתף -2 : 145 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים)+ 31 חניות כפולות. **סה"כ 207 מקומות חניה.** מרתף -1 : 129 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים) + 31 מקומות חניה כפולים + 14 מקומות חניה (במקור לפי היתר מיועד למכפילים שלא הותקנו) **סה"כ 205 מקומות חניה.** **הערה – בפועל מושכרות 397 חניות.**	בחניון רצפת בטון בציפוי אפוקסי עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (-2) כ-3.35 מ', במפלס (-1) כ-5.2 מ'. בשטחי אחסנה גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	6,865.58		
סה"כ	**13,896.33**		

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב) אגפים 1-3 (בשימושי מסחר ומשרדים)

קומה	שטח ברוטו במ"ר[6]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	3,709.38	חזית הקומה במפלס הגבוה בכ-4 מדרגות ממפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-15 יחידות מסחריות בשטחים של 65-155 מ"ר "קונטור", חזיתיות לרחוב אבי ואביב/ שד' אריאל שרון ושטחים עורפיים בשטחים של 17-141 מ"ר "קונטור" (ללא שטח של כ- 212 מ"ר המיועד לשטח למעבר לציבור עפ"י תכנית בקשה להיתר), כשיתרת שטח הקומה בחלוקה ל-2 לובבי כניסה עצמאי משותפים לשטחי המשרדים. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין מתאפשרת הן מרחוב אבי ואביב והן משד' אריאל שרון. בחלק המערבי של הקומה, הושכרו 4 יחידות בשטח כולל של כ- 456 מ"ר לשוכר יחיד. בשטח בוצעו עבודות גמר כמו גם בוצעו עבודות פיתוח בשטח החצר הצמודה ליחידה ומשמשת כניסה ליחידה. שלוש יחידות נוספות בשטח כולל של כ-324 מ"ר הושכרו וטרם אוכלסו (טרם הוחל בביצוע עבודות). בחלק המזרחי הושכר שטח של כ-126 מר לסניף בנק מזרחי טפחות. יתרת שטחי המסחר /משרדים/אחסנה (כ- 1,375 מ"ר לשיווק), טרם הושכרו וברמת גמר מעטפת.	בלובביים ובשטחים הציבוריים/שטחי המעברים בוצע סטנדרט גימור מלא בדומה לבניין A. בשטחי המסחר והמשרדים שטרם הושכרו: רמת גמר "מעטפת". בשטח היחידה שהושכרה בקומת הקרקע: עבודות הגמר כוללות, בין היתר, רצפת בטון מוחלק, מחיצות זכוכית במסגרת אלומיניום, תאורה תלויה, ספרינקלרים ומיזוג מרכזי. בשטחי משרדים בקומות 1-4 שהושכרו: עבודות הגמר כוללות, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית לחללי "open space"/חדרי משרד, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה (בחלקן ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. הותקנו מטבחונים. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת. בחלק מהיחידות רמת גימור גבוהה ובחלק רמת גימור בסיסית. בקומה 1 בסיום ביצוע עבודות גמר. יתרת שטחי משרדים בקומות 1-4: "גמר מעטפת".
1	3,884.52	קומות משרדים בשטח לשיווק של כ-16,276 מ"ר . בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים שחולקו עפ"י דרישות שוכרים/שוכרים פוטנציאליים. שטחי המשרדים בנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. הושכרו מרבית השטחים (כ- 15,660 מ"ר לשיווק) בקומות 1-4 ובהם בוצע גמר למשרדים מלא. יתרת השטחים (3 יחידות), כ- 616 מ"ר לשיווק, פנויים ברמת "גמר מעטפת".	
2	3,884.52		
3	3,884,52		
4	3,771.85		
סה"כ קומות 1-4	**15,425.41**		
גג	212.58	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**19,347.37**		

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ריכוז שטחים לשיווק בבניין 7B:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	סוג	שטח "קונטור"/ מס' מקומות חניה אקו'	הערות
	אחסנה- מושכר ופנוי	200	10 מחסנים בשטחים של 15 מ"ר- 30 מ"ר. מהנ"ל הושכרו כ-160 מ"ר.
שתי קומות מרתף	מקומות חניה	409	סה"כ בחניון - 412 חניות: 278 מקומות חניה רגילים, 10 מקומות חניה לנכים, 62 מקומות חניה כפולים (סה"כ 124 חניות). סה"כ 409 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה/כפולה - לאור מצוקת חניה, החניות הכפולות מושכרות במחיר מלא של חניות רגילות ולפיכך חושבו במקדם 1 , מקדם 0.7 לחניית נכים). בפועל מושכרים כיום 397 חניות.

להלן התפלגות שטחים ושטחים לשיווק בקומות עליונות:

קומת קרקע

קומה	סוג/ שם השוכר	קומת הקרקע שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר	הערות
	שטחי מסחר לשיווק	1,431	1,646	שטח יחידות מסחריות בחזית לרחוב. שטח לשיווק מהווה שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה לאחרונה לקראת הוצאת היתר בניה, בתוספת 15%
קרקע	שטחים מערביים (בחלקם פנימיים) לשיווק	553	636	שטח יחידות מערביות בקומת הקרקע. שטח "קונטור", בתוספת העמסה של 15%
שטח מושכר בקומת קרקע (5 שוכרים)			906	
יתרת שטח לשיווק			1,376	
סה"כ קומת קרקע		**1,984**	**2,282**	בתכנית בקשה להיתר שטח לתעסוקה ואחסנה מטבלת שטחים הינו - 2,221 מ"ר. לפיכך והיות וחלוקה בפועל ניתנת לשינוי בהתאם לשוכרים פוטנציאליים הובא בחשבון שטח הכולל העמסת 15%, שהינו די תואם לשטח בטבלת השטחים.

קומות עליונות 1-4

קומה	סוג	שטח מקובל לשיווק- שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר (שטח ברוטו כולל "חללים") בתוספת שטחי לוביים
סה"כ לשיווק קומות 1-4 (קונטור קומות+ העמסת לוביים ושטחים טכניים)		16,652
שטח לשיווק בפועל בקומות 1-4 על בסיס ניתוח הסכמי שכירות		16,656
שטח מושכר עפ"י הסכמים	קומות 1-4	16,306
יתרת שטח פנוי לשיווק	קומות 1-4	350

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

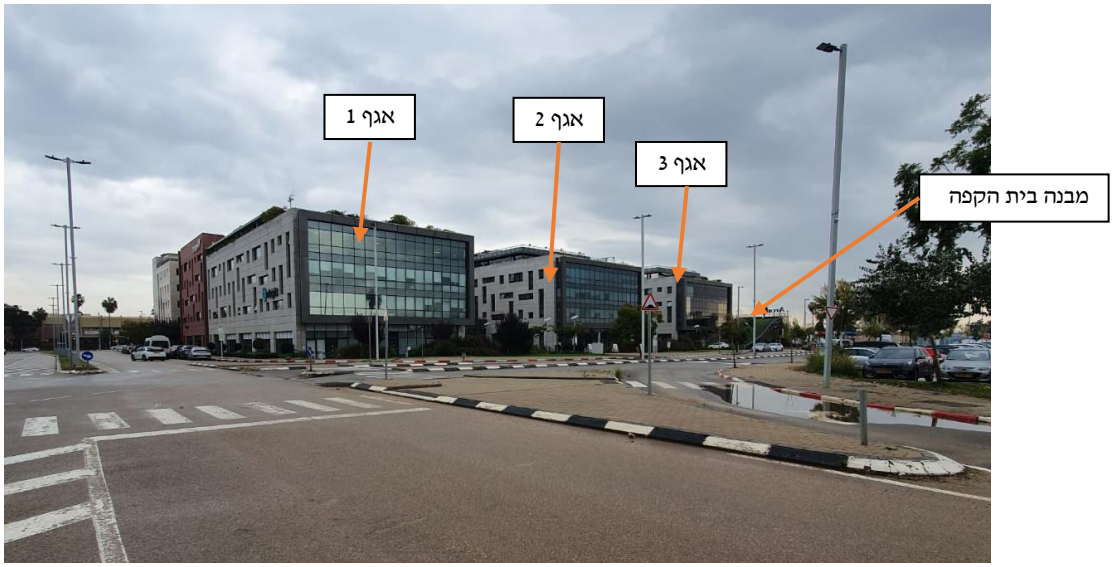
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

להלן צילומי הפרויקט

בניין A

צילום חזית הבניין



שטחי מסחר בקומת הקרקע





HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

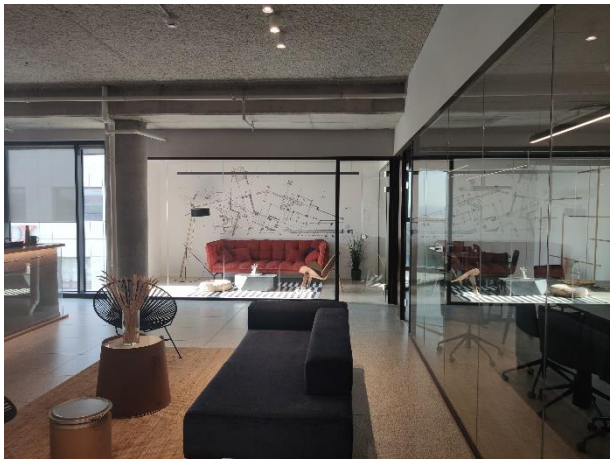
רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

קומת קרקע ולובי





קומת משרדים טיפוסית



חניון



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

בניין B

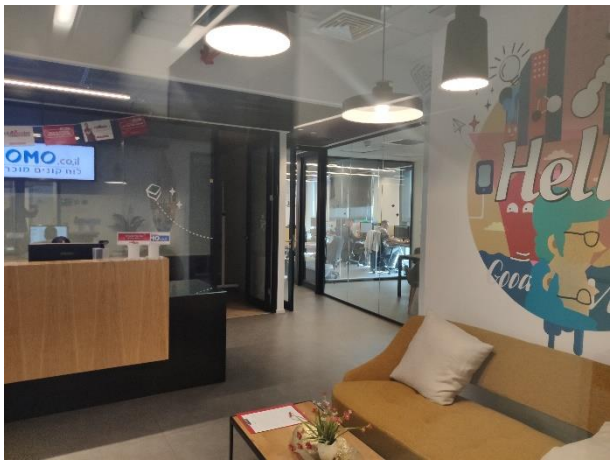
צילום חזית הבניין



לובי קומת קרקע



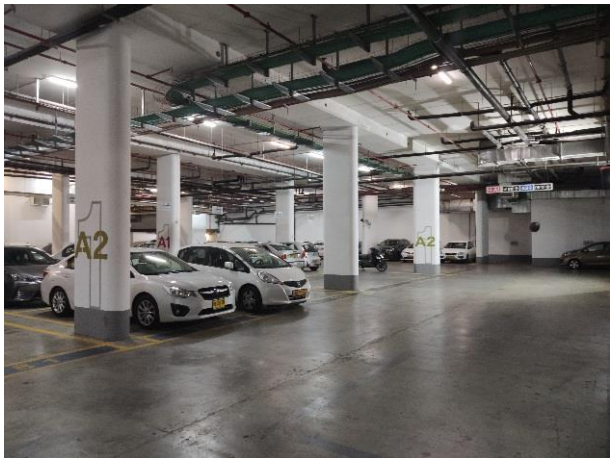
יחידת משרדים טיפוסית



יחידה בעבודות התאמה



חניון



HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5. מצב תכנוני

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

5.1.1. תכנית מס' מאא/158/ב

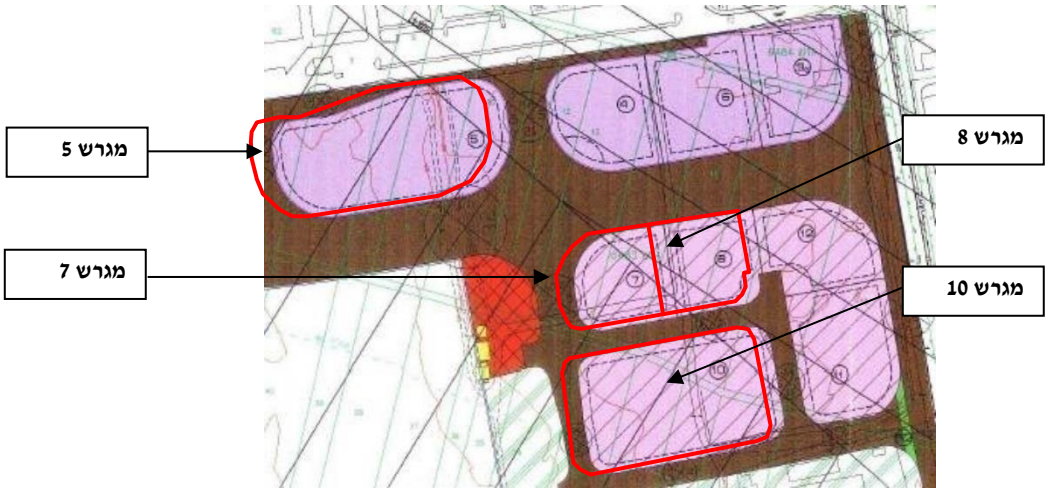
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4935 מיום 23/11/2000.

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

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

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

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



זכויות בניה ושימושים

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 . TEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.1.2. <u>תכנית מס' מאא/מק/1045</u>

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

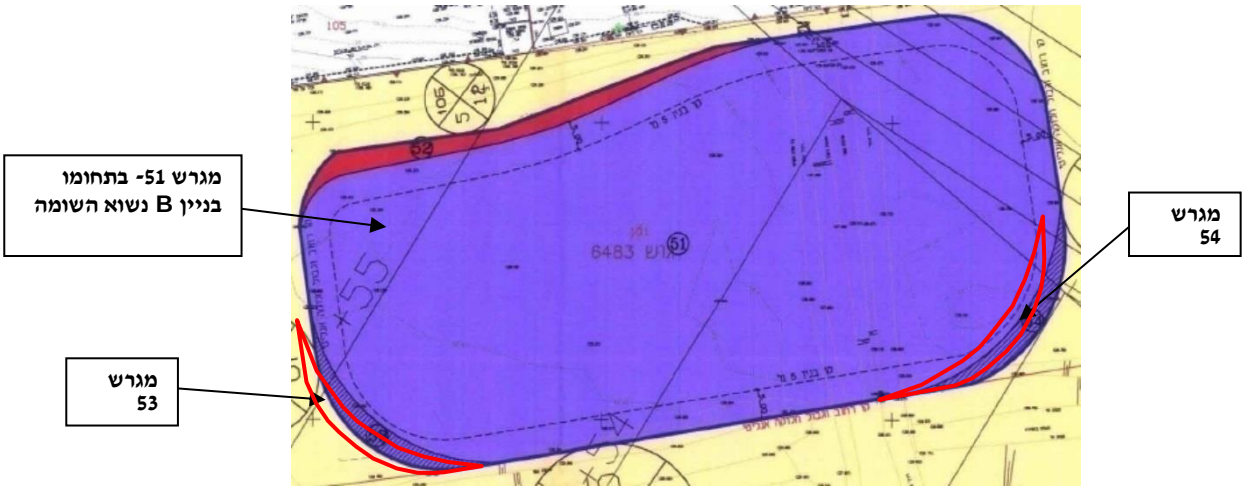
5.1.3. <u>תכנית מס' מאא/מק/1089</u>

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

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

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 5 (חלקה 131 בגוש 6483) המהווה את נשוא השומה אוחד עם חלק מחלקה 143 בגוש 6483 (ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע) למגרשים 51, 53 ו-54 בייעוד לתעשייה.[9]

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



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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 TEL .
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

זכויות בניה

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

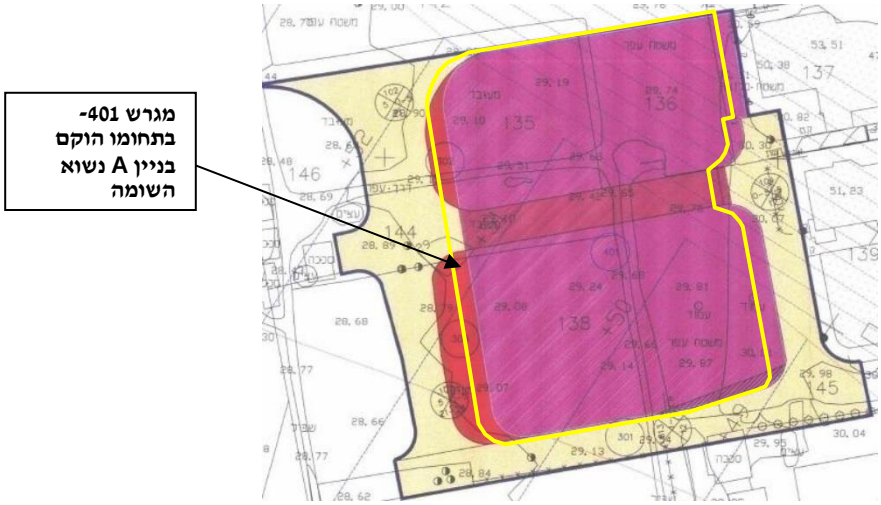
שימושים: תעשייה שקטה, תע"י, משרדים, מסחר, אחסנה מקורה וחניות.

5.1.4. תכנית מס' מאא/מק/1094

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

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

להלן תשריט התכנית:



10 הערה: מגרש 401 מהווה כיום את חלקה 167 בגוש 6483.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

הוראות התכנית

זכויות בניה

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

הערות לטבלה:

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

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

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

תנאים למתן היתרי בניה

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.1.5. תכנית מס' מאא/158/ג

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

עיקרי התכנית:

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

5.1.6. תכנית מס' מאא/1001

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

5.2 היתרי בניה וטופסי 4

5.2.1. בניין A - חלקה 167

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

השטח המבוקש:

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

(ב) היתר בניה מס' 20090011, מיום 26/12/10, התיר שינויים ותוספת בניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20070142), לרבות: שינויים פנימיים בקומות המרתף וברמפת הכניסה

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

המערבית למרתף העליון ; שינויים בקונטור קומות הבניין שמעל פני הקרקע (תוספות בניה בקומות קרקע- קומה 3, הפחתת בניה בקומה 4) ; שינויים בפיתוח השטח, עיצוב הכיכר ובית הקפה.

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

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

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

<u>להלן טבלת שטחים :</u>

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

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

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

1. במרתפי החניה: התקנת שטחי אחסון וחוות שרתים בשטח כולל של 1,404 מ"ר[11], תוך הפחתת מס' מקומות החניה.
2. בקומת הקרקע: הפחתת שטח עיקרי של 856.2 מ"ר לטובת שטחי שירות (מעברי מילוט וחדר אב הבית).
3. שינוי מאזן החניה.

תכנית הבקשה כוללת הקלות בפירוט כדלקמן:

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

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

<u>הערה</u>: כפי שנמסר ע"י עדי דוידוב, אדריכל הפרויקט מטעם משרד "ישר אדריכלים", בדצמבר 2016, לאור אישור תקן חניה ארצי חדש (מצמצם משמעותית את מספר החניות הנדרשות) התבקשו ע"י העירייה להגיש תכנית בקשה חדשה לשינויים שתכלול, בין היתר, הקלה במספר החניות עפ"י תקן ארצי חדש. במסגרת התכנית החדשה יופחתו כמות החניות (35) שנדרשו ע"י הועדה כ"כופר" חניה כך "שייתיתר" התשלום בגין כופר חניה.
משיחה שנערכה עם האדריכל, ביום 11/12/17, נמסר כי פג תוקף אישור הוועדה ויש צורך בהגשת תכנית הבקשה באותה המתכונת, תוך מענה

[11] בהתאם למידע שנמסר ע"י אדריכל עורך תכנית הבקשה, שטח מחסנים שיוכשר במסגרת הבקשה הינו 925 מ"ר.
[12] <u>הערה שלנו</u>: בנוסח הפרוטוקול לא צוינו דרישות, כמו כן נמסר ע"י אדריכל עורך תכנית הבקשה כי למעט שינוי תקן החניה לא קיימות דרישות נוספות.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

טל. 054-3333081 TEL .
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

לפתרון החניה. כמו כן נמסר, כי מהנדס העיר אינו מאשר הקטנת תקן חניה (הבניין נבנה טרם אישור תקן חדש) ולפיכך הפתרון למענה החניה הינו או בתשלום "כופר חניה" לעיריה, או בהקלה להכשרת מכפילי חניה בחניון הקיים, או בהכשרת מקומות חניה בחצר המגרש [ראה תכנית בקשה בסעיף 5.2.1 ו (2)].

להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר שפג תוקפה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר									סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה		מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
						קיים	מוצע							
-2					361.68	211.61	9,944.78	174.73					10,692.80	10,692.80
-1					1,545.67	124.11	8,469.31	174.73					10,313.82	10,313.82
קרקע	4,111.80	-856.22	3,255.58	91.98	1,059.52		226.43	876.67	148.73	1,148.73	2,695.82	856.24	3,552.06	6,807.64
1	3,819.53		3,819.53	94.92	101.12	145.24		576.47		929.10	1,846.85		1,846.85	5,666.38
2	3,883.14		3,883.14	94.92	134.91	82.96		329.46		1,152.06	1,794.31		1,794.31	5,677.45
3	3,815.42		3,815.42	94.92	181.91	103.72		329.46		1,152.06	1,862.07		1,862.07	5,677.49
4	2,906.56		2,906.56	94.92	134.90	82.96		329.46		1,052.12	1,694.39		1,694.36	4,600.92
5					103.96			116.04			220.00		220.00	220.00
סה"כ	**18,536.45**	**-856.22**	**17,680.23**	**471.66**	**3,623.67**	**750.60**	**18,640.52**	**2,907.02**	**148.73**	**5,434.07**	**10,113.44**	**856.24**	**31,976.27**	**49,656.50**
סה"כ עילי	18,536.45	-856.22	17,680.23	471.66	1,716.32	414.88	226.43	2,557.56	148.73	5,434.07	10,113.44	856.24	10,969.65	28,649.88
סה"כ תת קרקעי					1,907.35	335.72	18,414.09	349.46					21,006.62	21,006.62

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

<u>(ו).2 בקשה להיתר חדשה תואמת תכנית שאושרה במספר שינויים הכוללים הקלות\שימוש חורג</u>

הוגשה בקשה לעדכון קומות המרתפים, הוספת שטחי אחסנה וחוות שרתים על חשבון שטחי החניה ללא שינוי בסך השטחים וכמו כן עדכון מאזן חניה בהתאם (מופיע בתיק הבניין של הנכס מיום 24.12.18).
הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.
משיחה שנערכה עם אדריכל התכנית, מר עדי דוידוב, בדצמבר 2018, נמסר כי נקבע דיון מקדמי בתכנית זו בתחילת פברואר 2019.
מבדיקה שנערכה באתר מחלקת ההנדסה של עיריית אור יהודה עולה כי, בתאריך 02/01/2019, נדחתה הבקשה עקב 'אי עמידה בתנאי סף'.
משיחה שנערכה בחודש ינואר 2021 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית. משיחה עם האדריכל ב-11 בדצמבר 22 נמסר כי לא חל שינוי מהמצוין לעיל (ראה התייחסות בסיכום תכנוני).
נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו.
בהתאם לטבלת השטחים, מוצעת הפחתת שטחי חניה לטובת שטח שירות "לשימושים אחרים" (שטחי אחסנה וחוות שרתים), **סה"כ מבוקשים לניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.**

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

התפלגות שטחי אחסנה, שירות ושטחים טכניים סחירים בתכנית:

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

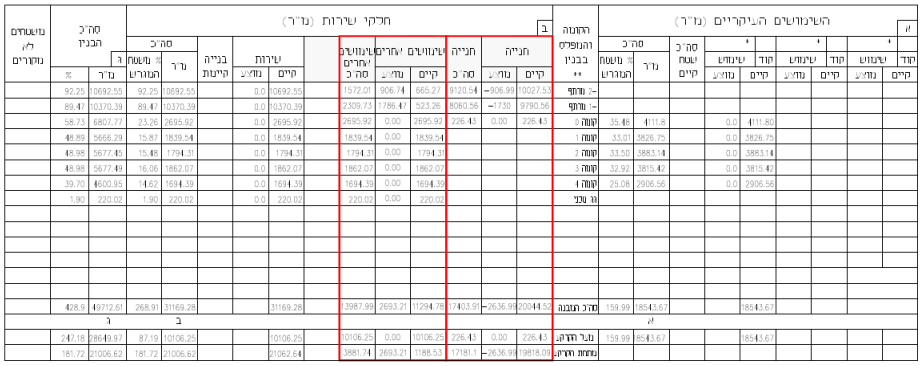
בתכנית 576 מקומות חניה, מתוכם 14 חניות נכים ו-7 חניות כפולות בהתפלגות כדלקמן:

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

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

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

להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה:



(ז) טופסי 4

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

הערה שלנו: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

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

הערה שלנו: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

הערה שלנו: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

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

5.2.1. בניין B- חלקה 131

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

שטח המגרש	: 7,264 מ"ר
שטח עיקרי	: כ-11,596 מ"ר
שטח שירות עילי	: כ-13,967 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	: כ-1,773 מ"ר

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל.
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן טבלת שטחים:

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

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

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

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

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

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20160001, מיום 18/1/2016, החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר בכפוף למילוי דרישות הוועדה.
היתר בניה לתכנית ניתן ביום 23/1/2017[13] (לאחר חתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה).

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר:

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

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

(ה) טופסי 4

- ביום 31/08/11 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070143. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20090011. אישור זה ניתן רק לכל המרתף העליון המוגדר כקומת מרתף 1- ולאגף הצפוני בבניין.
- ביום 05/03/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008. אישור זה ניתן לאכלוס קומות החניונים + משרדי חברת ריגיוס בקומה 3 באגף המערבי ומשרדי חברת MEDEX בקומה 2 באגף המערבי בלבד והשטחים הציבוריים כולל מעטפת בטון מסחרית ומעטפת בטון משרדים בלבד.
- ביום 21/08/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008.
  אישור זה ניתן לאכלוס משרדים בקומה 4 אגף מערבי.
- ביום 26/12/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008. אישור זה ניתן לאכלוס משרדי "נתיבי הקמה בע"מ" קומה 3 גרעין אמצעי צד מערב.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.3 סיכום מצב תכנוני

5.3.1. **בניין A - חלקה 167**

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

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

תכנית בקשה להיתר אחרונה הכוללת הקלות (כמפורט בסעיף 5.2.1 ו') אשר אושרה בעבר בתנאים מנצלת שטח עיקרי עילי של כ-17,680 מ"ר+ כ-14,522 מ"ר שטחי שירות עיליים[14]. סה"כ שטח עילי עיקרי+ שירות המנוצל בתכנית- כ-32,202 מ"ר.
מבדיקה שנערכה באתר מחלקת ההנדסה של עיריית אור יהודה עולה כי, בתאריך 02/01/2019, נדחתה הבקשה עקב 'אי עמידה בתנאי סף'.
משיחות שנערכו עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי עד להיום (ינואר 23) טרם קודמה התכנית ולא נדונה בוועדה המקומית.
הבקשה כללה בקשה לעדכון קומות המרתפים וניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.
בהתאם לטבלת מאזן חניה, חוסר ב- 80 מקומות חניה רגילים ועודף של חניה תפעולית אחת.

תכנית הבקשה להיתר כוללת הקלה לניוד שטחים בין המפלסים ושינוי מאזן החניה. בגין הקלות אלו יחול חיוב בהיטל השבחה אשר הופחת מאומדן השווי, כמו גם הפחתת כופר חניה בגין 80 חניות. נוצלו מלוא זכויות הבניה בחלקה.
נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו (כשעד יום לא קודם הנושא).

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

5.3.2. **<u>בניין B - חלקה 131</u>**

א. בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/מק/1089 חלקה 131 מהווה את מגרשים 51, -53 54 בייעוד לתעשייה, בשטח של 7,264 מ"ר, להלן ריכוז זכויות הבניה בחלקה:

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

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

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

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

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

א. גוש 6483 חלקה 131

בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[15] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 16/12/2022, המתייחס לחלקה 131 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין B), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח רשום : 7,264 מ"ר

בעלויות : מגדל חברה לביטוח בע"מ (החלק בנכס 31/100).
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (החלק בנכס 13/100).
פל-בית המגן בע"מ (החלק בנכס 6/100).
מאי א.ב נדל"ן בע"מ (החלק בנכס 1/2[16]).

משכנתאות:

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

הערות:

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

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
טל. 054-3333081
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ג. גוש 6483 חלקה 167

בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 16/12/2022, המתייחס לחלקה 167 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין A), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח רשום:

11,606 מ"ר

בעלויות:

רשות הפיתוח (בשלמות)

חכירות:

רשומה חכירה עד לתאריך 20/01/2056, בשלמות, לטובת החוכרים, כדלקמן:

מגדל חברה לביטוח בע"מ (החלק בזכות 31/100).

מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (החלק בזכות 13/100).

פל-בית המגן בע"מ (החלק בזכות 6/100).

מאי א.ב נדל"ן בע"מ (החלק בנכס 1/2).

* קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

משכנתאות:

רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החכירה של מאי א.ב נדל"ן בע"מ.

החלק בנכס 1/2.

הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.2 הסכם חכירה+ תוספת להסכם החכירה

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

להלן ריכוז הסכמי החכירה:

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

תנאים נוספים:

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

תנאים מיוחדים:

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
טל. 054-3333081 .
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

<u>תוספת להסכם החכירה</u>

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

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

המקום	: אור יהודה
השטח	: 11,606 מ"ר
גוש	: 6483
חלקות	: 135 (חלק), 136 (חלק), 138 (חלק), 144 (חלק) ו-145 (חלק).
מגרש	: 401, לפי תכנית מפורטת מס' מאא/מק/1094[17].
יעוד	: אזור מיוחד- שירותים לתעשייה, לפי תכנית מאא/מק/1094.
מטרת החכירה	: תעשייה שקטה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים.
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 21/01/07 ועד ליום 20/01/56.
תקופת חכירה נוספת	: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
פרצלציה	: החוכר יבצע על חשבונו פרצלציה ובסיומה מתחייב לרשום את החכירה בגין החלקה החדשה שתיווצר בטאבו.

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

[17] המגרש נרשם כחלקה 167 בגוש 6483.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

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

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

- <u>"הממכר"</u>:

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

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

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

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

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

- <u>מיסים ותשלומים</u>:

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

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

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

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

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

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

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

- <u>מטרת ההסכם</u>:

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

- <u>יחסי הזכויות במקרקעין</u>:

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

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

- <u>מנגנון קבלת החלטות</u>:

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

- <u>תשלומים והוצאות</u>:

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.4 ריכוז נתוני הסכמי שכירות בכלל הפרויקט

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

להלן ריכוז נתוני דמ"ש חודשיים לבניינים A ו-B בהתאם לשימושים השונים, נכון לדצמבר 2022[18]:

6.4.1. ריכוז הסכמי שכירות בניין A

קומות עליונות (ק"ק-4)- שטחים מושכרים ופנויים (פנויים מסומנים בירוק):

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
קרקע חזית מסחר/משרדים+ מבנה בית קפה	שוכר א	221.0	76	16,874	202,494	מיקום פנימי
	שוכר א	100.0	57	5,717	68,599	עפי הארכת הסכם.
	בית קפה- מסחר במבנה עצמאי	225.0	91	20,501	246,009	**דמש בהסכם- 185 ₪ למר. הוסכם על 7% מפדיון /הנחה של 25% על דמ"ש. דמש ממוצעים בשנה האחרונה - 20,500 ש"ח (מגלם כ- 91 ₪/מ"ר).**
	שוכר ב	330	63	20,941	251,297	חוזה חדש
	שוכר ב	826	97	80,005	960,058	"גמר מלא"
	שוכר ג	860	65	55,970	671,645	חוזה חדש
	שלוש יחידות פנויות לשיווק -	199.0				3 יחידות. יחידה אחת בשטח קונטור של 79 מ"ר ושניה בשטח קונטור של 30 מר . יחידה שלישית כ-76 מ"ר+14 מר מחסן
	שטח מסחרי/משרדים- פנוי	115.0				שימש בעבר מסעדת בורגרים
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	שוכר ד	1,430	58	82,588	991,056	שטח עורפי. "גמר מלא". השטח כולל 100 מ"ר אקו' שחושב ע"ח שטח מושכר במרתף של 253 מ"ר.
	שוכר ב	564	51.2	28,867	346,409	
	פנוי	**776**				**שטח אחסנה עורפי**
סה"כ שטחים מושכרים בקומת קרקע		**4,556**		**311,464**	**3,737,566**	
שטחים פנויים קומת קרקע		**1,090**				
סה"כ שטח קומת קרקע (פנוי+ מושכר)		**5,646**				
קומות 1-4	שוכר ד	1,370	58	79,123	949,474	"גמר מלא"
	שוכר ב	6,083	51	311,541	3,738,493	ללא לובי בק. קרקע
	שוכר ב	2,200	63	139,609	1,675,312	חוזה חדש
	שוכרים שונים כולל חוזים חדשים	11,577	65	757,773	9,093,276	"גמר מלא"
	שטחים פנויים לשיווק	**2,298**				**881 מ"ר בקומה 2 באגף 1 + 524 מ"ר בקומה 3 באגף 2 + 893 מ"ר בקומה 3 אגף 2**
סה"כ שטחים מושכרים בקומות 1-4		**21,230**	**61**	**1,288,046**	**15,456,555**	
סה"כ שטחים מושכרים ופנויים בקומות 1-4		**23,528**				**סה"כ שטח להעמסה ראוי - 23,019**
סה"כ שטחים מושכרים בקומת קרקע וקומות משרדים		**25,786**	**62**	**1,599,510**	**19,194,122**	
שטחים פנויים בבניין		**3,388**				**שיעור תפוסה בבניין - כ-88%**
סה"כ שטחים עיליים בבניין		**29,174**				

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

קומות מרתפים

סוג/ שם שוכר	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
אחסנה-שוכר ב	1,064	33	35,537	426,443	
אחסנה- שוכרים אחרים	313	35	10,935	131,221	
שטחי אחסנה פנויים	170				
שטחי אחסנה פנויים	35				משמשים את חברת הניהול
מקומות חניה	646	451	291,666	3,499,992	באומדן השווי הובא בחשבון חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר - 576
סה"כ שטחי אחסנה	**1,582**				לא כולל שטח שירות ומחסן שמוחזק ע"י שוכר ד של כ- 253 מ"ר (נכלל במרכיב השכירות של לאומית בקומת קרקע) כמו גם כ-40 מ"ר המשמשים את חברות התקשורת (למגברי תקשורת). השטח אינו כולל מחסן המשמש את חברת הניהול בשטח של 17 מ"ר.

הכנסות נוספות בבניין A

שם דייר	אגף	מחסנים לחברות			חלק מאי נדל"ן	סך הכנסות לשנה בש"ח	תאריך תחילת חוזה	תאריך גמר חוזה	תקופות אופציה בשנים
		שטח במ"ר	שכ"ד שנתי בש"ח	חודשי למ"ר בש"ח					
שוכר אחד	מרתף	20	28,483	119	50.00%	14,242	1.2.12	31.1.27	5
שוכר אחד - מגברי קליטה			11,671		50.00%	5,835	1.12.13	30.11.23	מומשה אופציה
שוכר שני - מגברי קליטה	מרתף	20	11,590	48	50.00%	5,795	1.6.14	31.5.24	
סה"כ חברות תקשורת		**40**	**51,744**			**25,872**			

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.4.2. בניין B - שטחים מושכרים ופנויים (פנויים מסומנים בירוק):

קומה	סוג	שטח במ"ר/ מקומות חניה	דמ"ש שנתיים	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש ממוצעים בש"ח למ"ר	הערות
	חניות- מושכר, ללא זמניות	394	2,196,266	183,022	465	
	חניות זמניות	3	16,451	1,371	457	409 חניות אקו (412 חניות בפועל) .
	חניות פנויות	**12**				**פנוי אקו**
	מחסנים מושכר	159.5	51,517	4,293	27	25 מר נכלל בדמש. בהתייחס ל-134.5 מ"ר מגלם כ-32 ₪ למ"ר.
מרתפים	שטחי אחסנה פנויים לשיווק	40.5				200 בניכוי כ-159.5 מ"ר שהושכרו
	שטחי מסחר/משרדים מושכרים	780	675,475	56,290	72	
	יחידה המושכרת לסניף בנק	126	126,658	9,793	78	
קרקע	שטחי מסחר/משרדים פנויים לשיווק	1,375				
	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	9,413	8,288,938	690,745	73	מושכרים ברמת גמר מלא.
	שטח משרדים ברמת מעטפת	6,893	3,749,512	312,459	45	
	שטחים פנויים לשיווק	**350**				**שתי יחידות פנויות בקומה 2 ו-3**
קומות משרדים 1-4	**סהכ שטחי משרדים**	**16,656**				

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

6.4.3. הערות לבניינים A ו-B:

א. הערות לבניין A

1. שטח בית קפה - שטח בית הקפה כלול במבנה עצמאי בחזית בניין A, בשטח כולל 225 מ"ר לשיווק. המבנה כולל, בין היתר, קומת גלריה ומרפסת פתוחה בקומה השנייה בשטח של 28 מ"ר ברוטו כמו גם, שטח ישיבה חיצוני של כ-110 מ"ר. לאור הסכמות עם המשכיר, לפי 7% פדיון / הנחה של 25% בדמ"ש, דמ"ש עפי מחזור כ-91 ש"ח למ"ר, נמוכים מדמ"ש ראויים.

2. ריכוז שטחים פנויים בבניין A
אחסנה במרתף - כ-170 מ"ר (ללא 35 מ"ר בשימוש חברת ניהול).
קרקע שימושי מסחר - 4 יחידות בשטח לשיווק של כ- 314 מ"ר.
קרקע עורפי - כ-776 מ"ר.
קומות 1-4 - 2,298 מ"ר (התפנו שטחים)
שיעור תפוסה בבניין - כ-88%.
בחודש האחרון הושכר שטח משרדים של 169 מ"ר לפי 73 ש"ח למ"ר.

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

סוג	חלק	2021	2022	צפי 2023
רווח מניהול (הכנסות בקיזוז הוצאות כולל בגין שטחים פנויים)	100%	165,036	-274,924	-14,000
הוצאות נוספות- ארנונה ביטוח ונלוות	100%	-883,106	-995,169	-995,169
סה"כ רווח/הפסד מתפעול	100%	-718,070	-1,270,093	-1,009,169
חלק החברה- 50%	**50%**	**-359,035**	**-635,047**	**-504,585**
רווח מחשמל - חלק החברה	**50%**	**294,500**	**230,000**	**245,000**

בבניין התפנו שטחים במהלך 2022 ולפיכך ירד השימוש בחשמל, כשצפי בשנת 2023 הינו בהתייחס למצב הקיים ביחס לשטחים הפנויים.
הובא בחשבון רווח מחשמל לצמיתות על בסיס נתוני 2022 , תוך ניכוי הפסד תפעולי לשנתיים על בסיס נתוני שנת 2022.

ב. הערות לבניין B

1. שטחים פנויים לשיווק בבניין

א. חניון הבניין- עפ"י תכנית בקשה להיתר לבניין B (כמפורט בסעיף 5.2.2 ד') סה"כ 412 מקומות חניה מקורים (409 חניות אקו'), כמו גם שטחי אחסנה בהיקף של כ-200 מ"ר. מהנ"ל הושכרו 397 חניות לשוכרים קבועים וזמניים.
בנוסף שטחי אחסנה - כ-40.5 מ"ר שטרם הושכרו.

ב. שטחים עיליים פנויים (שיעור תפוסה של כ- 91%)
ק.קרקע - שטחים חזיתיים ופנימיים, בשטח כולל לשיווק של כ- 2,282 מ"ר. קיימים שטחים פנויים של כ-1,375 מ"ר.
ק. 1-4 - שטחים פנויים בשטח כולל לשיווק של כ- 350 מ"ר.

2. ניהול הבניין/ הכנסות מחשמל- הבניין B טרם אוכלס בשלמות (בשנה האחרונה הושכרו שטחים רבים ושיעור התפוסה הינו כ-91%) , כשבשנת 2023 צפוי הפסד מינורי של כ-100,000 אש"ח מתפעול הנכס לאור אכלוס שטחים בסוף שנת 2022. הובא בחשבון רווח מחשמל לצמיתות על בסיס נתוני 2022 , תוך ניכוי הפסד תפעולי לשנתיים על בסיס נתוני שנת 2022.

להלן נתוני תפעול שהוצגו ע"י החברה :

סוג	חלק	2021	2022	צפי 2023
רווח מניהול (הכנסות בקיזוז הוצאות כולל בגין שטחים פנויים)	100%	-386,358	-48,092	-69,500
הוצאות נוספות- ארנונה ביטוח ונלוות	100%	-322,890	-404,272	-202,136
סה"כ רווח/הפסד מתפעול	100%	-709,248	-452,364	-271,636
חלק החברה- 50%	**50%**	**-354,624**	**-226,182**	**-135,818**
רווח מחשמל - חלק החברה	**50%**	**58,500**	**105,000**	**115,000**

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 טל. E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ג. כללי- ניהול הפרויקט

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

בבניין A דמי ניהול בשיעור קבוע (Fixed price)- כ-14 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר ומשרדים, כ-7 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה וכ-70- כ-75 ש"ח למקום חניה.

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

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

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

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

בתאריך 23/12/2010 נחתם הסכם שירותי ניהול נכסים בין ויתניה בע"מ (מבעלי הזכויות בחברת מאי א.ב. נדל"ן) לבין אס.ג'י.אס[19], לצורך השכרה ותפעול הנכסים המוחזקים ע"י חברת ויתניה בע"מ ("שירותי על"), תמורת 2.5% מכלל הכנסות החברה בנכסים. **מאומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן הופחת עלות שירותי "ניהול על".**

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

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

7. היסטוריה של הנכס

7.1 הסכם מכר

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

7.2 חוות דעת קודמות

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

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

7.2.3. בחוות דעת שנערכה על משרד אינג' יוסף זרניצקי, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/21, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 167,500,000 ש"ח+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 102,600,000 ש"ח+ מע"מ. סה"כ שווי כולל של 270,100,000 ש"ח + מע"מ, לאחר תשלומי חידוש חכירה לרמ"י.

הערה -ממועד חוות הדעת אוכלסו שטחים בבניין B ולמרות פינוי שטחים בבניין A לשוכר שטחים גדולים בבניין עודכנו דמי השכירות באופן מהותי (השוכר שילם דמ"ש הנמוכים מדמ"ש ראויים).

7.3 עסקאות השוואה, כמפורט בפרק 8.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8. נתוני השוואה

8.1 להלן נתוני השוואה למשרדים וחניות:

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

(א) אזור תעשיה "יהלום" - אור יהודה

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

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

(ב) פרויקט "My Ono"– של חברת אקרו נדל"ן ממוקם ליד צומת סביון, בתחום השטח המוניציפלי של קריית אונו. הפרויקט מתוכנן על שטח של כ- 13 דונם בתחומו מתוכננים 3 מבני משרדים (2 בשלבי בנייה ומגדל שלישי מתוכנן בעתיד)

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח (כולל מע"מ)	מחיר מכירה בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מכירה בש"ח ללא מע"מ / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח ללא מע"מ / מ"ר ברוטו
18/09/2022	7348/14	ברכה 1	2/9	202	277	3,919,320	3,349,846	16,583	12,093
08/06/2022			3/9	202	277	3,634,608	3,106,503	15,379	11,215
23/05/2022			4/9	148	255	3,502,057	2,993,211	20,224	11,738
23/05/2022			3/11	792	968	11,651,738	9,958,750	12,574	10,288
16/05/2022			4/9	70	97	1,327,950	1,135,000	16,214	11,701
04/05/2022			2/9	85	117	1,599,390	1,367,000	16,082	11,684
02/05/2022			5/9	125	170	2,304,900	1,970,000	15,760	11,588
02/05/2022			5/9	148	202	2,784,600	2,380,000	16,081	11,782
02/05/2022			6/9	70	96	1,448,460	1,238,000	17,686	12,896
02/05/2022			6/9	148	202	2,705,625	2,312,500	15,625	11,448
02/05/2022			6/9	70	96	1,359,540	1,162,000	16,600	12,104
27/04/2022			5/9	124	169	2,316,775	1,980,150	15,969	11,717
25/04/2022			6/9	149	203	2,808,585	2,400,500	16,111	11,825
10/04/2022			3/9	84	115	1,372,114	1,172,747	13,961	10,198
06/04/2022			3/11	817	1,000	11,742,397	10,036,237	12,284	10,036
04/04/2022			5/7	597	785	9,695,325	8,286,603	13,880	10,556
30/03/2022			2/9	90	124	1,663,740	1,422,000	15,800	11,468
27/03/2022			2/9	90	124	1,696,500	1,450,000	16,111	11,694
09/03/2022			4/9	125	196	2,495,490	2,132,897	17,063	10,882
09/03/2022			6/9	125	170	2,234,700	1,910,000	15,280	11,235
06/03/2022			5/11	285	365	4,403,880	3,764,000	13,207	10,312
28/02/2022			6/11	559	716	8,844,549	7,559,444	13,523	10,558
27/02/2022			6/9	70	96	1,392,300	1,190,000	17,000	12,396
27/02/2022			6/9	67	91	1,128,000	964,103	14,390	10,595
27/02/2022			5/11	323	414	4,987,375	4,262,714	13,197	10,296
23/02/2022			6/9	70	96	1,150,000	982,906	14,042	10,239
02/02/2022			6/9	69	94	1,287,000	1,100,000	15,942	11,702
31/01/2022			7/9	125	170	2,309,580	1,974,000	15,792	11,612
12/01/2022			3/9	79	108	1,379,430	1,179,000	14,924	10,917
02/01/2022			6/9	125	170	1,885,000	1,611,111	12,889	9,477

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ג) אזור תעשייה חולון

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חניות	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר ברוטו	הערה	הערה / תיאור
28/06/2022	6803/30	החקמים 23	01-יול	4	162	162	2340000	11,975	11,975		פרויקט B GREEN - בניין מסחר ומשרדים בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי בניה סופיים.
10/03/2022			1/7	3	152	152	1,989,000	11,112	11,112		
09/03/2022			2/7		65	65	819,000	12,600	12,600		
26/01/2022			7/7		95	95	1,137,614	11,975	11,975		
25/01/2022			4/7	1	130	130	1,578,470	11,373	11,373		
08/12/2021			2/7	2	132	132	1,632,000	10,848	10,848		
25/10/2021			1/7		119	119	1,450,800	12,192	12,192		
30/09/2021			7/7	1	138	138	1,813,500	12,417	12,417		
06/05/2021			1/7		112	112	1,755,000	15,670	15,670		
11/04/2021			2/7	1	66	66	947,700	12,844	12,844		
14/01/2021			2/7		53	53	630,000	11,887	11,887		
27/06/2022	6803/28	החקמים 27	6/7	12	397	504	10,308,753	22,944	18,073		פרויקט ICON-03 - בניין מסחר ומשרדים הכלל 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי בניה סופיים.
23/05/2022			7/7	6	693	880	13,104,000	18,043	14,209		
03/05/2022			6/7		40	50	1,023,750	25,594	20,475		
03/05/2022			6/7	2	225	285	4,984,229	21,263	16,787		
20/03/2022			4/7		86	109	1,533,448	17,831	14,068		
15/03/2022			5/7		669	850	11,934,000	17,839	14,040		
26/01/2022			2/7		90	114	1,471,041	16,345	12,904		
28/12/2021			4/7	1	57	72	1,177,927	18,911	14,971		
28/12/2021			3/7		58	73	991,095	17,088	13,577		
17/12/2021			2/7	1	58	73	1,111,500	17,440	13,856		
09/12/2021			2/7	1	40	50	801,450	17,536	14,029		
19/09/2021			3/7	1	90	114	1,703,871	17,821	14,069	כלל מחסן בשטח של 12 מ"ר	
15/06/2021			4/7	2	112	142	2,135,484	17,281	13,630		
29/04/2021			3/7		40	50	558,800	13,970	11,176		
07/07/2022	6803/31	החקמים / 21 הבנאי 47	1/10		135	176	2,474,115	18,327	14,098		פרויקט T1 - בניין מסחר ומשרדים הכלל 9 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית וארבעה מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי בניה סופיים. בוצעה על ידים התאמת השטח המדווח (שטח נטו) לשטח ברוטו בתוספת העמסה מקובלת של 30%.
21/12/2021			8/10	2	91	118	1,628,847	15,702	12,078		
17/11/2021			1/10	1	69	90	1,060,167	13,915	10,704		
27/07/2021			8/10	1	92	120	1,860,000	19,130	14,716		
27/07/2022	6802/25	המנור 10 / הכישור 30	7/10	2	137	172	2,733,900	18,496	14,732	מחסן 9 מ"ר	פרויקט WORKER - בניין מסחר ומשרדים הכלל 10 קומות משרדים מעל 4 מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי אכלוס.
31/10/2021			4/10	3	227	286	4,439,100	18,234	14,472	מחסן 13 מ"ר	
31/10/2021			4/10	2	110	139	2,030,300	16,639	13,168	מחסן 13 מ"ר	
06/10/2021			7/10	1	151	199	2,785,000	17,781	13,492		
19/09/2021			2/10	2	175	229	2,526,163	13,292	10,158		
16/08/2021			2/10	18	902	1,137	15,921,123	15,655	12,420		
07/06/2021			3/10	1	77	110	1,390,000	16,753	11,727		
12/04/2021			3/10		73	95	1,055,610	14,460	11,112		
14/03/2021			1/10		33	41	460,900	13,967	11,241		
01/05/2022	6802/9	שד' ירושלים / 157 הכישור 49	1/9		109	109	1,404,000	12,881	12,881		פרויקט שער העיר - בניין מסחר ומשרדים הכלל 6 קומות משרדים, 3 קומות מסחר ושני מרתפי חניה.
24/10/2021			1/9		170	216	4,387,500	25,809	20,313		
12/08/2021			1/9		120	144	2,137,590	17,813	14,844		

(ד) אזור תעשייה יהוד-מונוסון:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חניות	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר ברוטו
08/03/2022	6696/115	דרך העצמאות 40	1	1	186	232	2,460,000	12,876	10,172
05/01/2022	6696/115		3	2	90	90	1,357,200	13,636	12,858
09/11/2021	6696/104		3	1	57	57	940,000	15,351	14,737
15/06/2021	6696/104		2	3	181	181	2,750,000	14,116	13,536
20/05/2021	6696/104		3	1	53	68	848,250	14,778	11,004

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

(א) אזור תעשייה "יהלום" אור יהודה:

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

(ב) יהוד-מונוסון:

- ממידע שברשותנו נכון לחודש 08/2022, בבניין חדיש למסחר ומשרדים, בן 5 קומות מעל קומת מסחר ושני מרתפי חניה, הממוקם בשכונת "קריית הסביונים" במערב העיר יהוד-מונסון, מושכרים שטחי משרדים שונים תמורת דמ"ש חודשיים שבטווח 50-60 ש"ח/מ"ר, מקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של 250 ש"ח/מקום.

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

(ג) אזור תעשיה אייר פורט-סיטי:

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

- בהתאם לדו"ח תקופתי לשנת 2021 של חברת "איירפורט סיטי בע"מ" שפורסם באתר מאי"ה, עולה כי דמ"ש חודשיים ממוצעים במתחם איירפורט סיטי הינם 94.8 ש"ח/מ"ר.

(ד) מתחם משרדים הסמוך לכביש מס' 44:

בהתאם אשר הובא לידיעתי בסוף שנת 21, במתחם תעסוקה הממוקם בסמיכות לכביש מס' 44 וכולל 3 בנייני משרדים, מושכרים שטחי משרדים בהיקף נרחב בדמ"ש חודשיים של כ-67 ש"ח/מ"ר לגמר מלא, מקומות חניה מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-300 ש"ח למקום חניה (עילי ותת קרקעי).

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

(ה) אזור התעשייה חולון:

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

8.1.3. נתוני סקרים

(א) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2022, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים ברחבי הארץ ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים באזור "מודיעין וסובב נתב"ג", עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים בבניינים מסוג 'Class A' הינם 71.6 ש"ח/מ"ר, דמי הניהול 17.89 ש"ח/מ"ר.

(ב) סקר CBRE

בהתאם לסקר חברת "CBRE" לחציון הראשון לשנת 2022, הסוקר את שוק הנדל"ן המקומי, ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות הממוצעים הינם כדלקמן (בהתייחס לחלק מהאזורים שנסקרו):

פתח תקווה	55 ש"ח/מ"ר
חולון	50 ש"ח/מ"ר

(ג) בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2022, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמי"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים באזור נתב"ג הינם 70 ש"ח/ מ"ר.

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

מיקום	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
רח' החרושת	4	800	₪ 69	משרדים ברמת גמר גבוהה
החרושת	2	50	₪ 70	כולל הצמדת חניה
א.ת יהלום	3	800	₪ 50	
החרושת 16	2	90	₪ 58	כולל הצמדה של 3 מקומות חניה
יהונתן נתניהו 3	3	530	₪ 47	משרדים בבנין ותיק

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר :

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

מיקום	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר ברוטו	הערה / תיאור
אור יהודה	06/01/2022	7216/68	העצמאות 2	30	30	750,000	25,000	25,000	
	04/06/2021	6226/73	ההגנה 4	34	34	1,000,000	29,412	29,412	
	28/12/2020	6229/83	קרז יחזקאל 18	120	135	2,000,000	33,333	29,630	מהזמיות 50%
	08/12/2020	7218/29	העצמאות 62	28	31	350,000	25,000	22,581	מהזמיות 50%
יהוד מונסון	29/07/2020	6692/11	וינהויז זאב 5	42	42	1,630,000	38,810	38,810	
	11/03/2020	6696/104	העצמאות 40	30	30	750,000	25,000	25,000	"טופ רסקו"

8.2.2. נתוני דמי שכירות

(א) יהוד-מונוסון :

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

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

מכר

כתובת	מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש בש"ח	מחיר מבוקש בש"ח/מ"ר	הערה / תיאור
נווה איילון	אור יהודה	3000	81,000,000	27,000	בבניה
רח' אשכנזי	יהוד מונסון	37	1,080,000	29,189	מרכז יהוד, חנות עם גלריה ושירותים

שכירות

כתובת	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח/מ"ר
יהדות קנדה 10	אור יהודה	60	11,000	183
יחזקאל קזז	אור יהודה	60	8,500	142
עד הלום		900	94,500	105
חיים ברלב 12	נווה סביון	73	9,125	125

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL . 054-3333081 .טל 64 רחוב מלצ'ט
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל 6428725 תל-אביב

9. <u>גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בניין A מושכר בשכירות חופשית (בשיעור תפוסה של כ-88%, בהתייחס לשטחים עיליים) כמו גם מרבית שטח בניין B (בשיעור תפוסה של כ-91%, בהתייחס לשטחים עיליים), כמפורט בסעיף 6.4.

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

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

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

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

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן השווי:

9.7.1. גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין A

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

- אחסנה בק.מרתף- הובא בחשבון שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר שהוגשה לאחרונה, המבוססת על תכנית קודמת שאושרה ופג תוקפה בתוספת העמסה מינורית.

הערה: באומדן שווי השטחים שהושכרו לחברות התקשורת, הובא בחשבון היוון הכנסות לתקופת השכירות, בתוספת שווי למרכיב המחסנים.

- מקומות חניה - באומדן שווי הובא בחשבון 576 חניות המהוות 572 מקומות חניה אקו'[20], עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה וזאת לאור מצוקת החניה והעובדה כי החניה העורפית בחניות הכפולות מושכרת במחיר זהה לחניה רגילה, מקדם 0.7 לחניית נכים). לא הובא בחשבון הכנסות מחניות נוספות ש"הושכרו" שלא עפ"י היתר.

- שטחים עיליים:

מסחר- השטחים ששימשו בעבר למסחר מושכרים לשימושי משרדים. שטח לשיווק בית הקפה הובא בחשבון כשטח "קונטור", כשלשטחים הפנויים הובא בחשבון שטח כולל העמסה.

שטחי משרדים/ אחסנה עורפיים מושכרים- הובא בחשבון שטח "קונטור" (סה"כ שטחי משרדים/אחסנה בקומת הקרקע-2,770 מ"ר, הכולל העמסת שטח אקו' במרתף של כ- 100 מ"ר).

משרדים בקומות העליונות - באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק, עפ"י נתוני החברה שהינו תואם בקירוב לשטח לשיווק מקובל בבנייני משרדים- סה"כ שטח מושכר/פנוי עפ"י הסכמים הינו 23,528 מ"ר. סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק- 23,019 מ"ר (שטח "קונטור" הקומות, בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג).

שטחים פנויים- לשטח בית קפה, נקבעו דמ"ש בשלב זה לפי הסכום המשולם בפועל בשנה האחרונה. בהתייחס לשטחים המסחריים הפנויים בקומת הקרקע נקבעו דמ"ש על בסיס הסכמים אחרונים ובהתאם לשטח היחידות ולרמת הגימור (רמת גמר מעטפת) -כ-60 ש"ח למ"ר/חודש.
לשטחי משרדים בקומות עליונות- כ-45 ש"ח/מ"ר, בהתייחס לרמת גמר מעטפת.

[20] 572 =(7 חניות כפולות המשמשות 14 רכבים)+ (14 חניות נכים* מקדם 0.7)+ 548 חניות רגילות.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

ב. ניהול הבניין ורווח מחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס "מחיר קבוע" (כמפורט בהערות לסעיף 6.4) כשבשנים 2021-2022 רווח מחשמל והפסד מניהול [ב-2022 הפסד של כ-635 אש"ח (חלק החברה),לאור פינוי שטחים].

לאור ניהול משותף לבניינים A ו- B וצפ"י לאכלוס שטחי משרדים, הובא בחשבון היוון רווח חשמל לצמיתות בסכום של כ-230 אש"ח בשיעור היוון ראוי, תוך ניכוי הפסד תפעול לשנתיים על בסיס נתוני שנת 2022 שבהם קיים הפסד מניהול המתחם.

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

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

ד. שיעור היוון כמפורט בסעיף 9.8.

9.7.2. <u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין B</u>

א. <u>שטחים לשיווק בניין B- באומדן השווי הובא בחשבון שטחים לשיווק, כדלקמן:</u>

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

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

<u>שטחי משרדים מושכרים / פנויים בקומות העליונות</u>- באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק עפ"י שטחים שהושכרו בפועל, הנמוך במקצת משטח לשיווק מקובל המהווה שטח "קונטור" בתוספת העמסת שטחי

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

לובים ושטחים טכניים בקומת הגג [סה"כ לשיווק עפ"י מקובל - 16,652 מ"ר. שטח לשיווק על בסיס שטחים שהושכרו ופנויים - 16,656 מ"ר, מהנ"ל שטחים מושכרים בשטח של 16,306 מ"ר].

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

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

ב. ניהול וחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס "cost+15%". היות ושטחים רבים אוכלסו בשנה וחצי האחרונות, צפ"י לשנת 2023 - הפסד תפעולי של כ-136 אש"ח (חלק החברה), כשקיים רווח מחשמל.

הובא בחשבון היוון רווח חשמל לצמיתות בסכום של כ-105 אש"ח בשיעור היוון ראוי, תוך ניכוי הפסד תפעול לשנתיים (חלק החברה) על בסיס נתוני שנת 2022.

ג. שיעור היוון כמפורט בסעיף 9.8.

9.8 שיעור היוון - מצ"ב כנספח לדו"ח, סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות. בנוסף, עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 4/8/2022 למחצית השניה של שנת 2021, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	- 6.7%
נכסי מסחריים	- 6.7%
נכסי תעשיה	- 6.7%

<u>מצב השוק והתייחסות לעליית שיעור הריבית במשק</u>

לאור התמתנות הפעילות הכלכלית בעולם עם סכנה למיתון והגברת לחצי האינפלציה, הכלכלה העולמית והמשק הישראלי חווים שינוי ועלייה בריבית לאחר שנים רבות בהן שיעורי הריבית היו נמוכים ביותר - הועדה המוניטרית בבנק ישראל העלתה בהדרגה את ריבית בנק ישראל עד לריבית בשיעור של 3.75% (במועד החלטה מיום 2/1/23 הועלתה הריבית ב-0.5 נקודות) .

קיימת גם עלייה בחודשים האחרונים בתשואות אג"ח ממשלתיות, כשתשואת אג"ח ישראל ל-10 שנים נכון ליום 29/1/22 הינה בשיעור של 3.599%.,

מאידך, נכון למועד הקובע, מבדיקה שנערכה ע"י החי"מ לעסקאות בנכסים מניבים (ראה נספח מצורף), לא נצפו שינויים בשיעור ההיוון לפיו בוצעו העסקאות כאמור, אם כי לא ניתן לשלול כי ייתכן ובטווח הבינוני עליית הריבית והתשואות עשויה לגרום לעליה בשיעורי התשואה בנכסי נדל"ן מניב.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

לאור האמור לעיל, בקביעת שיעור ההיוון לכל נכס יש להביא בחשבון את מיקומו, מאפייניו, תמהיל ואיכות השוכרים, תקופות השכירות, דמי השכירות המתקבלים, שיעור תפוסה וכיוצ"ב. בהתייחס לנכס שבנדון ובהמשך למצוין לעיל, לאור איכות השוכרים והשימושים, דמי השכירות המתקבלים בהסכמי השכירות ובהסכמים אחרונים, שיעורי התפוסה ועוד, נקבעו שיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:

<u>בניין A</u>:

סוג	פירוט	שיעור היוון
שטח המושכר ע"י שוכר ב	קרקע- 4) ושטחי אחסנה במפלס (1-)-(2-) באגף 3 המושכרים ע"י החברה.	6.50%
שטח המושכר ע"י שוכר ד	ע"י החברה (שטח עורפי בק"ק , שטח שירות	6.50%
שטחי אחסנה, מסחר ומשרדים המושכרים לשוכרים שונים	משרדים בקומת הקרקע, שטח בית הקפה במבנה עצמאי, שטח אחסנה עילי, שטחי משרדים מושכרים	7.0%
מקומות חניה במרתף		6.75%
שטחים פנויים בבנין		7.75%-8%

<u>בניין B</u>:

סוג	פירוט	שיעור היוון
שטחים מושכרים בקומת קרקע	מושכרים בדמ"ש מופחתים	6.75% /7%
מקומות חניה מושכרים	רגילים וזמניים	7.00%
שטחי משרדים ואחסנה מושכרים	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא\מעטפת	6.75% / 7%
שטחים פנויים	בקומות עליונות, שטחי אחסנה	7.75% / 8%

רווח מחשמל בשני הבניינים- 10%

9.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com :דוא"ל
רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725

10. תחשיב

10.1 תחשיב שווי בניין A

10.1.1. נתונים לתחשיב

קומה	שימוש	לשיווק/	למ"ר/ למקום חניה
מרתפים	אחסנה-שוכר גדול	1,064	33
	אחסנה- שוכרים אחרים	313	35
	אחסנה -פנוי	170	
	מקומות חניה אקו'	572	451
סה"כ מרתפים (שטח אחסנה לשיווק)		**1,547**	**בנוסף מחסן חברת ניהול.**
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחי משרדים מושכרים	1,181	דמ"ש חודשיים בגבולות 60-76 ש"ח למ"ר
	בית קפה- מבנה עצמאי	225	91
	שוכר גדול	1,156	75
	שטחים פנויים -3 יחידות	314	60
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	מעבדות/ משרדים	1,430	58
	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	51
	אחסנה/משרדים -פנוי	776	45
סה"כ קומת קרקע		**5,646**	
קומות עיליות 1-4 - שטחי משרדים מושכרים	מעבדות/ משרדים	1,370	58
	שוכר גדול (עילי) - אגף עצמאי	6,083	51
	שוכרים שונים	11,577	65
	שוכר גדול חדש	2,200	63
פנויים	פנוי	2,298	
סה"כ קומות עליונות 1-4		**23,528**	

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל

E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

10.1.2. תחשיב שווי בניין A

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	אחסנה- שוכר ב	1,064	33	35,537	426,443	415,782	6.50%	6,396,645	3,198,323	מושכר לשוכר גדול ומהותי
	אחסנה- שוכרים אחרים	313	35	10,935	131,221	127,940	7.00%	1,827,718	913,859	מגלם מחיר של כ-5800 ₪/מ"ר.
	אחסנה פנוי	170	35	5,918	71,012	69,236	8.00%	865,454	432,727	
	מקומות חניה	572	451	258,255	3,099,064	3,021,587	6.75%	44,764,257	22,382,129	576 מקומות חניה בתכנית היתר שינויים שהוגשה לאחרונה. 572 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה ו-0.7 לחנית נכים). מגלם מחיר למקום חניה של כ- 80,000 ש"ח.
מרתפים	היוון הכנסות ממתקני תקשורת לתקופת השכירות בלבד, בתוספת שווי למרכיב שני מחסנים לצמיתות המשמשים את החברות							314,196	157,098	
סה"כ שטחי אחסנה, מקומות חניה ומתקני תקשורת במרתפים- 1,587 מ"ר ו-572 מקומות חניה אקו'								**54,168,271**	**27,084,135**	
	שוכר ב'- משרדים	330	63	20,941	251,297	245,014	6.50%	3,769,452	1,884,726	מושכר לשוכר גדול ומהותי
	שוכר ג'-יחידת משרדים	860	65	55,970	671,645	654,854	7.00%	9,355,054	4,677,527	
	שוכר א'- משרדים, שתי יחידות	321	70	22,591	271,092	264,315	7.00%	3,775,930	1,887,965	
	מסחר במבנה עצמאי	225	91	20,501	246,009	239,859	7.00%	3,426,558	1,713,279	דמש על בסיס הכנסות בשנה האחרונה
	שוכר ב' - משרדים שוכר בנוסף אגף שלם	826	80	66,080	792,960	773,136	6.50%	13,052,178	6,526,089	דמש 96 ₪ למ"ר. התאמה לדמש ראויים של 80 ₪ /מ"ר בתוספת יתרון כלכלי
קרקע מסחר/משרדים+ מבנה בית קפה	שטחים פנויים לשיווק -4 יחידות מסחר/משרדים לשיווק	314	60	18,840	226,080	220,428	8.00%	2,755,350	1,377,675	שלוש יחד בשטח של כ-199 מ"ר (קונטור ללא העמסה) + יחידה בשטח 115 מ"ר ששימשה בעבר למסעדת בורגרים . מגלם כ-8,300 ₪/מ"ר ברמת גמר מעטפת
	שוכר ד -מעבדות/ משרדים	1,430	58	82,588	991,056	966,280	6.50%	14,865,846	7,432,923	שטח עורפי.
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	שוכר ב (קרקע בלבד)	564	51	28,860	346,325	337,667	6.50%	5,194,875	2,597,437	שטח עורפי. שוכר גדול ומהותי
	אחסנה פנוי	776	45	34,930	419,164	408,685	7.75%	5,273,356	2,636,678	שטח עורפי
סה"כ קומת קרקע-כ- 5,646 מ"ר								**61,468,600**	**30,734,300**	
	שוכר ד- מעבדות/ משרדים	1,370	58	79,123	949,474	925,737	6.50%	14,242,104	7,121,052	
	שוכר ב (עילי) - אגף עצמאי	6,083	51	311,541	3,738,493	3,645,031	6.50%	56,077,400	28,038,700	שוכר גדול ומהותי
	שטח נוסף שוכר ב	2,200	63	139,609	1,675,312	1,633,429	6.50%	25,129,678	12,564,839	
קומות עיליות 1-4 - שטחי משרדים מושכרים	שוכרים שונים (ביניהם א)	11,577	65	757,773	9,093,276	8,865,945	7.00%	126,656,351	63,328,175	גמר מלא. מגלם כ-10.9 אש"ח למ"ר.
פנויים	פנוי כמעטפת	2,298	45	103,410	1,240,920	1,209,897	7.75%	15,611,574	7,805,787	
סה"כ שטחי משרדים בקומות עיליות- 23,528 מ"ר								**237,717,107**	**118,858,554**	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל								**353,400,000**	**176,700,000**	
תוספת היוון רווח מחשמל (חלק החברה) בניכוי הפסד מניהול של שנתיים עד לאכלוס השטחים						230,000	10.0%		**1,029,907**	**ניכוי הפסד תפעולי של כ-1.27 מיליון ₪**
ניכוי עלות הכנת תכנית בקשה להיתר חדשה, היטל השבחה בגין ניוד שטחי שירות בתכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה									5,700,000	,חלק החברה בתשלומים אומדנה (100% עפ"י הסכם .(מכר, ראה סעיף 6.3.1
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל									**172,000,000**	

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

10.1.3. ניתוח רגישות לבניין A

ניתוח רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	186,100,000
-0.25%	178,800,000
ללא שינוי	**172,000,000**
0.25%	165,700,000
0.50%	159,800,000

10.2 תחשיב שווי בניין B

10.2.1. נתונים לתחשיב

קומה	שימוש	סה"כ שטח לשיווק/ מקומות חניה	דמ"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה על בסיס חניות קבועות
מרתפים	מקומות חניה מושכרים	394	465
	חניות זמניות	3	
	חניות פנויות בהתאמה ל-409 חניות אקו'	12	
	מחסנים מושכרים - סהכ שטחים מושכרים 140 מר, כש25 מר נכללים בשכד משרדים	134.5	32
	שטחי אחסנה פנויים	40.5	32
קומת קרקע	שטח סניף בנק	126	78
	שטחים אחרים מושכרים	780	72
	שטחים פנויים לשיווק בקומת קרקע ("גמר מעטפת") - חזיתיים ופנימיים	1,375	60
קומות 1-4	משרדים מושכרים בגמר מלא	9,413	73
	משרדים ברמת גמר מעטפת	6,893	45
	שטחי משרדים פנויים לשיווק ("גמר מעטפת") - 3	350	45
	סה"כ קומות 1-4	**16,656**	

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL

TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

10.2.2. תחשיב שווי בניין B

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר/מ. חניה	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר/חניה בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	מקומות חניה מושכרים וזמניים	397	465	184,415	2,212,985	2,157,661	7.00%	30,823,724	15,411,862	מותאם לדמש למושכרים. מגלם שווי של כ-80 אש"ח למקום.
	מקומות חניה פנויים אקו	12	465	5,574	66,891	65,219	7.50%	869,586	434,793	
	שטחי אחסנה מושכרים	134.5	32	4,293	51,517	50,229	6.75%	744,133	372,067	מגלם כ-5,500 ₪ למ"ר
קומות מרתף	שטחי אחסנה פנויים	40.5	32	1,293	15,513	15,125	7.75%	195,158	97,579	
סה"כ שטחי אחסנה ומקומות חניה- 200 מ"ר (25 מ"ר אחסנה נכלל בשווי משרדים מושכרים) ו-409 מקומות חניה אקו								**32,630,000**	**16,320,000**	
	שטח מושכר לסניף בנק	126	78	9,793	117,513	114,575	6.75%	1,697,412	848,706	
	שטח מושכר	780	72	56,290	675,475	658,588	7.00%	9,408,407	4,704,203	
קומת קרקע	שטחים פנויים לשיווק בקומת קרקע	1,375	60	82,518	990,216	965,461	8.00%	12,068,258	6,034,129	דמ"ש ממוצעים בהתייחס לרמת גמר "מעטפת" ולשטחים חזיתיים וערפיים
סה"כ שטחי אחסנה ומסחר לשיווק בקומת הקרקע-כ- 2,282 מ"ר								**23,170,000**	**11,590,000**	
	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	9,413	73	690,745	8,288,938	8,081,715	7.00%	115,453,072	57,726,536	מגלם כ-12.2 אש"ח למ"ר
	שטחים מושכרים בגמר מעטפת	6,893	45	312,459	3,749,512	3,655,775	7.00%	52,225,352	26,112,676	
קומות 1-4	שטחי משרדים פנויים לשיווק	350	45	15,865	190,386	185,626	7.75%	2,395,176	1,197,588	דמ"ש בהתייחס לרמת גמר "מעטפת"
סה"כ שטחי משרדים לשיווק בקומות עליונות- 16,656 מ"ר								**170,070,000**	**85,040,000**	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם תוספת רווח מחשמל								**225,870,000**	**112,950,000**	
תוספת היוון רווח מחשמל (חלק החברה) בניכוי הפסד מניהול של שנתיים עד לאכלוס השטחים						105,000	10.00%		597,636	הפחתה של כ-450 אש"ח
סה"כ שווי זכויות החברה במעוגל									**113,500,000**	

10.2.3. ניתוח רגישות לבניין B

11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (50%) בנכס שבנדון ליום 31/12/22, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כדלקמן:

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

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

12.2 בתום תקופת חכירה יחול חיוב בתשלום חידוש חכירה לרמ"י בסכום שבערך נוכחי הינו בגבולות 1,900 אש"ח למתחם בנין A ו -1,200 אש"ח למתחם בנין B. חלק החברה בתשלומים הנ"ל מהווה 50%.

12.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2022 :

<u>בניין A</u> : 169,101,000 ש"ח.

<u>בניין B</u> : 104,068,000 ש"ח.

<u>סה"כ שווי זכויות החברה בספרים (מבנים A+B) : 273,169,000 ש"ח + מע"מ.</u>

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

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

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

חיים בן-דוד
רשיון מס' 406
שמאי מקרקעין

בכבוד רב,
חיים בן דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

נסח טאבו – חלקה 131

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 16/12/2022
כ"ב כסלו תשפ"ג
שעה: 15:10

נסח מס' 225012

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית אור יהודה	7,264.00				

המספרים הישנים של החלקה
6483/130

בעלויות

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

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

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

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

עמוד 1 מתוך 2

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com
רחוב מלצ'ט 64 תל-אביב 6428725 דוא"ל:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 16/12/2022
כ"ב כסלו תשפ"ג
שעה: 15:10

נסח מס' 225012

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

משכנתאות

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

הערות

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

נסח טאבו – חלקה 167

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 16/12/2022
כ"ב כסלו תשפ"ג
שעה: 15:10

נסח מס' 225014

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית אור יהודה	11,606.00				

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

בעלויות

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

חכירות

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

עמוד 1 מתוך 2

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 16/12/2022
כ"ב כסלו תשפ"ג
שעה: 15:10

נסח מס' 225014

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

משכנתאות

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET,
TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
TEL . 054-3333081 .טל
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64
תל-אביב 6428725 דוא"ל:

מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך: 01-06-16
תיק מס':
אל:
מאת:
הנדון:
סימוכין:

שלום רב,

בהמשך לפנייתם בנושא הנ"ל,
לאחר בירור שערכנו אנו אינו בעלות
הסבורת (בעלות בגוש 6483/131
מקורה בטעות!

לשם הבהרת בעלות, יש לפנות
לפקיד ההתיישבות להחלטת אות בה
בברכה
לשאלות נוספות: 03-7632111

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

מדף 1010

HAIM BEN – DAVID
REAL ESTATE APPRAISER & URBAN PLANNER

חיים בן-דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

64 MELCHETT STREET, TEL-AVIV 6428725, ISRAEL
E-mail : bdhaim2212@gmail.com

רחוב מלצ'ט 64 טל. 054-3333081
תל-אביב 6428725 דוא"ל: bdhaim2212@gmail.com

סקירה מייצגת של עסקאות תשואה:

תאריך	ייעוד	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
31/12/2022	מסחר	יבנה	מרכז מסחרי G יבנה	154,000,000	כ- 11,100,000	7.20%	בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך של חברת ג'י סיטי בע"מ, החברה התקשרה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת סכום של כ- 154 מיליון. בהתאם למידע הקיים במשרדי, שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה הינו בגבולות של כ- 7.2%.
03/10/2022	בנין משרדים וקומת קרקע מסחרית	תל אביב רמת החייל	בניין בן 5 קומות משרדים וקומת קרקע מסחרית	119,000,000	7,560,000	6.35%	בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך חברת קרן הריט החדשה בע"מ רכשה בניין בשטח של כ- 5,800 מ"ר עילי הכולל קומת קרקע משרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה ושטחי אחסנה בקומות המרתף. התמורה הינה 119 מיליון ש"ח ולא כולל הוצאות עסקה בסך כ- 8.8 מיליון ש"ח במקביל נחתם הסכם שכירות בבנין לשש שנים בדמ"ש שנתיים של כ- 7.56 מיליון (NOI).
17/07/2022	מסחר ומשרדים	תל אביב + חולון	6 קומות משרדים במגדלי הארבעה ושטח מסחרי בחולון	431,000,000	24,700,000	5.73%	בהתאם לפרסום מאתר "גלובס", מיום 17/07/2022, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן סיכמה על רכישת 6 קומות משרדים ו- 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני, וכן על רכישת כ-80% ממרכז מסחרי בחולון, קומות המשרדים סוללות את שש הקומות העליונות (קומות 30-35) בשטח של כ- 6,923 מ"ר אשר מושכרות במלואן לשוכרי משרדים מתחום שוק ההון והי"טק. עפ"י הפרסום, קומות המשרדים מניבות כיום הכנסה נטו מפעילות של כ- 16.8 מיליון ש"ח. בנוגע למרכז המסחרי בחולון, מציינת סלע נדל"ן כי הוא מושכר במלואו לכ- 30 שוכרים שונים, כאשר ההכנסה נטו מפעילות השכרה מסתכמת לכ- 7.9 מיליון ש"ח בשנה.
06/07/2022	מסחר ומשרדים	בני ברק	מבנה 'מגדלי ויטה' הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר	132,800,000	9,200,000	6.93%	בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך באמצעות המגי"א, חברת משרים והשקעות נדל"ן התקשרה עם אשטרום לרכישת כ- 80% מזכויות הבעלות במבנה בן 5 קומות הכולל קומת מסחר בבני ברק הקרוי מגדלי ויטה, בתמורה של 104 מ'ש"ח+מע"מ. השטח הכולל של הבניין מסתכם בכ- 18,000 מ"ר. נכון למועד דיווח העסקה מרבית שטחי הנכס אינם מושכרים. להערכת החברה לאחר השלמת עבודות התאמה לשוכרים עתידיים (בניתוח התמורה הנחנו על דיינו עלות עבודות התאמה נורמטיבית של כ- 2,000 ש"ח למ"ר לשטח של כ- 14,000 מ"ר המיוחס לחלק הנרכש, ובסך הכל כ- 28,800,000 ש"ח). ה- NOI השנתי הצפוי הינו כ- 11.5 מ' ש"ח וחלק החברה הינו כ- 9,200,000 ש"ח.
10/05/2022	מסחר, משרדים, ומלונאות	חיפה	מבנה "סיטי סנטר" בחיפה המשמש למסחר, משרדים, מלונאות וחניה, בשטח בנוי כולל של 36,067 מ"ר.	76,000,000	4,100,000	5.39%	חב' סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, רכשה את מבנה "סיטי סנטר" בחיפה המשמש למסחר, משרדים, מלונאות וחניה, בשטח בנוי כולל של 36,067 מ"ר. התמורה הינה 76 מיליון שח. הנכס בתפוסה של 95% עפ"י המידע בדו"חות הכספיים של חברת אפי נכסים ליום 31.12.2021, של הנכס נכון ליום זה הנו כ- 4,100 א'שח. ה-NOI משקף שיעור תשואה של 5.39%. עפ"י הדיווח של סלע נדל"ן, שיעור התשואה הצפוי הנו 7.2% שיעור זו משקף את הנכס בתפוסה מלאה וככל הנראה עליית מחירים שצופה החברה.
26/04/2022	משרדים	ת"א	משרדים	623,000,000	32,000,000	5.14%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26/04/2022, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ זכתה ביום 26/04/2022 במכרז לפיו תרכוש מבנק לאומי 100% מזכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע ו5 מרתפי חניה, הממוקם ברח' יהודה הלוי 30-36 בת"א, הידוע בשם בית מאני (גוש 6924 חלקה 25 בשלמות וכן 1.85% מחלקה 10 בשטח של 2,365 מ"ר), בשטח בנוי כולל של כ- 22,100 מ"ר כולל 208 חניות תת קרקעיות, בתמורה לסך של 623 מ' ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי ובגבי כל השטח המניב (בתפוסה מלאה) יעמוד על כ- 32 מ' ש"ח
17/04/2022	משרדים	ת"א	4.5 קומות משרדים ומסחר בשטח של 3,350 מ"ר וכן מחסנים בהיקף של כ-900 מ"ר, 85 חניות	115,000,000	7,705,000	6.70%	בהתאם לפרסום מאתר "כלכליסט", מיום 17/04/2022, קרן הריט סלע נדל"ן סיכמה על רכישת 4.5 קומות משרדים ומסחר בשטח של 3,350 מ"ר וכן מחסנים בהיקף של כ-900 מ"ר, 85 חניות וזכויות בנייה מחברת רבד במגדל פלטינום ברחוב הארבעה בתל אביב. לפי הדו"ח השנתי האחרון של החברה, שווי תשע הקומות הקיימות הוא 191 מיליון שקל, שיעור התשואה הוא 6.70%, וה-NOI הוא 12.8 מיליון שקל. מחיר מ"ר הוא 150-200 שקל. דמי הניהול עומדים על כ-22 שקל למ"ר.
27/03/2022	משרדים	ת"א	משרדים	205,000,000	10,500,000	5.12%	בהתאם לדיווח מאתר כלכליסט, מיום 27/03/2022, חברת כלל ביטוח רכשה 50% מ- 9 הקומות העליונות (32-24), המשתרעות על שטח של כ- 11,000 מ"ר, במגדל 'SKY הממוקם במתחם יצחק שדה(חסן ערפה), תמורת 205 מ' ש"ח. סכום העסקה משקף ל- 9 הקומות כ- 410 מ' ש"ח. המגדל מתאכלס בימים אלו והחברות פפאיה ג'ימס ויוטפו שכרו מחברת צים כ- 3,700 מ"ר ו- 7,400 מ"ר בהתאמה, במחיר ממוצע של כ- 190 שח/מ"ר, בסך הכל החברות ישלמו דמ"ש שנתיים של כ-21 מ' ש"ח.

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

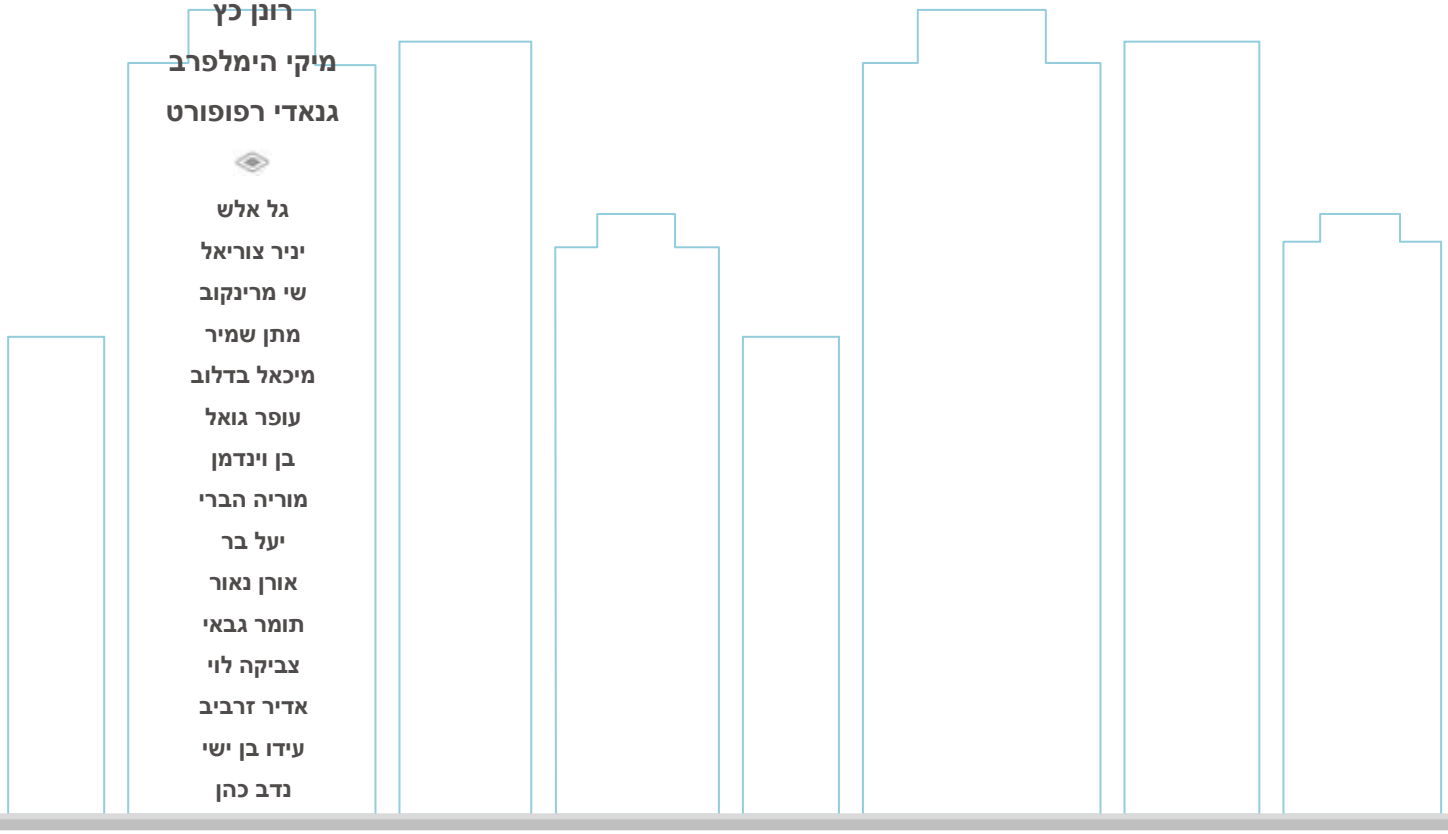
תומר גבאי

צביקה לוי

אדיר זרביב

עידו בן ישי

נדב כהן



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

www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

6.2.2023

מספרנו: 6851-18

לכבוד

א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

לבקשת מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים, מיום 1.12.2022 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "**החברה**") בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

השכלה:

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

ניסיון מקצועי:

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

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

השכלה:

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

ניסיון מקצועי:

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

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

וזאת השאלה:

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

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

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

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

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

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2022.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2022.
- דו"ח תחזית הכנסות לשנת 2023.
- הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות עם חברת טבע.
- הסכם מכירת 50% מהזכויות במגדל המשרדים ובחניון לצד ג'.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

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

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי רונן כץ, בתאריך 20.12.2022.

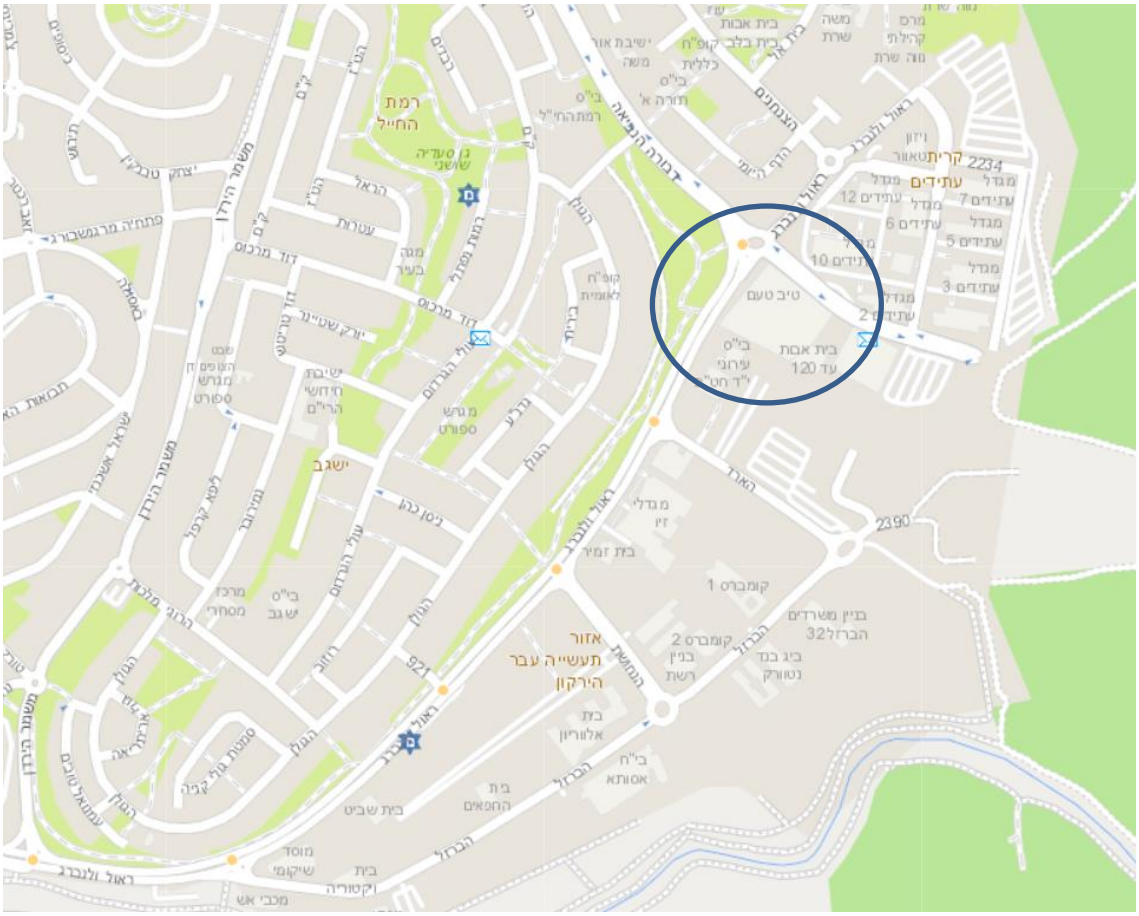
2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



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

2.2 תיאור הסביבה העסקית

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

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

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

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

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

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

2.3 תיאור החלקה

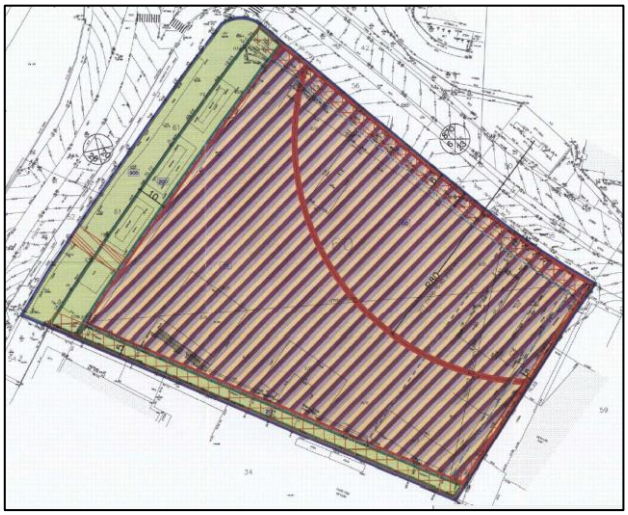
חלקה 60 בגוש 6338 בשטח רשום של 14,618 מ"ר, פינתית, צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים.

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

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

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

תשריט החלקה (תשריט תכנית תא/3843):



גבולות החלקה:

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

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

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

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

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

2.4 תיאור הבנוי על החלקה

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

הדמיה מתוך מערכת simplex-smart3d:



2.5 נשוא חוות הדעת

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

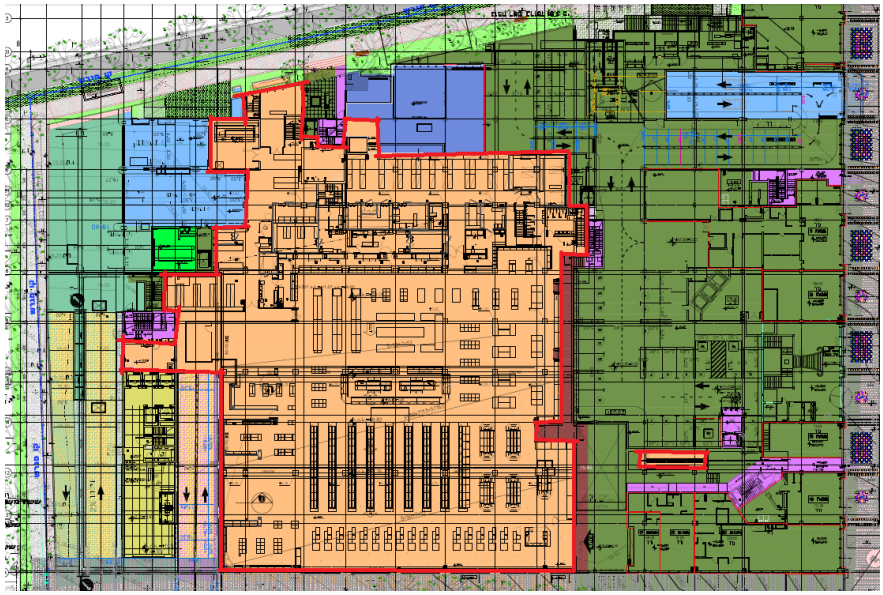
סעיף	כמות	חלק א.ס.אורי	חלק א.ס.אורי לאחר המכירה (1)
חנות טיב טעם - בנוי במ"ר	5,077	30%	30%
חניון - מקומות חניה (2)	780	100%	50%
בניין משרדים- בנוי במ"ר (3)	19,600	100%	50%

(1) בעקבות מכירת 50% ממגדל המשרדים וממקומות החניה המושכרים לחברת טבע (ראה פירוט בהמשך).
(2) כולל 58 מקומות חנייה הנכללים במסגרת הסכם השכירות עם טיב טעם והפחתת 5 מקומות חניה שהוקצו לעירייה במסגרת כתב ההתחייבות המפורט בהמשך.
(3) מושכר בשלמות לחברת טבע.

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

2.5.1 חנות טיב טעם

החנות בשטח לשווק של כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), פונה בחזית לרחוב דבורה הנביאה. החנות משמשת כמרכול ומושכרת לרשת "טיב טעם".
החנות בחלוקה לאולם מכירה, שטחי מחסנים ושטחי קירור. בחנות נבנתה גלריה על ידי ועל חשבון השוכר (ככל הנראה ללא קבלת היתר בנייה ולפיכך לא הובאה בחשבון במסגרת חוות הדעת).
לחנות צמודים 193 מקומות חנייה (חלק א.ס. אורי מהנ"ל 58 מקומות חניה).
זכויות א.ס.אורי בחנות מהוות 30% משטחי החנות וממקומות החניה הצמודים.
תשריט החנות (מסומנת באדום, להמחשה בלבד):



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

תמונות מייצגות:





סטנדרט הגמר בחנות כולל בין היתר:

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

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

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

2.5.2 החניון

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

מקומות החניה בחלוקה כדלקמן:

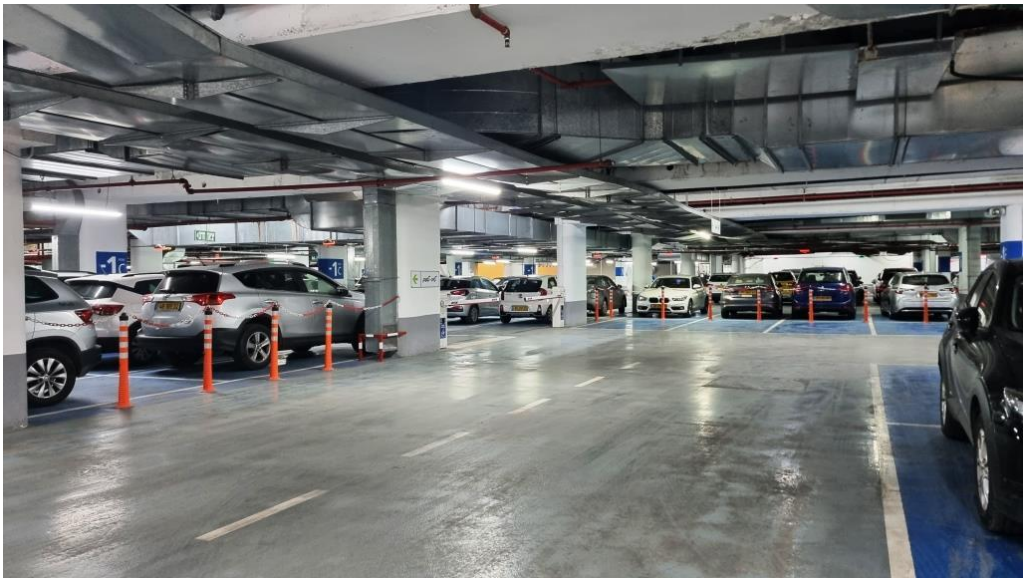
קומה	כמות מקומות חנייה	כמות מקומות חניה לא.ס.אורי (1)	כמות מקומות חניה לאחרים (2)
-1	332	178	154
-2	358	190	168
-3	417	417	
סה"כ	**1,107**	**785**	**322**

(1) כולל 58 מקומות חניה הנכללות במסגרת חנות טיב טעם ו- 5 מקומות חניה שנימסרו לעירייה במסגרת המטלה הציבורית.

(2) מקומות חניה בחלוקה ל- 154 לחברת בית דרור (135 מושכרות לטיב טעם ו- 19 מושכרות לטבע) ו- 168 מקומות חניה מיוחסות לבית הדיור המוגן.

סטנדרט הגמר כולל בין היתר: רצפת בטון מוחלק בחיפוי אפוקסי, קירות, תקרות ועמודים מבטון גלוי צבוע, מערכות מתזים, גלאי CO, תאורה, אוורור מאולץ ועוד.

תמונה מאפיינת:



2.5.3 מגדל המשרדים

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

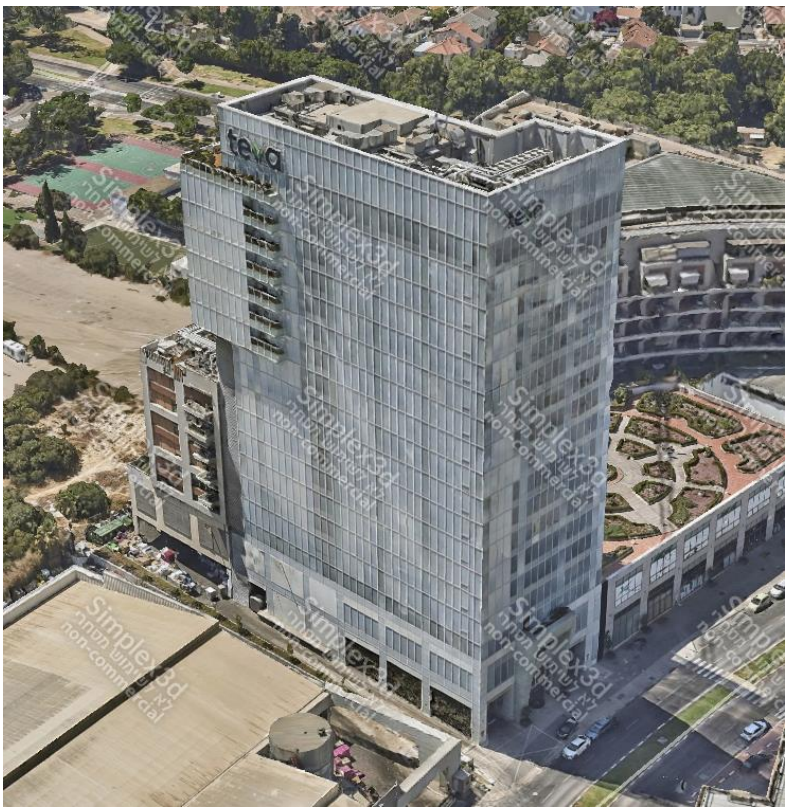
מגדל המשרדים הנו בבעלות חברת א.ס.אורי ויוניון נכסים.

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

שטחי הבנייה של בניין המשרדים, בהתאם לתכנית שינויים להיתר בנייה מחודש אוגוסט 2018:

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

הדמיה מתוך מערכת simplex-smart3d:



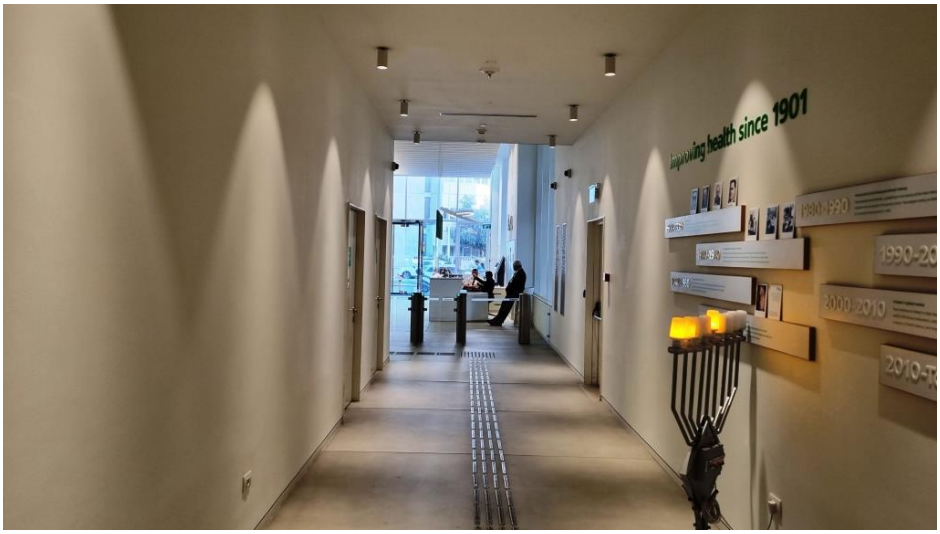
סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר:

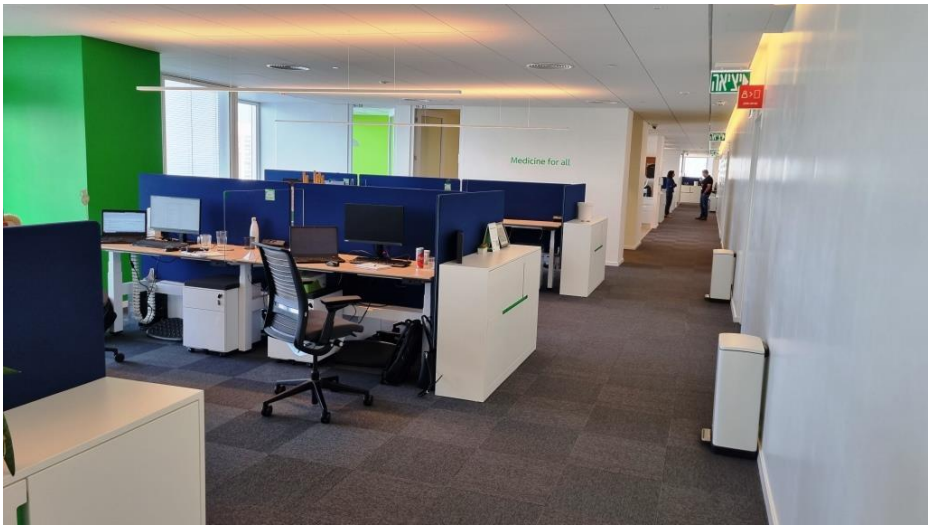
שלד בטון מזוין, גג שטוח, חיפוי החוץ קירות מסך, מעליות מהירות.

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

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

תמונות מאפיינות:





2.6 רישוי

- נתקבלו היתרים מס' 250767 ומס' 250768 מיום 17.11.2005 לדיפון וחפירה בשטח החלקה.
- בתאריך 9.9.2007 התקבל היתר בניה מס' 07-0609 המתיר הקמת מבנה בעל אופי ציבורי- עבור דיור מוגן ומסחר, בן 7 קומות לדיור מוגן מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף.
- טופס 4 ניתן בתאריך 3.8.2008 לשלב א', המרתף העליון ו- 2 קומות של חדר המדרגות ומאגר המים וחדר המשאבות במרתפים (-2) ו- (-3), וקומת הקרקע המסחרית בחלק המיועד לחנות טיב טעם בלבד (למעט מעברים הקשורים לקומות האחרות. ניתן ליחידת מגורים, מסחרי שנבנתה לפי היתר בניה מס' 20070609, היתר בניה מס' 20050768.
- בתאריך 4.5.2011 (לפני אישורה של תכנית תא/3843), הגישה החברה לועדה המקומית

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

בקשה להיתר בנייה לתוספת 4 קומות משרדים במתחם הנדון (היתר זה מתייחס לחלק מבניין המשרדים המתוכנן).

- בתאריך 7.1.2014 ניתן היתר בנייה מס' 12-1371 המתיר תוספת 3 קומות משרדים (קומה עליונה הינה חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית, בחלק הפונה לרח' דבורה הנביאה, בבניין קיים בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית ו- 7 קומות המיועדות לדיור מוגן.
- בתאריך 4.7.2016 נתקבל היתר בניה מס' 16-0273 במסגרתו אושרו שינויים להיתר קיים ובינוי חדש כמפורט להלן:
  - תוספות ושינויים באגף המזרחי בבניין קיים לתעסוקה ודיור מוגן בן 8 קומות (שינויים במבנה שנבנה במסגרת השלבים הקודמים).
  - בקומת מרתף 3- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 85 מקומות חניה במקומם.
  - בקומת מרתף 2- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 187 מקומות חניה במקומם.
  - בקומת מרתף 1- שינויים בחלוקה הפנימית – ביטול כל המחסנים הדירתיים בקומה ותוספת של 268 מקומות חניה במקומם.
  - בקומת הקרקע תוספת של מבנה ציבור, 2 מחסנים וחדר תקשורת בקומת העמודים, שינויים בחלוקה הפנימית של אחת מהיחידות המסחריות, תוספת של 10 מקומות חניה.
  - בבניין המשרדים (הבניין החדש):
    - בקומה 4 ביטול המחיצות הפנימיות בבניין המשרדים וחיבור כל הקומה לחלל אחד.
    - תוספת של קומות 5-16 חדשות למשרדים. בכל קומה גרעין הבניין כולל לובי כניסה, ממ"ק, חדרי מדרגות ומעליות, מעברים, חדרי שירותים וחדרים טכניים.
    - בגג עליון חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל.
- בתאריך 29.1.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-0960 המתיר שינויים כלפי היתר מס 16-0273 השינויים כוללים:
  - קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים.
  - קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות.
  - קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג.
  - שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה.
  - הגבהת גובה אבסולוטי של הבניין עד גובה 98.70+.
- בתאריך 24.12.2019 ניתן היתר בנייה מס' 19-1060 המתיר, שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8

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

קומות (עבור 241 יח"ד מוגן) במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים.

הבקשה כוללת בין היתר, שינויים פנימיים בקומות הבניין.

- קומה 8 – תוספת קומה חדשה עבור 29 יח"ד עבור דיור מוגן, 3 ממ"קים, חדרי מדרגות וחדרים טכניים.
- קומה 9 – קומה חלקית חדשה עבור 16 יח"ד חדשות עבור דיור מוגן, 2 ממ"קים ושטחי שירות נוספים.
- לאחר השינויים: תוספת 48 יח"ד[2] חדשות, סה"כ 289 יח"ד מוגן בבניין.
- במסגרת הבקשה, אושרה הקלה לתוספת קומה 9 בשטח עיקרי של כ- 1,348 מ"ר ל- 16 יח"ד.

- בתאריך 16.1.2020 ניתן היתר בניה מס' 19-1035 המתיר השלמת קומה 17 ותוספת בניה עבור קומת משרדים חלקית, תוספת תחנות עצירה למעליות, הקמת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית והמערבית עם ריצוף דק, תוספת ממ"מ.
- בתאריך 5.3.2020 ניתן היתר בניה מס' 20-0184 המתיר שינויים כדלקמן:

בקומת הקרקע: תוספת פיר למעלית שירות.

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

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

- טופס 4 להרצת מערכות- בתאריך 1.4.19 התקבל טופס 4, לא לאכלוס, לפרויקט אשר נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 16-0273 ו-17-0960.
- בתאריך 1.10.2020 התקבל אישור אכלוס לפרויקט בשלמותו (למעט מבנה הציבור) שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273 שניתן ביום 7.4.2016, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.
- בתאריך 3.11.2020 התקבל אישור אכלוס למבנה הציבור שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.

2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

הנכס מנוהל ומתוחזק ע"י חברת הניהול.

בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15%.

כפי שנמסר חברת הניהול מאוזנת.

בנוסף, בהתאם לנתוני החברה, משולמים לחברת SGS כ-2.5% מהתקבולים השנתיים בגין ניהול השכירויות של הנכס.

[2] הטעות במקור.

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 12.1.2023.

חלקה 60 בגוש 6338 בשטח של 14,618 מ"ר.

בעלים - רשות הפיתוח.

חוכרים - א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ - 1833/5000.

עד 120 רמת החייל - 3167/5000.

סיום תקופת החכירה- 3.9.2051.

משכנתאות - בתאריך 23.11.2016 נרשמה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.
בתאריך 19.1.2022 נרשמה משכנתא לטובת יוניון נכסים בע"מ על החכירה של א.ס אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

הערות אזהרה - בתאריך 26.8.2009 נרשמה הערת אזהרה לטובת בית דרור בע"מ[3], על החכירה של א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.
בתאריך 29.12.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת יוניון נכסים בע"מ, על החכירה של א.ס אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.
רשומות מספר רב של הערות אזהרה על החכירה של עד 120 רמת החייל לטובת רוכשי יח' בבניין הדיור המוגן.
הערת אזהרה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש כשטחי שירות.

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

[3] ראה סעיף 3.6 להלן.

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

3.2 הסכם חכירה

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

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

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

מטרת החכירה - תעשייה ותכליות אחרות.

דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.

הייעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).

תנאים מיוחדים - כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבנייה המותרת עפ"י התכנית שבתוקף תחוייב בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המינהל.

3.3 הסכם חכירה מהוון- שינוי יעודו/או ניצול

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

3.4 טיוטת תוספת להסכם חכירה

כאמור, הסכם החכירה משנת 2016 המפורט לעיל יבוטל, ובמקומו אמורה להיחתם בין הצדדים, במהלך התקופה הקרובה, תוספת להסכם, המפורטת להלן.
ההסכם נחתם על ידי החברות בעלות הזכויות והועבר לחתימת רמ"י.

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

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.

תנאים מיוחדים - ידוע לחוכר, כי תוספת הבניה המפורטת מטה נערכה בהתאם להסכם פשרה, שקיבל תוקף של פס"ד ביום 3.6.2020 (במסגרת תיק בימ"ש 12336-11-16), על בסיס תכנית תא/3843 בגין זכויות הבנייה הנוספות במקרקעין שאושרו מכח התכנית הנ"ל.
אין ולא תהא לחוכר או מי מטעמו, הזכות לעשות שימוש מלונאי במקרקעין וכי ככל שיהא מעוניין לעשות שימוש כאמור, בהתאם

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

להוראות התכניות החלות על המקרקעין לרבות תכנית תא/3843, תערך עסקת שינוי ייעוד וניצול בהתאם להחלטות ונוהלי הרשות.
מטרת החכירה- תעשייה ותכליות אחרות.
ביום 28.7.2020 אושרה תוספת זכויות בנייה של 12,811 מ"ר עיקרי ושולמו תשלומים לרמ"י בגינה.

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

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

הממכר - חלקה 60 בגוש 6338.

36.66% מהזכויות נמכרות לא.ס. אורי.

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

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

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

- הצדדים רכשו את המקרקעין הנדונים ביחס - אורי 36.66% והשותפות 63.34%.
- הצדדים מבקשים לפעול במשותף ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים, הזכויות והחובות ההדדיים.
- המקרקעין נרכשו על ידי הצדדים מתוך כוונה כי לגבי חלק מהמקרקעין המהווה את מבנה הדיור המוגן תבנה השותפות מבנה המיועד לדיור מוגן ואילו לגבי יתרת המקרקעין תהיה רשאית אורי לבצע לגביהם כל פרויקט ו/או עסקה לרבות בנייתם בשלמות ו/או בחלקים של מבנים, מכירתם/השכרתם וכל כיוצ"ב.
- מבנה הדיור המוגן - מבנה בשטח ברוטו של כ-28,000 מ"ר עיליים וכן שטחים תת-קרקעיים בשטח של כ-8,000 מ"ר לשימושים שתתיר התב"ע.
- זכויות בנייה נוספות - לצדדים שמורה הזכות ליזום תב"ע, אשר מכוחה יוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות על אלה הקיימות מכח תכניות בניין עיר תקפות במועד חתימת הסכם זה וככל שיוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות, יתחלקו זכויות אלה בין הצדדים בהתאם למפורט להלן: כל תוספת בנייה מעל 216% שטחים עיקריים ועד 300% שטחים עיקריים, תהיה שייכת לאורי בלבד. כל תוספת זכויות בנייה מעל 300% תתחלק בין הצדדים לפי חלקם היחסי.
- היתר בניית בית הדיור המוגן - היה ויחול היטל השבחה על המקרקעין לצורך בניית בית הדיור המוגן, יחול וישולם היטל ההשבחה על ידי אורי בלבד.
- בכפוף לאמור בהסכם זה יהיה רשאי כל צד לנהוג בחלק שיוחד לו כאמור לעיל, וכן בחלקו היחסי בזכויות הבנייה המוענקות לו, שיהיה זהה לחלקו היחסי במקרקעין, מנהג בעלים לכל דבר, מבלי שיהא צריך לקבל את הסכמת הצד האחר ובכלל זה למכור

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

ולהעביר את זכויותיו כאמור לכל אדם, לפי שיקול דעתו, לשעבדן ולעשות כל עסקה בחלקו במקרקעין ובלבד שלא ינצל יותר מחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

3.7 הסכם מכר לבית דרור

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

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

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

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

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

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

- בעקבות חתימת חלק מהצדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מערכת היחסים המשותפת ביניהם בקשר למקרקעין, לרבות בכל הנוגע לחלוקת זכויות החכירה, זכויות הבנייה והשימוש במקרקעין ובפרויקט המשרדים המתוכנן במקום.
- הצדדים מחלקים את כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות החכירה, זכויות הבנייה, החזקה והשימוש, באופן ייחודי עפ"י החלוקה המתוארת והמסומנת בתשריט.
- הצדדים מצהירים כי בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע, חלקיהם בפרויקט, עפ"י התשריט (לרבות ככל שיחול שינוי בתשריט בעקבות שינוי תכניות מגדל המשרדים) הנם: עד 120- 60.97%, א.ס אורי- 32.688% ובית דרור- 6.34%. למען הסר ספק ייחוד

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

השטחים המפורטים בתשריט תחת המנוחים שלהם: שטח מגדל המשרדים= שטח בבעלות א.ס. אורי. עסקת בית דרור= שטח חנות טיב טעם בבעלות בעלי טיב טעם- 30% - א.ס.אורי ו- 70% בבעלות בית דרור.

- זכויות הבנייה- למעט זכויות הבנייה הנמכרות, זכויות הבנייה להקמת שטחים מעל מבנה הציבור וזכויות הבנייה העודפות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם המכר ו/או כל שינוי שיחול ביחס להיקפן בהתאם להוראות הסכם המכר ועד ל- 300% שטחים עיקריים ו- 46% שטחי שירות בלבד, שייכות לא.ס אורי בלבד, אשר תהא זכאית לממשן בין היתר, אך לא רק, במסגרת הקמת מגדל המשרדים.
- כל צד יכול לממש את זכויות הבנייה המוקנות ללא התנגדות של הצד האחר.
- מוסכם בין א.ס אורי ועד 120, כי הסכם הניהול שנחתם ביניהם ביום 21.1.2014 מבוטל בזאת ועד 120 מתחייבת לתחזק, באחריותה ועל חשבונה את השטחים המסומנים בקומת הקרקע.
- רישום הבית המשותף- מיד עם השלמת וקבלת טופס 4 בקשר עם הקמת מגדל המשרדים, הקומות הנוספות בבית הדיור המוגן, מבנה הציבור והבנייה מעליו (ככל שתבוצע ע"י עד 120) הצדדים יפעלו לרישום הפרויקט, כבית משותף המורכב ממספר אגפים בהתאם לחוק המקרקעין.

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

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

- "מגדל המשרדים"- מגדל משרדים בן 17 קומות מעל קומת הכניסה, בשטח של כ- 20,000 מ"ר מעל פני הקרקע (וכן שטחי החניה (לרכב ו/או לאופניים) הצמודים למגדל המשרדים והמושכרים לשוכר על פי הסכם השכירות וכן חלק יחסי "בשטחים והמתקנים המשותפים לכלל בעלי הזכויות בפרויקט" ו"בשטחים ומתקנים המשותפים לחלק מבעלי הזכויות בפרויקט".
- הממכר- מחצית בלתי מסוימת (במושע) ממגדל המשרדים, כשמגדל המשרדים במצבו, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (As Is),50% מכל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שישנן ו/או שטרם נוצלו ו/או מומשו ו/או שיהיו למגדל המשרדים;
להסרת כל ספק מובהר כי הממכר אינו כולל את זכויותיה של המוכרת בחנות טיב טעם וכן זכויותיה של המוכרת בשטחי החניה שאינם מושכרים לשוכר והן תיוותרנה כולן ברשותה, באחריותה ובבעלותה של המוכרת בלבד.
50% בלתי מסוימים מהזכויות וההתחייבויות של המוכרת על פי הסכם השכירות עם חברת טבע, למעט זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת ביחס לקבלת "התשלום בגין השינויים", מאת השוכר, כמפורט בתוספת מספר 1 להסכם השכירות מיום 27.4.2021, ומיום 27.5.2021, אשר תיוותרנה של המוכרת בלבד.

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

- התמורה- תמורת הממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של **268,680,664** ₪, בתוספת מע"מ.
- התמורה תשולם במלואה, במועד חתימת הסכם זה, מהונו העצמי של הקונה, לחשבון הנאמנות, וזאת באמצעות המחאה בנקאית לפקודת הנאמן או באמצעות העברה בנקאית (מסוג זה"ב) לחשבון הנאמנות.
- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

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

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

- בעקבות חתימת צדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר את בזכויות והחובות ההדדיים של הצדדים, זה כלפי זה בקשר למגדל המשרדים וכל הנובע והקשור בו ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר להחזקה במגדל המשרדים והשימוש בו והכל לפי יחסי השיתוף שבין הצדדים (50% לכל אחד ואחד מהצדדים).
- בהסכם קיים מנגנון של זכות סירוב וזכות הצטרפות למכירה במידה ואחד מהצדדים יחפוץ להעביר/למכור את זכותו במגדל המשרדים.

4. פעילות עסקית

4.1 מכירת 50% ממגדל המשרדים והחניון

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

4.2 תמצית הסכם שכירות טיב טעם

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

- המושכר- כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), בחלוקה לחנות ומחסן ו- 193 מקומות חניה[4] בקומת חניון 1-. נשוא חוות הדעת מתייחס ל- 30% משטח החנות וממקומות החניה הצמודים.

[4] במסגרת הארכת הסכם השכירות, קטנו כמות מקומות החניה המושכרים לשוכר ב- 27 מקומות חניה (מ- 220 מקומות חניה ל- 193 מקומות חנייה).

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

- מטרת השכירות- הפעלת מרכול ומסעדות בתוך המרכול.
- תקופת השכירות- עד 31.8.2028[5]. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 4 שנים ואחד עשר חודש.
- דמי השכירות- דמי שכירות בסיסיים כ-620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד מדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים אך ורק כתוצאה מצו שיפוטי שיוצא לטיב טעם ביחס למושכר או חוק עזר עירוני או כל חקיקה אחרת, אזי יעמדו דמי השכירות לאותה התקופה על סך של 570,000 ₪ לחודש.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- בנוסף, הכנסות בגין השקעות בסך של כ- 20,000 ₪ לחודש לאורך תקופת ההסכם (חלק א.ס.אורי).
- המשכיר השתתף בעבודות שיפוץ במושכר כדלקמן: עד 1.7.2023 ישולם 600,000 ₪, בתוספת מע"מ. עד ה- 31.12.2023 ישולם 500,000 ₪, בתוספת מע"מ ועד 31.12.2024 ישולם 500,000 ₪, בתוספת מע"מ.

4.3 תמצית הסכם שכירות טבע

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

- המושכר- בניין בשטח ברוטו של 19,600 מ"ר ו- 737 מקומות חניה בחניון הפרויקט.
- עבודות ההתאמה- המושכר יימסר לשוכר ברמת גמר מלא והכל לפי מפרט/פרוגרמה אשר מהווה חלק מנספחי ההסכם, ואשר יבוצעו על ידי המשכיר.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- מסירת המושכר לשוכר לא יאוחר מיום 1.10.2020 ("מועד המסירה").
- תקופת השכירות- 12 שנים ו- 6 חודשים ממועד המסירה.
- אופציה- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 2 שנים ו- 6 חודשים בהפחתת יום אחד. כך שבכל מקרה, תקופת השכירות כולל תקופות האופציה לא יעלו על 25 שנים החל ממועד המסירה.
- תקופת גרייס- השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה של 6 חודשים מן המועד בו עליו להתחיל לשלם את דמי השכירות.
- דמי שכירות החל מתחילת תקופת השכירות ובכפוף לתקופת הגרייס, השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 2,232,000 ₪ . מוסכם כי החל מתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות יוגדלו דמי השכירות בשיעור ראלי של 7% ביחס לסכום דמי השכירות כאמור.

[5] בחודש ינואר 2023 השוכר הודיע על מימוש אופציה, עד תאריך 31.8.2028. דמי השכירות ללא שינוי.

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

- בגין תקופת האופציה הראשונה, ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות (כפי שהוגדלו כאמור לעיל).
- בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות כפי שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.
- דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אוקטובר 2018.
- תשלום מקדמה- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ביום 1.1.2020 ישלם השוכר מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 26,784,000 ₪ וזאת בגין דמי השכירות של שנת 2021.
- ניהול – החל ממועד המסירה מתחייב השוכר לשאת בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת חניון הפרויקט והשטחים הציבוריים ובתפעול חברת הניהול, כאשר מוסכם כי בגין ניהול החניון ישולם סך של 88,648 ₪ לחודש ובגין ניהול השטחים הציבוריים ישולם סך של 13,524 ₪ לחודש.
- קרן לחידוש ציוד- בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, כדי להבטיח כיסוי הוצאות שידרשו מפעם לפעם בקשר עם חידוש המערכות והמתקנים, השוכר ישלם למשכירה סך של 15,000 ₪ לחודש.
- אחזקת המושכר והמערכות המשרתות את המושכר- השוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ואחזקה של המושכר והמערכות המשרתות את המושכר ויהי אחראי לתחזוקת המערכות, הכל באחריותו ועל חשבונו.
- בנוסף לתשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להסכם המקורי, מוסכם כי השוכר ישלם למשכיר תשלום נוסף בגין שינויים בעבודות ההתאמה, בסך כולל של 15,525,000 ₪ ("התשלום בגין השינויים"). התשלום בגין השינויים ישולם למשכיר בתשלומים רבעוניים שיתפרשו על-פני תקופת השכירות, דהיינו, בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה לאחר 12 (שתים עשרה) שנים ו- 6 (שישה) חודשים. בהתאם ללוח סילוקין שצורף, ההחזר הרבעוני עומד על סך של כ- 419,448 ₪).

5. תיאור נתוני תכנון

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

5.1 תכנית 1043 א'

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

מטרות התכנית בין היתר:

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

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

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

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

התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי.

5.2 תכנית "ע" 1

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

הוראות התכנית קובעות בין היתר:

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

5.3 תכנית תא/3843

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6520 מיום 30.12.2012.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית בין היתר:

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

ייעוד- מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

שימושים - דיור מוגן על כל אגפיו, פונקציות תמך לדיור המוגן הכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, מרפאה, בית כנסת, חללים לאירועים מטבח וכדוגמתם. שימושים

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

למלונאות. תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043 א' ובהתאם להוראות בנייה ירוקה של עיריית תל אביב. שימושים ציבוריים בהיקפים המפורטים להלן.

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

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

שטח שירות תת-קרקעי - 43,854 מ"ר.

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

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

5.4 תכנית מתאר תא/5000

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

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

שימושים – במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר, תעסוקה, משרדים.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומות הקרקע, בחזית המסחרית.

שטחי בניה מרביים- מגרשים בגודל מעל ל- 2 דונם - רח"ק[6] בסיסי – 4. רח"ק מירבי 8. תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.

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

5.5 חוק העזר העירוני (פתיחתן וסגירתן של חנויות)

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

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

בעקבות הליכים משפטיים שנערכו בין טיב טעם רשתות, לבין עיריית תל אביב, התקבלו מהעירייה ביחס ל- 12 סניפי טיב טעם הפועלים בעיר תל אביב, היתר פתיחת מרכולים בשבת ובמועדי ישראל, לתקופה של שנתיים המסתיימות בשנת 2024. לסניף רמת החיל

[6] ריצפה חלקי קרקע.

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

הנדון, אין היתר לפתיחת הסניף בשבת ובמועדי ישראל ונכון למועד הדו"ח הסניף פועל בשבתות ובחגי ישראל.
לאור האמור, קיימת אי בהירות לגבי המשך פתיחתו בשבת ובמועדי ישראל.

5.6 איכות הסביבה

מרתפי החניה של הבניין הקיים בנויים.
בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014.
אזור תעשייה רמת החייל מסומן ירוק- "גזי קרקע - צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבנייה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/ מיגון. קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול / מיגון.
החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.
עפ"י מידע מאתר המפות הממשלתי, על גג הנכס נשוא חוו"ד ובסביבתו, קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

6. גישות השומה

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

6.1 גישת ההשוואה

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

6.2 גישת היוון ההכנסות

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

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

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

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

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

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

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

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

דמי השכירות

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

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

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

זהות השוכרים והתמהיל

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

תקופת השכירות

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

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

שיעור ההיוון

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

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

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

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

8. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הנכס, בפינת הרחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג, רמת החייל תל אביב.
- השטחים הבנויים, סטנדרט הבנייה והגמר.
- זכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע מאושרת .
- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. החברה שילמה לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3843.
- הפחתנו את דמי הניהול לחברת S.G.S.

9. נתוני השוואה

9.1 שיעורי היוון למסחר

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

- עפ"י פרסומים בעיתונות בתאריך 8.1.2023 חברת דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, תמורת סך של 58 מ' ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה, עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.
- עפ"י הדוח הכספי של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לרבעון השלישי לשנת 2022, החברה רכשה בחודש אוגוסט 2022, 79.5% מזכויות הבעלות במרכז מסחרי המצוי ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ- 3,878 מ"ר (כולל 528 מ"ר שטחי אחסנה) ו- 2 קומות חניה, תמורת סך של 136.5 מ' ₪. עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה של 94% ל- 22 שוכרים שונים לתקופות של עד 4 שנים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך לתקופה נוספת. להערכת החברה ה- NOI השנתי מהשכרת הנכס בתפוסה מלאה צפוי לעמוד על כ- 8.1 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.93% לנכס בתפוסה מלאה.

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

- בתאריך 4.8.2022 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2021.

בחציון השני של שנת 2021 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, המחצית השניה של שנת 2021 התאפיינה, בישראל, באופטימיות בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה. ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על אופטימיות, חזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת.

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה של שנת 2021 בנכסי מסחר הינו 6.7% (ירידה של 0.2% בהשוואה לסקירה הקודמת של החציון הראשון לשנת 2021).

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו').

- בתאריך 10.5.2022, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת זכויות במתחם "סיטי סנטר" בחיפה, תמורת סך של כ- 76,000,000 ₪. עפ"י הדיווח, המתחם הינו בשטח בנוי כולל של 36,067 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 5.3 דונם, כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 4,510 מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של כ- 2,397 מ"ר, מלון הכולל 88 חדרי אירוח בשטח של כ- 3,618 מ"ר, ו- 315 מקומות חניה. עפ"י הדיווח החלקים בנכס מושכרים בתפוסה של 95%, וצפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 5,530,000 ₪ בתפוסה מלאה, עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.27%.
- עפ"י דיווח של חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ מיום 30.12.2021, החברה חתמה על מזכר הבנות לרכישת חלקה של הפניקס המחזיקה ב- 25% מהזכויות, כך שחברת ארנה תחזיק לאחר הרכישה ב- 100% מהזכויות, במתחם הסטאר סנטר באשדוד, תמורת סך של 315 מ' ₪. המתחם הינו פאוור סנטר פתוח בשטח קרקע של כ- 95 דונם ובשטח בנוי לשיווק של כ- 49 א' מ"ר, וכן זכויות בניה של כ- 9,600 מ"ר עיקרי. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ- 99%. עפ"י ניתוח שערכנו, בהתאם למידע משומה שצורפה לדוח השנתי לשנת 2020, ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 4%.
- עפ"י דיווח של ריט 1 בע"מ מיום 31.10.2021, החברה רכשה 50% מהזכויות בשטחי המסחר והחניון במרכז מסחרי SOHO באזור התעשיה ספיר בדרום נתניה, תמורת סך של 126.25 מ' ₪. קומות המסחר כוללות שטח להשכרה בהיקף של כ- 14,700 מ"ר והחניון התת קרקעי כולל כ- 424 מקומות חניה. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ-

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

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

- ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי מיום 4.10.2021, הקבוצה רכשה את מלוא הזכויות לחכירה מהוונת (פרט ל- 3 חנויות בשטח כולל של כ- 48 מ"ר ברוטו), בקניון "מול הים" בעיר אילת, תמורת סך של כ- 1,310 מיליון ₪. הקניון בשטח בנוי כולל של כ- 19,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6 ד'. ע"פ הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 104 שוכרים ומניב NOI שנתי בסך של כ- 84,000,000 ₪ (לפי התוצאות לשנת 2019 כשנה מייצגת ללא השפעת משבר הקורונה). העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.4%.

9.2 שיעורי היוון למשרדים

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

- עפ"י דיווח של חברת מישורים ומידע משלים שאספנו, בתאריך 4.1.2023 מכרה החברה בניין משרדים בן 5 קומות וקומת מרתף בשטח בנוי כולל של כ- 2,500 מ"ר וכ- 40 מקומות חניה, ברחוב אריה שנקר באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה, תמורת סך של 22 מ' ₪. עפ"י הדיווח הרוכש הינו השוכר של הנכס. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.2%.
- עפ"י הדוח הכספי של חברת ריט 1 לרבעון השלישי לשנת 2022, החברה רכשה בחודש נובמבר 2022, 33% מהזכויות בבניין הידוע כ- "בית הרופאים" ברחוב הברזל 15 בתל אביב. הבניין בן 7 קומות וכולל מרפאות, מעבדות, אשפוזי יום, מכון גסטרו, חדרי ניתוח וכדומה, בשטח של כ- 8,500 מ"ר מעל קומת מסחר בשטח של כ- 900 מ"ר וכן חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה, בתמורה לסך של כ- 69.3 מ' ₪. הבניין מושכר כיום ל- 12 שוכרים שונים, עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה של 88%, להערכת החברה ה- NOI השנתי הצפוי מהשכרת הנכס בתפוסה מלאה כ- 3,880,000 ₪ (חלק החברה). משקף שיעור היוון של כ- 5.6% לנכס בתפוסה מלאה.
- בתאריך 3.10.2022 דיווחה חברת מניבים בע"מ על רכישת בניין משרדים בן 5 קומת מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר וכ- 130 מקומות חניה, ברחוב הברזל 26 ברמת החייל בתל אביב, תמורת סך של 119 מ' ₪. עפ"י הדיווח במקביל לרכישת הנכס חתמה החברה על הסכם להשכרת הנכס בשלמות עם חברה קשורה למוכר, לתקופה של 6 שנים, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 7,560,000 ₪. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.35%.
- עפ"י הדוח הכספי של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לרבעון השלישי לשנת 2022, החברה רכשה בחודש יולי 2022, 6 קומות משרדים (קומות 30-35) במגדל הצפוני של פרויקט "מגדלי הארבעה" בתל אביב, בשטח כולל של כ- 7,000 מ"ר ו- 90 מקומות חניה, תמורת סך של 294.7 מ' ₪. עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 3 שוכרים שונים לתקופה של שנתיים עם אופציה לתקופה נוספת של 5 שנים. להערכת החברה ה- NOI

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

השנתי הצפוי מהשכרת הנכס בתפוסה מלאה כ- 17.1 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.8% לנכס בתפוסה מלאה.

- בתאריך 4.8.2022 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2021.

בחציון השני של שנת 2021 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, המחצית השניה של שנת 2021 התאפיינה, בישראל, באופטימיות בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה. ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על אופטימיות, חזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת, בעיקר בתחום המשרדים.

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה של שנת 2021 בנכסי משרדים הינו 6.7% (ירידה של 0.1% בהשוואה לסקירה הקודמת של החציון הראשון לשנת 2021).

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו').

- בתאריך 23.5.2022, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת קומה 12 במגדל "פלטינום" ברחוב הארבעה 21 בתל-אביב, בשטח של כ- 819 מ"ר ו- 17 מקומות חניה, תמורת 33,000,000 ₪. עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה לתקופת שכירות של שנתיים עם אופציה לתקופה נוספת, ה- NOI השנתי צפוי לעמוד על כ- 1.75 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.3%. הקומה מתווספת ל- 13.5 קומות בנכס אשר נרכשו בעבר ע"י החברה.
- בתאריך 26.4.2022 דיווחה חברת "סלע קפיטל נדל"ן" על רכישת זכויות הבעלות ב"בית מאני" ברח' יהודה הלוי בתל אביב, הכולל בניין משרדים בן 13 קומות מעל קומת קרקע, תמורת סך של כ- 623,000,000 ₪. הנכס בשטח בנוי ברוטו של כ- 13,000 מ"ר בתוספת חניון תת קרקעי המכיל כ- 208 מקומות חניה. הנכס משמש את הנהלת בנק לאומי וימסר לרוכשת כשהוא פנוי. משקף כ- 43,000 ₪ למ"ר משרדים וכ- 300,000 ₪ למקום חניה. להערכת החברה ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהשכרת הנכס בתפוסה מלאה בסיום השכירות של בנק לאומי הינו כ- 32 מיליון ₪, משקף שיעור היוון של כ- 5.1% לאחר השכרת הנכס בשלמות. ע"פ מידע שפורסם באתר כלכליסט, ההצעה השנייה בהליך ההתמחרות הייתה בגובה של 620 מ' ₪.

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

- בתאריך 17.4.2022, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה לרכישת חלקים במגדל "פלטינום" ברחוב הארבעה 21 בתל-אביב יפו מחברת רבד בע"מ הכוללים חלק מקומת הקרקע ומקומות 1 ו- 2 וקומות 22 ו- 23, תמורת 115,000,000 ₪. ע"פ הדו"ח הכספי לשנת 2021 של חברת רבד השטחים בחלוקה כדלקמן: כ- 546 מ"ר מסחר, 2,731 מ"ר משרדים, 988 מ"ר אחסנה, 85 מקומות חניה וזכויות בניה נוספות למשרדים. הקומות מושכרות ל- 7 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 82%, לתקופה של עד שנתיים עם אופציות לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות. להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה עומדים על כ- 7,000,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6.4% לנכס בתפוסה מלאה (בניכוי שווי זכויות הבניה הנוספות של כ- 6 מ' ₪ ע"פ הערכת החברה).
- עפ"י פרסומים בעיתונות ביום 27.3.2022 ומידע הקיים במשרדנו, כלל ביטוח רכשה 50% מהזכויות ב- 9 הקומות העליונות (24-32) בבניין "סקיי טאואר" ברח' המסגר 35 בתל-אביב, תמורת סך של כ- 205,000,000 ₪. הקומות בשטח של כ- 11,200 מ"ר, מושכרות ל- 2 שוכרים לתקופה ארוכה, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 160 ₪ למ"ר לחודש. עפ"י ניתוח שערכנו, המחיר משקף שיעור היוון של כ- 5%.
- בתאריך 27.12.2021 דיווחה חברת ויתניה על מכירה של מחצית מזכויות חברת הבת במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לטבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, הנכלל בפרויקט ויתניה רמת החייל, תל אביב בתמורה לכ- 270,000,000 ₪. הנכס כולל משרדים בשטח ברוטו לשווק של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חנייה. תקופת השכירות עם טבע מסתיימת בעוד כ- 11.5 שנים. לטבע אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 2 תקופות בנות 5 שנים כ"א ועוד תקופה בת 2 שנים ושישה חודשים פחות יום אחד. הנכס מניב דמי שכירות שנתיים של כ- 27,240,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון מחושב של כ- 5%, משקף כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים ו- 130,000 ₪ למקום חניה.

9.3 שטחי מסחר

עפ"י מידע המצוי במשרדינו מושכרים שטחי מסחר כדלקמן:

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

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

9.4 שטחי משרדים ומקומות חניה

לא ידוע לנו על עסקאות בסביבה לשטחי משרדים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בהיקף השטחים ובסטנדרט הבנייה והגמר של הבניין הנדון. לפיכך מובאים נתוני השוואה לעסקאות בבנייני משרדים חדשים הממוקמים במיקום עדיף.

- מגדל "Sky Tower" ברחוב המסגר 35, תל אביב:
  - עפ"י פרסומים בעיתונות ביום 27.3.2022 ומידע הקיים במשרדנו, כלל ביטוח רכשה 50% מהזכויות ב- 9 הקומות העליונות (24-32) בבניין "סקיי טאואר", תמורת סך של כ- 205,000,000 ₪. הקומות בשטח של כ- 11,200 מ"ר, מושכרות ל- 2 שוכרים לתקופה ארוכה, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 160 ₪ למ"ר לחודש. עפ"י ניתוח שערכנו, המחיר משקף כ- 36,800 ₪ למ"ר ברוטו בגמר מלא ושיעור היוון של כ- 5%.
  - עפ"י מידע הקיים במשרדנו, מתנהל מו"מ מתקדם לרכישת שטח של כ- 780 מ"ר בקומה אמצעית במגדל, בגמר מלא, תמורת מחיר המשקף כ- 33,250 ₪ למ"ר. השטח לא מושכר.
  - מוצעים למכירה השטחים הבאים (מתוך אתר יד 2):
    - משרד בשטח של 135 מ"ר, בקומה 10, ברמת גמר גבוהה, תמורת 4,320,000 ₪. משקף 32,000 ₪ למ"ר ברוטו.
    - משרד בשטח של 279 מ"ר, בקומה 14, ברמת גמר מלא, תמורת 10,323,000 ₪. משקף 37,000 ₪ למ"ר ברוטו.
    - משרד בשטח של 161 מ"ר, בקומה 6, ברמת גמר מלא, תמורת 5,000,000 ₪. משקף 31,000 ₪ למ"ר ברוטו.
- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו העסקאות הבאות:

תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר למ"ר מדווח, במעוגל
12.10.2022	7	134	₪ 3,930,000	₪ 29,300
12.10.2022	7	161	₪ 4,620,000	₪ 28,700
21.9.2022	5	161	₪ 4,516,000	₪ 28,000
22.9.2022	16	190	₪ 6,975,000	₪ 36,700
22.9.2022	14	100	₪ 3,225,000	₪ 32,300
22.9.2022	14	129	₪ 4,223,200	₪ 32,700
12.9.2022	16	147	₪ 4,495,628	₪ 30,600
3.1.2022	10	146	₪ 4,805,200	₪ 32,900

- מגדלי הארבעה, רחוב הארבע תל אביב:

עפ"י הדוח הכספי של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לרבעון השלישי לשנת 2022, החברה רכשה בחודש יולי 2022, 6 קומות משרדים (קומות 30-35) במגדל הצפוני של

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

פרויקט "מגדלי הארבעה" בתל אביב, בשטח כולל של כ- 7,000 מ"ר ו- 90 מקומות חניה, תמורת סך של 294.7 מ' ₪. העסקה משקפת כ- 300,000 ₪ למקום חניה וכ- 38,000 ₪ למ"ר משרדים.

- מגדל ויתניה רח' החרש תל אביב:

חברת ויתניה דיווחה בתאריך 29.11.2022, כי היא מכרה ביחד עם שותפתה בפרויקט, כ- 5,900 מ"ר משרדים ברמת מעטפת ו- 18 מקומות חניה, בבניין השלישי שמתוכנן להבנות במתחם הרחובות החרש ולה גארדיה, תמורת 144,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. מחיר העסקה משקף כ- 250,000 ₪ למקום חניה וכ- 23,500 ₪ למ"ר משרדים ברמת מעטפת.

- נתוני היצע בחניונים בסביבה:

חניון	כתובת	סוג	מנוי חודשי
חניוני מאיה	הברזל 2	עילי	1,100 ₪
	הברזל 13	עילי	1,100 ₪
	הברזל 31	תת קרקעי	512 ₪
נחושת	הנחושת 1 א'	עילי	730 ₪
ארד	הארד 2	עילי	680 ₪
חניון מרקי	הארד 6	עילי	512 ₪
סנטרל פארק	הברזל 15	תת קרקעי	1,200 ₪

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

10. תחשיב השומה

10.1 שווי חנות טיב טעם

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

דמי השכירות הבסיסיים עדכנים (100%) כ-674,000 ₪ לחודש (100%- חלק החברה מהווה 30% מהנ"ל). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים, יופחתו דמי השכירות ל- 620,000 ₪ לחודש (חלק החברה 30% מהנ"ל).

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

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

אומדן שווי הנכס נערך בגישת היוון ההכנסות. בסיס המידע, נתוני דמי השכירות המפורטים לעיל.

במהלך שנת 2022 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון לעומת המחצית השניה של שנת 2021 שאופיינה בעסקאות רבות שבוצעו ע"י החברות הגדולות בתחום והצביעו על ירידה בשיעורי ההיוון.

ברבעון השני החלה עליה משמעותית בשיעורי הריבית במשק. קיים צפי להמשך העלייה ולירידה בהיקף הפעילות הכלכלית ואולי אף גלישה למיתון. להבנתנו, לאור ניסיון העבר, יש מקום לבחון את המשך קבלת דמי השכירות המשולמים כיום. באופן כללי קיים חשש כי שוכרים מסוימים לא ישלמו את דמי השכירות (יקבלו גרייסים), יקבלו הנחות או הקלות אחרות בתשלומים. במקרה הנדון, סמוך למועד הקובע, השוכר הודיע על מימוש האופציה הנתונה לו בהסכם, לתקופה של 5 שנים וללא שינוי בדמי השכירות.

סעיף	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סכום
הכנסות משכירות (1)	2,232,000 ₪	6.00%	37,200,000 ₪
ערך נוכחי בגין השקעות (2)			120,000 ₪
הפחתת השתתפות בעבודות שיפוץ במושכר			1,600,000 ₪-
ערך נוכחי דמי ניהול לחברת S.G.S (3)			930,000 ₪-
שווי זכויות החברה			**34,790,000** ₪

(1) כולל 58 מקומות חניה.
(2) מחושב לתקופה שעד 31.8.2023.
(3) 2.5% מההכנסות לשנה.

משקף שווי של כ- 150,000 ₪ למקום חניה, כ- 17,000 ₪ למ"ר למסחר.

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

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	6.25%	6.00%	5.75%
שווי	₪ 33,330,000	₪ 34,790,000	₪ 36,370,000

10.2 שווי מגדל המשרדים והחניון

- אמדנו את שווי מגדל המשרדים והחניון ("הנכס") בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון שנקבע (תואם את שיעור ההיוון שבו בוצעה העיסקה) מביא בחשבון שהנכס מושכר לתקופה של כ- 25 שנים לשוכר יחיד וכי הניהול מבוצע ע"י השוכר וכמעט מלוא (כל ההוצאות למעט ביטוח מבנה החל על הבעלים) הוצאות האחזקה והניהול חלות על השוכר ומרכיבי שיעור ההיוון- פחת, תקורה, ניהול, עלויות שיווק, גבייה וסיכונים פיזיים למבנה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה.
במהלך שנת 2022 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון לעומת המחצית השניה של שנת 2021 שאופיינה בעסקאות רבות שבוצעו ע"י החברות הגדולות בתחום והצביעו על ירידה בשיעורי ההיוון, למרות שברבעון השני החלה עליה משמעותית בשיעורי הריבית במשק.
- תשלום בגין שינויים בעבודות הגמר- אמדנו את הערך הנוכחי של החזר התשלום בגין שינויים בעבודות הגמר במהלך תקופת ההסכם.
- הפחתנו את עלות דמי הניהול לחברת S.G.S, 2.5% מההכנסות לשנה.
- הפחתנו יתרת עלויות לגמר, בהתאם לנתוני החברה.
- הפחתנו עלות ביטוח שנתי בסך של כ- 260,000 ₪ לשנה.

דמ"ש לחודש	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי
₪ 1,196,000	₪ 14,352,000	5.1%	₪ 281,410,000
ערך נוכחי- תשלום בגין שינויים בעבודות גמר			₪ 13,500,000
ערך נוכחי- דמי ניהול ל- S.G.S והפחתת עלויות ביטוח			-₪ 12,100,000
יתרת עלויות לגמר			-₪ 600,000
סה"כ שווי זכויות החברה			**₪ 282,210,000**

השווי משקף כ- 23,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ושווי של כ- 150,000 ₪ למקום חנייה, תואם נתוני שוק, תוך ביצוע התאמה למיקום, סטנדרט גמר מלא, הסכם השכירות ומאפייניו.

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

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	5.50%	5.10%	4.50%
שווי	₪ 262,550,000	₪ 282,210,000	₪ 318,030,000

10.3 סיכום

סיכום	סכום
חנות טיב טעם	₪ 34,790,000
שטחים מושכרים לטבע	₪ 282,210,000
סה"כ, במעוגל	₪ **317,000,000**

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **317,000,000** ₪.

12. כללי

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

מועד קובע	שווי	הערות
31.12.2018	₪ 304,230,000	השווי מתייחס למלוא השטחים לפני מכירת שטחי "טבע"
31.12.2019	₪ 355,220,000	
31.12.2020	₪ 461,360,000	
31.12.2021	₪ 308,450,000	

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

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

13. מסמך גילוי

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

בתאריך 6.2.2023, התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת שווי הנכס, ברחוב דבורה הנביאה 122, תל אביב, ליום 31.12.2022, תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית, למעט הסכמים עם חברת אס.ג'י. אס והתחייבות לעיריית ת"א לבניית שטח ציבורי בפרויקט.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.
- לא נערכו שומות מקרקעין לנכס על ידי שמאי מקרקעין אחרים.

14. הצהרות

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

בכבוד רב,





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