אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

טל שוקר
מוסמך במינהל עסקים (M.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
קרקע בהליך תכנון
למגורים, מסחר ותעסוקה
מכרז רמ"י מס' תא/2021 / 90
<u>רח' טבנקין גבעתיים</u>

"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

19 בדצמבר 2023
מספרנו : 6103/11/23

לכבוד
קבוצת מור

לכבוד
ק.מ מדף 4 בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
קרקע בהליך תכנון
מרכז רמ"י מס' תא/2021 / 92
מתחם א' למגורים, מסחר ותעסוקה
גוש 6156 חלקה 630
רח' טבנקין, גבעתיים



1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו ע"י מר אייל ארז, ראש אגף כלכלה ותקציבים, וזאת עבור ״ק.מ מדף 4 בע"מ״ לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס׳ (IFRS) 13 , (IAS) 40 ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

״המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה״.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר ארז אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא נובמבר 2023. מס׳ רישיון שמאי 522.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם 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.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[1]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו׳.

[1] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 -	בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין. המשרד בראשותי מדורג, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין. המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד. כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך. שמאי מייעץ במספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד. שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה. הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים. "שמאי התכנית" במתחמי קרקע לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית. שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.
1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך הכנת חוות הדעת, נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בנסח רישום ובאישור זכויות עדכני.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה לרבות פרוגראמת בנייה והתייחסות המחוז.
* עיון בשומה קודמת למועד 31.12.22 בה נקבע שווי הנכס על כ- 257 מיליון ₪.

- **מצב מלחמה-**

במהלך הכנת חוות דעתנו זו, נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן בשלב ראשוני זה לגלם את השפעות המצב הביטחוני, מה גם שנתוני ההשוואה והבדיקות השמאיות נסמכות על נתונים טרום המלחמה.

תקן שמאים 17.1 מנחה כי במידה ולאחר המועד הקובע (30.9.23- במקרה זה) נודע לשמאי נקודה מהותית שייתכן ויש לה השפעה על השווי, יציין אותה השמאי בשומה אך לא יביאה בחשבון השווי.

לאור זאת השווי שלהלן <u>אינו</u> מגלם את השפעת המצב הביטחוני, ככל שאכן יהיו לו השפעות, מעבר לטווח הקצר.

2. <u>פרטי הנכס ונתונים עיקריים:</u>

גוש	:	6156
חלקה	:	630
שטח חלקה רשום[2]	:	2,370 מ״ר
בעלים רשום	:	קק״ל (בשלמות)
בעלי זכויות חוזיות	:	ק.מ מדף 4 בע״מ.
זכויות ע״פ מכרז רמי תא/92/2021	:	כ- 120-130 יח״ד מגורים בבניה רוויה+ 15,000 מ״ר שטחי מסחר ותעסוקה
שטח מתחם א׳	:	2.37 דונם נטו (ר׳ להלן)
מיקום	:	רח׳ טבנקין פ. כורזין, גבעתיים.

** הפרטים נלקחו מפלט מידע שהוצא מהאינטרנט מיום 4.12.23 (להלן ״נסח״), נתוני תכנון ומסמכי מכרז רמ״י לרבות אישור הזכייה ואישור זכויות מיום 19.12.23.

[2] מדובר בחלקה חדשה שנוצרה לאחרונה (26.12.22) בהליך פרצלציה. שטח החלקה תואם את שטח המגרש ע״פ מכרז. (ר׳ פרק נתוני משפט)

3. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס מהווה מגרש בצורת דמוי ריבוע הממוקם בצומת הרחובות – טבנקין/כורזין ואלוף שדה.

מדובר במתחם קרקע בייעוד מגורים ע"פ תב"ע בתוקף, אשר נרכש במכרז רמ"י, תחת הנחה כי תאושר תב"ע נקודתית לתוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, בהתאם להחלטת ועדה שהתקבלה לאחרונה.

מדובר למעשה בתכנון התואם את מגמות התכנון הסביבתי בהתאם למתחם תעסוקה צמוד ממערב ובהתאם לתוואי הקו הסגול שעובר בציר אלוף שדה.

גבולות המגרש בהתאם למפת מדידה כחלק ממסמכי המכרז, אשר תואמת את המגרש בתב"ע בתוקף, ובניכוי הפקעות לדרך בחזית הרחובות אלוף שדה וכורזין.

המגרש נרשם כחלקה עצמאית לאחר הפקעות משמעותיות מחלקת המקור (ר' משמעות).

3.1 <u>תיאור הנכס:</u>

מביקור במקום - הנכס המהווה ע"פ נתוני המכרז את "מתחם א", מהווה בפועל שטח פתוח, מדשאה ועצים, עמודי תאורה, גינת כלבים מגודרת, מכלי אשפה ומתקני תשתיות (תקשורת, חשמל וביוב). בחזית לצומת כורזין – אלוף שדה שלט כניסה גדול לעיר גבעתיים.

ניתן לראות כי במקום בוצעו עבודות גידור וחפירה, בעיקר בחזית לציר אלוף שדה.

תצ"א



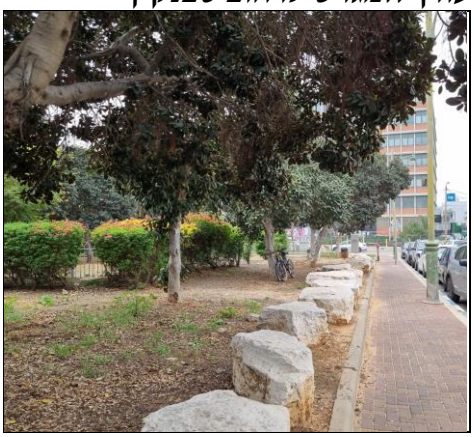
חזית המגרש לצומת הכביש הראשי



גידור ועבודות – ציר אלוף שדה



עורף המגרש לרחוב טבנקין



<u>נתונים מתוך פרוגרמת המכרז</u> [3]

בהתאם למגמות התכנון בסביבה תוכננה פרוגרמה למגרש הכולל מבנה בן 40 קומות, המשלב מסחר בקומת קרקע, שימושי תעסוקה בהמשך ולבסוף בחלק העליון מגורים.

שטחי המסחר והתעסוקה – כ- 1,000 מ״ר לקומה ב- 15 קומות. שטחי המגורים – כ- 750 מ״ר לקומה ובסה״כ 25 קומות. סה״כ 40 קומות מעל למרתפים.

הצפיפות היא 120 עד 130 יח״ד בשטחים שנעים בין 75 מ״ר ל -110 מ״ר. (ר׳ פירוט חוברת המכרז)

<u>גבולות מתחם א׳</u>:

מצפון – רחוב טבנקין ומעברו גינת כורזין, הכוללת נ׳ משטרה, מד״א ושטח מדשאה נרחב.
ממערב – רחוב כורזין ומעברו מתחם תעסוקה.
ממזרח – המשך רחוב טבנקין הכולל מבני מגורים בבניה רוויה.
מדרום - ציר אלוף שדה העתיד לכלול רצועת מתע״ן

3.2 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס ממוקם בכניסה הדרומית לעיר גבעתיים, מצפון לרחוב אלוף שדה.
ציר אלוף שדה, הינו ציר תנועה מרכזי המוביל מכביש 4 מערבה ועתיד לכלול קו מתע״ן (סגול).
ניתן לראות לאורך הציר עבודות תשתית.

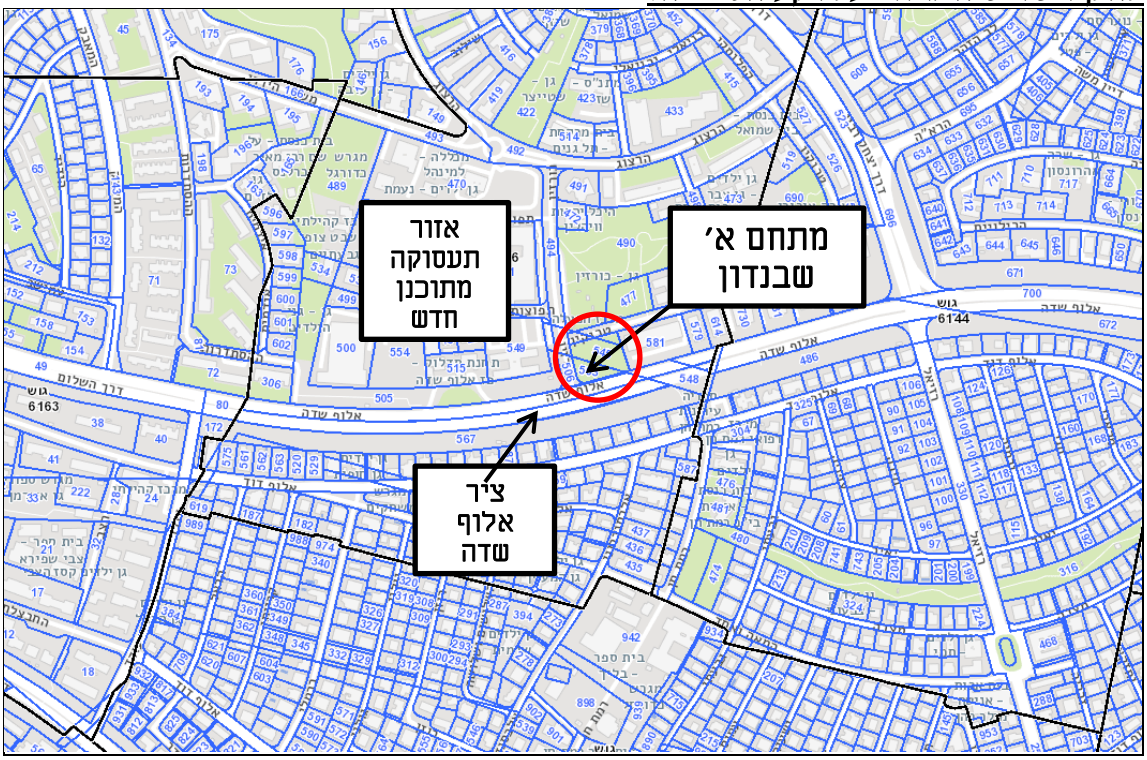
רחוב כורזין כולל מבני תעסוקה ומסחר, לרבות מסוף תחבורה.
בצידו המערבי כולל מתחם תעסוקה אשר עתיד לכלול מבנים רבי קומות, לשימושים מעורבים.

רחוב טבנקין נע מרחי כורזין מערבה וכולל בתי מגורים בבני רוויה בני 6-10 קומות.
ככלל מדובר בסביבה עירונית מעורבת.

העיר גבעתיים מהווה חלק ממטרופולין ת״א הנהנית מיתרונות משמעותיים – מיקום, אוכלוסייה בחתך סוציו- אקונומי בינוני גבוה ועוד. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, גינות ציבוריות, תאורה וכד׳.

[3] ראה להלן את המצב התכנוני לרבות תכנית המתאר וזכויות הבנייה שנלקחו בתחשיב

להלן תשריט המתחם על רקע הסביבה:



סימון חלקה 630 חדשה ע"פ פורטל גיאוגרפי לאומי –



תוואי הרכבת הקלה ותחנות מתוכננות בציר אלוף שדה



4. <u>יום הביקור בנכס</u>:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין, ביום 5.12.23.

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשתי להתייחס ליום ה – 30.9.23.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים מעלה את הנקודות העיקריות כדלהלן:

6.1 החלטת הועדה המקומית מיום 27.5.21

כבסיס למכרז תא/92/2021 למתחם א' שבנדון [4]– שימשה פרוגרמה לתכנון למגרש מעורב שימושים, אשר נידונה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה, בישיבה מס' 20210006 מיום 27.5.21.

רקע – בצומת הרחובות טבנקין, כורזין ואלוף שדה וע"פ תכנית גב/99 מצוי מגרש בייעוד מגורים ג' מיוחד. שטח המגרש 2.37 דונם.

מגרש זה מצוי בכניסה לאזור התעסוקה כורזין שאושר בתכנית גב/418.
אזור התעסוקה כורזין מתוכנן באופן שיאפשר לתושבי העיר ליהנות מפעילות תעסוקתית ענפה ומודרנית וכן משטחי מסחר בצד שטחים ציבוריים רבים ורבות שימושי מגורים.

התכנית הראשית החלה על המגרש הינה תכנית מיושנת אשר פורסמה למתן תוקף ב- 18.11.1965[5]. רשות מקרקעי ישראל מבקשת שינוי יעוד בקרקע אשר ישלב בין תעסוקה למגורים בבניין מעורב.

המבוקש - רשות מקרקעי ישראל מבקשת לאשר עקרונות פרוגרמה להכנת תכנית מפורטת נקודתית לתוספת שטחים עיקריים לתעסוקה וכן לתוספת שטחי מגורים להקמת 120-130 יח"ד במגרש.
את התכנית יקדם היזם שיזכה במכרז הקרקע במגרש זה.

החלטת הועדה –
לאחר בחינה של האזור ושל ההתפתחויות התכנוניות, לרבות בכל הקשור עם ציר המתע"ן, וככל שתוגש תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות וקומות במגרש, אז העמדה העקרונית כרגע של הועדה המקומית, שניתן להביאה בפני הועדה המחוזית, הינה כי ניתן יהיה להמליץ על קידום תכנית לתוספת שטחים וקומות כדלקמן:

מבנה משולב בגובה כ- 40 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת בשטח של כ- 34,000 מ"ר לפי הפירוט הבא:

** **שימושי תעסוקה ומסחר**: 15 קומות, שטח כל קומה כ-1,000 מ"ר-1,500 מ"ר

** **שימושי מגורים**: 25 קומות. שטח כל קומה כ- 750 מ"ר. מס' יח"ד כ- 120.

התכנית שתוגש תיבחן ע"י הצוות המקצועי ותובא לדיון בפני הועדה המקומית. התכנית תידרש לעמוד בתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית בכל היבטים הרלוונטיים, לרבות בכל הקשור עם תכנון הקומות, תמהיל יח"ד, מס' יח"ד בקומה, הקצאת שטחים לצרכי ציבור וכו'.

[4] החלטת הועדה מהווה נספח לחוברת המכרז (ר' להלן)
[5] מדובר בתכנית מלפני למעלה מ- 50 שנים כך שאין כל רלוונטיות לחשב את השווי בהתאם לתכנית זו שכן בכוונת ממשלת ישראל באמצעות רשות הפיתוח לצופף באופן מהותי מגרשים צמודי רק"ל

6.2 **<u>תכנית מתאר כוללנית גבעתיים - גב/2040</u>**

לפי אתר משרד הפנים התכנית אושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ת"א בתנאים ביום 19.9.22.

המגרש (תא שטח 73) מסומן בייעוד "**מגורים**".

בחזית לרחוב אלוף שדה מסומנת **חזית מסחרית**.

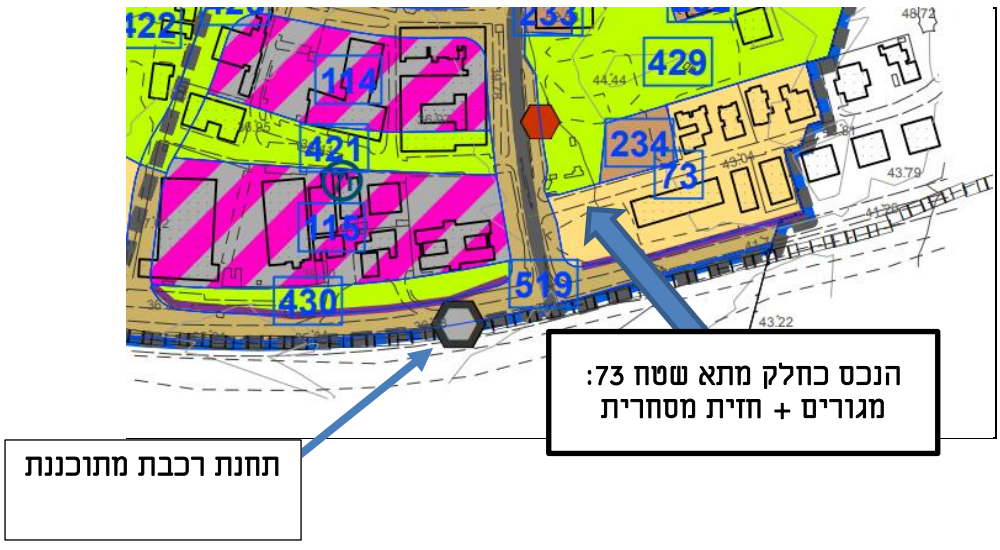
ייעודי הקרקע בתכנית זו מוכללים ומוגדרים ע"פ השימוש הראשי שבהם.

השימושים בכל ייעוד קרקע, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו.

שימושים – בייעוד מגורים

שימושים עיקריים -	מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות, מגורי אוכלוסיות מיוחדות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים[6] -	מסחר קמעונאי, באופי ובהיקף המתאימים לאזורי מגורים ובקומת קרקע או בקומת קרקע כפולה בלבד. בנוסף, יותרו השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 באופי ובהיקף המתאימים לאזורי המגורים כגון שימושי תעסוקה נקיים, משרדים, הייטק, שירותים פיננסיים, מרפאות, מלונות וכו'. יותרו שימושים ציבוריים פתוחים ובנויים.

<u>להלן החלקה בתשריט התכנית:</u>



[6] בתנאי שלא יפגעו בשימושים העיקריים שבמקרה זה הם מגורים

<u>הוועדה המחוזית ת"א החליטה כאמור, לאשר להפקדה את התכנית לאחר תיקונים. לגבי הנכס שבנדון נקבע:</u>

בתא שטח 73 ברחוב אלוף שדה יוגדר גובה בינוי של <u>עד 45 קומות עם רח"ק של 13.5 לתבנית זו.</u>

הרח"ק הינו מקסימלי. בסמכות מוסד תכנון לקבוע בתכנית מפורטת רח"ק נמוך מהקבוע בתכנית וזאת משיקולים שונים: גודל המגרש, צורתו, מיקום, רשת ירוקה, מבנים לשימור וכד'.

יוגדרו אזורים קולטי זכויות לצורך מימוש תועלות ציבוריות הכוללות שימור ו/או התחדשות עירונית:

** האזורים הקולטים יהיו ביו היתר מתחם כורזין והסיטי.
** באזורים אלה תינתן תוספת של עד 3 רח"ק, מעבר לאמור בטבלה, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.
** מימוש תועלות ציבוריות יתאפשר רק לאחר שנבדקו כלל האפשרויות ונמצא כי לא ניתן לממשן במגרש.
** נספח העיצוב העירוני יהיה מחייב לנושא גובה מירבי של מבנים.

<u>הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות</u> –

תכניות בתחום העיר, שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו, יהיו כפופות להוראותיה.

היתרי בניה לא יוצאו הכוח תכנית זו, אלא מכוח תכניות מפורטות תקפות.

הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית ומפרטת רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ובדיקות בהתייחס לנושאים הבאים, לרבות התאמתם לעקרונות תכנית זו. בין היתר:

** השתלבות התכנון עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף דרכים, שבילים ותשתיות.

** איכות הרקמה העירונית, בדרש על רחובות בעלי דופן פעילה הכוללים מרחב הולכי רגל ירוק ופעיל.

** ההשפעה ההדדית בין הבינוי המוצע לבין סביבתו: בחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים אקלימיים אחרים, ובדגש על ההשפעה על השטחים הציבוריים (רחובות, שצ"פים וכיו"ב).

** מענה מספק לצרכים הפרוגרמטיים בסביבתה, בגרש על מוסדות ציבור הדורשים שטח קרקע גדול וכן שטחים ציבוריים פתוחים.

** השפעת הבינוי המוצע על קו הרקיע העירוני והשפעתו על הטופוגרפיה, בדגש על בינוי על גבעות העיר.

** תכנית מפורטת תכלול הוראות ליצירת המרחב הציבורי ולעידוד ההליכתיות בתחומה.

<u>זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות</u> –

** היקף שטחי הבנה המפורטים עבור כל מתחם מתבסס על הערכת היקף השטחים המאושר ערב אישור תכנית זו. היקף תוספת שטח בניה המפורטת עבור כל מתחם גובר על היקף הסה"כ שנקבע.

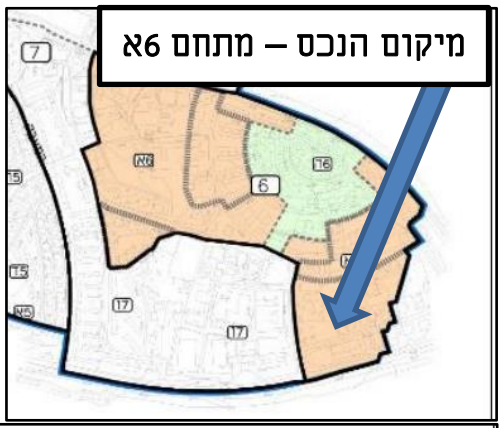
** היקף שטחי הבניה הקבוע עבור כל מתחם כולל את כלל שטחי הבניה העיליים המותרים בו ברוטו: עיקרי ושירות.

** רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, בכפוף להתאמתה לשאר הוראות תכנית זו. תוספת כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.

** היקף שטחי הבניה המפורטים עבור כל מתחם מתייחס לכלל השימושים המותרים בו.

<u>הקצאת שטחי ציבור</u>

שטחי ציבור יוקצו במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות תכנית זו, עקרונות נספחי המרחב הציבורי, העיצוב העירוני והפרוגרמה לצרכי ציבור.



מתחם 6 מורכב משתי טיפולוגיות בינוי, שכונת צמודי קרקע המאורגנת באופן רדיאלי סביב הטופוגרפיה, וסביבה בנייני מגורים שנבנו ברובם בשנות ה-60 וה-80. היקף השטחים הפתוחים בסביבתם נרחב יותר בהשוואה ללב העיר, ומערכות שבילים ומעברים ירוקים מחברות אותם לכדי שלד המשכי במידה רבה.

מתחם 6ה כולל את שכונת קפלנסקי, שהוקמה סביב שנת 1958 ובנוי כשכונה "טבורית" המורכבת מרחובות מעגליים שבמרכזם מתחם ציבורי פתוח ומבני ציבור. בשכונה מבנים פרטיים, רובם דו- משפחתיים, והיא מוקפת ברובה בבתים גבוהים המגדירים את גבולה.

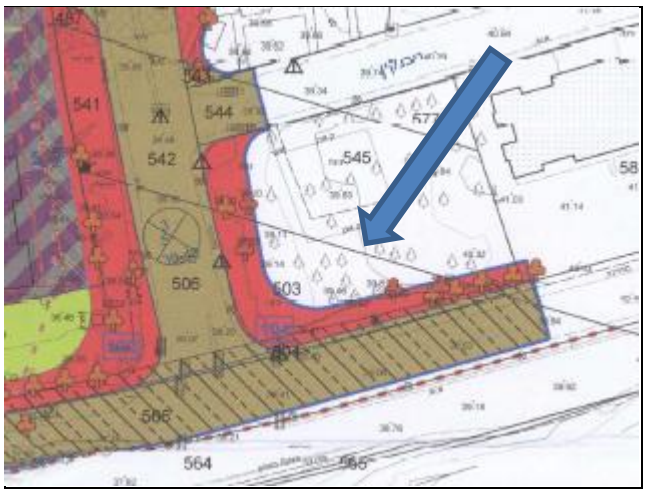
הוראות

1. מתחם 6 כולל 3 סוגי התייחסות להתחדשות עירונית לפי חלוקת תתי המתחמים.
1.1. בתת מתחם 6א תותר בחירה התחדשות מגרשית והתחדשות מתחמית בלבד.
1.2. בתת מתחם 6ה התכנית אינה מציעה שינוי לתכניות המאושרות במתחם ביחס למגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה.

4.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם 6			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	162,826	350,103	
	דונם		100	
מגורים	יח"ד		2,491	406 יח"ד קטנות לפי תכנית המתאר
	מ"ר	160,126	345,090	
מסחר	מ"ר	1,100	5,000	
תעסוקה	מ"ר	1,600	2,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	27	62	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם			

<u>הפקעות קודמות ופרצלציה-</u>

תכנית גב/418 "מתחם תעסוקה דרום גבעתיים" הרחיבה את ציר כורזין, ומסמנת חלק מחלקות 503 ו -545 לטובת דרך[7].



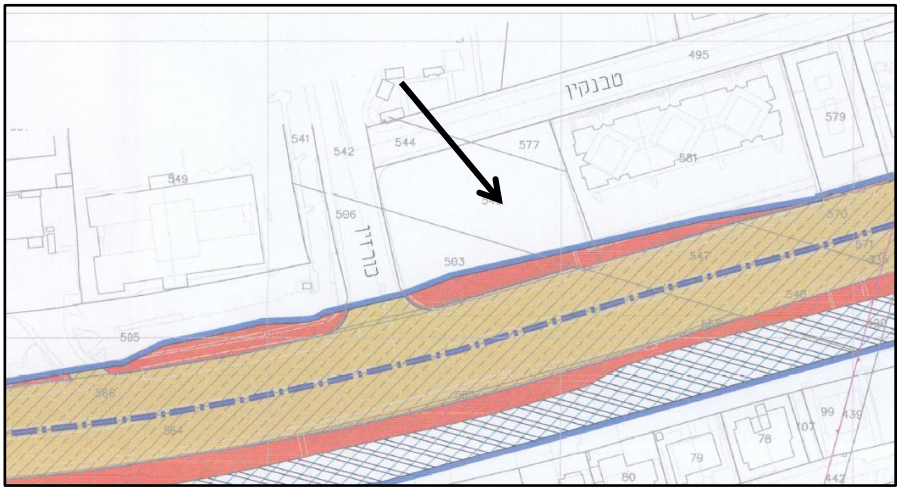
יתרת החלקות (המהוות את המתחם שבנדון) נמצאות מחוץ לקו הכחול של גב/418.

בחזית לרחוב אלוף שדה מסומנת רצועת מתע"ן.

מותר החלקות המקוריות לאחר ההפקעות נרשמו כחלקה סופית 630 שבנדון.

[7] חלקות ישנות ע"פ המכרז שלאחר ההפקעות בוטלו ונוצרה החלקה החדשה שבנדון.

6.3 <u>תת"ל / 70/א' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.7.17</u>



תשריט התוואי על גבי תצא עם תחנות:



ניתן לראות את סמיכות המגרש לקו הרכבת המתוכנן. יש הפקעה בעורף חלקות המקור[8].

קו הבניין כלפי המגרש בשים לב לרוחב הדרך ורצועת השצ"פ החוצצת הוא כ- 15 מ' מהציר כך שמאפשרת התכסית המתוכננת.

כ"כ ניתן לראות את תחנת כורזין שמתוכננת בסמוך.

[8] כאמור, לאחרונה נרשם המגרש שבנדון כחלקה 630 לאחר ניכוי כלל ההפקעות ככל שישנן.

6.4 **<u>להתרשמות כללית להלן התכנית שמקדמת החברה שהוגשה ביום 2.11.23</u>**
תכנית מס׳ 503-1230408 (מגדלי מור - טבנקין 41)
התייחסות מתכנן המחוז מיום 10.12.23

<u>הערה מקדימה:</u>
התכנית הוגשה לאחר מועד החתך. גם הערות מתכנן המחוז הוגשו לאחר מועד החתך.

תקני החשבונאות לרבות תקן שמאים 17.1 מחייבים להביא בחשבון נתונים עד למועד הקובע אך לציין נתונים מאוחרים שידועים.

בכל מקרה, תחשיבי השומה נערכו לפי הפרוגראמה שבמכרז ועל רקע תכנית המתאר שאושרה בתנאים להפקדה <u>ולא מכוח התכנית שמקדמת החברה</u>.

להתרשמות כללית בלבד להלן נתוני התכנית שהעבירה החברה לבדיקת תנאי סף לרבות מכתבו של מתכנן המחוז בהיקשר איתה:

מדובר בתכנית נקודתית שמתוכננת בשטח החלקה/המגרש – 2.37 דונם.

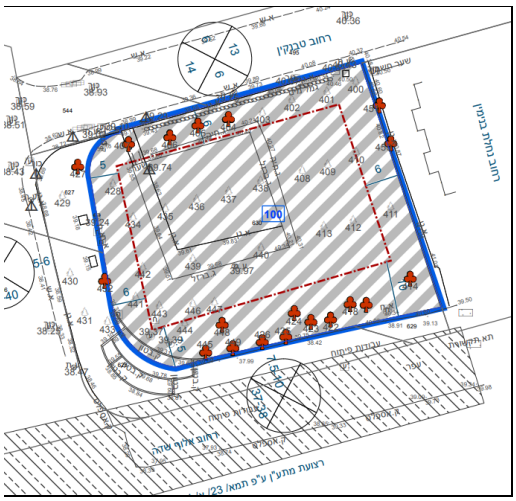
להלן הוראות התכנית כפי שעולה מן המסמכים שפורסמו –

<u>מטרת התכנית</u> – קביעת זכויות, הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים סמוך להסעת המונים.

המגרש ממוקם ממזרח לאזור תעשייה כורזין, בדרום גבעתיים ובסמוך לקו הסגול של הרכבת הקלה.

התכנית מציעה הקמת מגדל של כ- 45 קומות בעירוב שימושים הכולל שטחי: מסחר, תעסוקה, מגורים, מגורים להשכרה ומבני ציבור.

יעוד חלקה 630 שבנדון <u>מגרש מס׳ 100</u>) **"עירוני מעורב"**



בהיקף המגרש ומחוץ לקווי הבניין מסומנים עצים לשימור.
רצועת המתע"ן על ציר אלוף שדה דרומית ומחוץ לגבולות הקו בכחול של התב"ע.

<u>הוראות בינוי</u>

תמהיל יחידות דיור-

** יוקצו 84 יח"ד עבור דירות להשכרה בשטח של עד 47 מ"ר עיקרי.
** יתרת המגורים יהיו בשטח של עד 95 מ"ר בממוצע.
** שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד מקומות התעסוקה.

גובה ומס' קומות – עד 45 קומות + קומה טכנית על הגג בכפוף למפורט:

** קומת קרקע מסחרית עד 8 מ' ברוטו. גובה קומה מסחרית נוספת עד 6 מ' ברוטו.
** קומת ביניים (גלריה) בקומת הכניסה במסגרת השטחים המותרים וקומת טכניות אשר לא יחשבו במניין מס' הקומות המותרות.
** גובה קומה טיפוסית לתעסוקה – 4 מ' ברוטו
** גובה קומה טיפוסית למגורים – 3.6 מ' ברוטו
** גובה קומות לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יהיו עד 4 מ' ברוטו ויקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושי הציבורי.
** תותר תוספת של עד שתי קומות טכניות בגובה 1.8 מ' לצורך התקנת מתקנים טכניים. הקומות הטכניות לא יספרו במניין הקומות ומניין השטחים.

<u>זכויות בניה</u>

יעוד	עיקרי	שירות	סה"כ ברוטו	מס' יח"ד
תעסוקה	11,500	3,500	15,000	
מגורים	12,800	4,900	17,700	140
מגורים להשכרה	3,780	1,440	5,220	84
מבנים ומוסדות ציבור*	2,060		2,060	
סה"כ	30,140	9,840	39,980	224

*** שטח למבני ציבור כולל עיקרי ושירות, כולל שטח חצר עד 400 מ"ר**

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 20,000 מ"ר[9]
תכסית מרבית על קרקעית : 60%
שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע.

<u>שימושים בייעוד "עירוני מעורב"</u> –

מעל קומת הכניסה:

** תעסוקה, לרבות מלונאות
** מסחר
** מגורים
** שימושים ציבוריים לצורכי חינוך, בריאות, תרבות, קהילה וספורט
** חדרי אשפה, מחסנים, אזור פריקה וטעינה, חנית אופניים.
** שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

[9] ניתן להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.

חזית מסחרית - בקומת הכניסה ובקומה שמעליה:

** תהיה בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעלי אופי ציבורי ליצירת דופן רחוב פעילה.
** החזית תהיה רציפה ככל האפשר, שטח המסחר עומקו ואורך החזית יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
** יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

<u>דרכים תנועה ו/או חניה</u>

** תקן החניה למגורים יהיה תקן מירבי עד 1:1 ליח"ד
** תקן החניה למגורים להשכרה יהיה תקן 0.
** תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
** תקן החניה למסחר יהיה 0.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

בין היתר -

** הבטחת הקמה ורישום השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
** אישור רשות שדותה תעופה
** תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור של תכנית תיאום הנדסי מול כל גורמי התשתית (מקורות, ח"ח, רק"ל, תאגיד המים והביוב, בזק וכד')

<u>התייחסות מתכנן מחוז ת"א מיום 10.12.23 לתכנית שלעיל</u>

מינהל התכנון

לשכת התכנון מחוז תל אביב

10.12.2023

אל: עורך התכנית, משה צור משה צור אדריכלים בוני ערים

<u>הערות מתכנן המחוז לתכנית מס' 503-1230408 -מגדל מור - שבזקין 41</u>

<u>הוראות - 9 תשריט - 7</u>

1. רקע

התכנית הינה על מגרש לא בנוי בשטח של 2.3 דונם, הממוקם על רחוב אלוף שדה, בסמוך לתחנת הקו הסגול, ממזרח למתחם כורזין אשר התכנית כוללת בשלב התנגדויות. במצב המאושר היעוד הוא מגורים, וזכויות הבניה הינן 120%+גג.

התכנית מציעה מגדל בן 45 קומות הכולל מסחר ותעסוקה בהיקף של 15,000 מ"ר, מגורים בהיקף של 17,700 מ"ר (140 יח"ד), מגורים להשכרה בהיקף של 5220 מ"ר (84 יח"ד), ומבנה ציבור בהיקף של 2060 מ"ר. סה"כ שטחים על קרקעיים: 39,980 מ"ר (רח"ק 17).

הבינוי הקיים ממערב לתכנית הוא מבני התעסוקה של מתחם כורזין העתידים להתפנות ולהתחלף במגדלי תעסוקה בני 40 קומות, על פי תכנית מתחם כורזין. ממזרח לתכנית קיימים מבני מגורים בגובה 4-6 קומות מעל קומת קרקע.

התכנית נמסרה ללשכת התכנון המחוזית ונמדה בתנאי סף בתאריך 20.11.2023. <u>טרם נידונה בוועדה המקומית.</u>

<u>לאחר עיון במסמכי התכנית, וקבלת חוות דעת יועצי לשכת התכנון, להלן התייחסותי המפורטת לתכנית:</u>

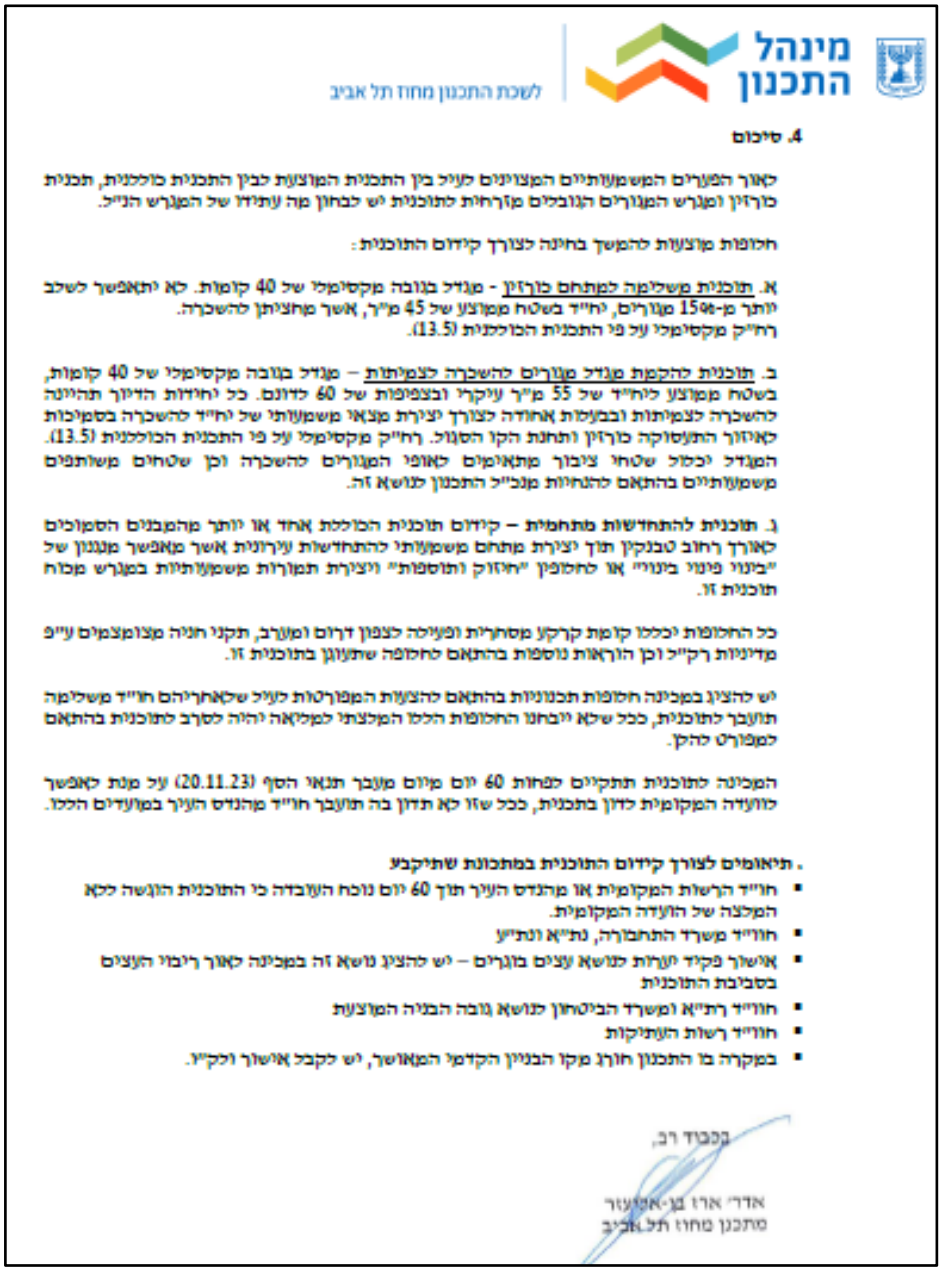
2. יחס לתכנית הכוללנית (לאחר דיון בהפקדה)

- גובה, רח"ק: התכנית אינה תואמת את התכנית הכוללנית, העומדת לקראת הפקדתה. על אף שגובה התכנית תואם את הגובה המתאפשר בתכנית הכוללנית, יש לזכור כי הכוללנית נותנת פוטנציאל פיתוח ומתייחסת לתא שטח שלם בדומן הצפונית של אלוף שדה ולא למגרש בודד. הרח"ק המוצע (17) אינו תואם את התכנית הכוללנית, המגדירה רח"ק מקסימלי 13.5.
- הפקעות: התכנית הכוללנית מגדירה הפקעה של 50% משטח המגרש לצרכי ציבור. צפיפות: התכנית הכוללנית מגדירה צפיפות מקסימלית של 60 יח"ד לדונם. התכנית המוצעת הינה בצפיפות של 77 יח"ד לדונם.
- בינוי: התכנית הכוללנית קובעת תכסית של 60% הכוללת בינוי מרקמי+ מגדל. תכנית זו מציעה מגדל בלבד בתכסית 60%.

3. תכנית כורזין גב/418א המופקדת (סמוכה לתכנית זו)

תכנית זו למעשה מתבססת על תכנית כורזין בכך שהיא ממשיכה את התעסוקה ואת המגדלים אל מזרח לרחוב כורזין. עם זאת, היא לא תואמת את עקרונות תכנית כורזין:

- הגובה המוצע בה גבוה יותר (45 קומות במקום 40)
- שימושים- בתכנית כורזין המגדלים הם מגדלי תעסוקה המכילים כ-15% שטחי מגורים, ואילו תכנית זו כוללת כ-57% מגורים
- תמהיל ויחד ממוצע- תכנית כורזין מגדירה שטח ממוצע של 45 מ"ר ליח"ד, ואת מתציע הדירות לשכירות, ואילו תכנית זו קובעת 140 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 91 מ"ר, ו-84 יח"ד להשכרה בשטח עיקרי ממוצע של 45 מ"ר, ללא שכירות.
- רח"ק- הרח"ק המוצע הינו 17. תכנית כורזין מאפשרת רח"ק 16 למגרשים בסדר הגודל הזה, בין היתר בשל קשיי מימוש וריבוי המעלים בבניינים הקיימים שיש לפנות, קשיים אשר אינם קיימים במגרש ריק זה.



מינהל התכנון

לשכת התכנון מחוז תל אביב

4. סיכום

לאור הפערים המשמעותיים המצויים לעיל בין התכנית המוצעת לבין התכנית כוללנית, תכנית כורזין ומגרש המגורים הנובלים מזרחית לתוכנית יש לבחון מה עתידו של המגרש הנ"ל.

חלופות מוצעות להמשך בחינה לצורך קידום התוכנית:

א. תוכנית משלימה למתחם כורזין - מגדל בגובה מקסימלי של 40 קומות. לא יתאפשר לשלב יותר מ-15% מגורים, יח"ד בשטח ממוצע של 45 מ"ר, אשר מחציתן להשכרה. רח"ק מקסימלי על פי התכנית הכוללנית (13.5).

ב. תוכנית להקמת מגדל מגורים להשכרה לצמיתות – מגדל בגובה מקסימלי של 40 קומות, בשטח ממוצע ליח"ד של 55 מ"ר עיקרי ובצפיפות של 60 לדונם. כל יחידות הדיור תהיינה להשכרה לצמיתות ובבעלות אחודה לצורך יצירת מצאי משמעותי של יח"ד להשכרה בסמיכות לאיזור התעסוקה כורזין ותחנת הקו הסגול. רח"ק מקסימלי על פי התכנית הכוללנית (13.5). המגדל יכלול שטחי ציבור מתאימים לאופי המגורים להשכרה וכן שטחים משותפים משמעותיים בהתאם להנחיות מנכ"ל התכנון לנושא זה.

ג. תוכנית להתחדשות מתחמית – קידום תוכנית הכוללת אחד או יותר מהמבנים הסמוכים לאורך רחוב טבנקין תוך יצירת מתחם משמעותי להתחדשות עירונית אשר מאפשר מגוון של "בינוי פינוי בינוי" או לחלופין "חיזוק והוספות" ויצירת תמורות משמעותיות במגרש מכוח תוכנית זו.

כל החלופות יכללו קומת קרקע מסחרית ופעילה לצפון דרום ומערב, תקני חניה מצומצמים ע"פ מדיניות רק"ל וכן הוראות נוספות בהתאם לחלופה שתגובש בתוכנית זו.

יש להציע במכינה חלופות תכנוניות בהתאם להצעות המפורטות לעיל שלאחריהם חוו"ד משלימה תועבר לתוכנית, ככל שלא יובחנו החלופות הללו המלצתי למליאה יהיה לסרב לתוכנית בהתאם למפורט להלן.

המכינה לתוכנית תתקיים לפחות 60 יום מיום מעבר תנאי הסף (20.11.23) על מנת לאפשר לוועדה המקומית לדון בתכנית, ככל שזו לא תדון בה תועבר חוו"ד מהנדס העיר במועדים הללו.

. תיאומים לצורך קידום התוכנית במתכונת שתיקבע

- חוו"ד הרשות המקומית או מהנדס העיר תוך 60 יום נוכח העובדה כי התוכנית הוגשה ללא המלצה של הועדה המקומית.
- חוו"ד משרד התחבורה, נת"א ונתי"ע
- אישור פקיד יערות לנושא עצים בוגרים – יש להציג נושא זה במכינה לאור ריבוי העצים בסביבת התוכנית
- חוו"ד רת"א ומשרד הביטחון לנושא גובה הבניה המוצעת
- חוו"ד רשות העתיקות
- במקרה בו התכנון חורג מקו הבניין הקדמי המאושר, יש לקבל אישור ולקיו.

בכבוד רב,

אדר' ארז בן-אליעזר
מתכנן מחוז תל אביב

החברה הציגה מגדל של 45 קומות עם רח"ק 17 עם 224 יח"ד.

לטענת מתכנן המחוז אין אפשרות לאשר את הפרוגראמה שכן היא חורגת מתכנית כורזין ומתכנית המתאר שלפני הפקדה.

המתכנן ממליץ על רח"ק מקסימום של 13.5 ועד מקסימום 40 קומות. כ"כ ממליץ על אפשרות של דיור להשכרה.

בכל מקרה, שומתי <u>אינה</u> מתבססת על התכנית שמגישה החברה.

אציין כי תכנית המתאר שאליה מפנה מתכנן המחוז קובעת שניתן יהיה בתכנית מפורטת להגיע במתחם עצמו למקסימום 45 קומות לשימושי מגורים.

6.5 <u>תכניות מקומיות בתוקף</u>[10]

גב/673 (503-0657999)	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 9849 מיום 29.6.20
גב/מק/643 (503-0475160)	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 7684 מיום 24.1.18
גב/418 (503-0128629)	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 7531 מיום 26.6.17
גב/מק/550	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 6292 מיום 12.9.11
גב/559	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 6112 מיום 26.7.10
גב/ 353/ו	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 5367 מיום 15.1.05
גב/ מק/503	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 5683 מיום 24.6.07
גב/מק/2000	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 5169 מיום 24.3.03
גב/מק/353/ה	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 4701 מיום 23.11.98
גב/מק/258/ו'	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 4690 מיום 22.10.98
גב/353/ד	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 4235 מיום 28.7.94
גב/406	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 4235 מיום 28.7.94
גב/385	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 3475 מיום 25.8.87
גב/196	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 1784 מיום 9.12.71
גב/99	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 1233 מיום 18.11.65
גב/53	פורסמה למתן תוקף	בי.פ 761 מיום 6.5.60

ע"פ תשריט תכנית גב/99 – המגרש מסומן בייעוד "**מגורים ג' מיוחד**"
חלק מחלקות 503 ו-545 הופקע בתכניות מאוחרות (ר' להלן)

<u>תכליות</u> - ביתנים, בתים בודדים, בתים דו משפחתיים, בתים טוריים, בתי דירות, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים בבניין, מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו גורמות לרעש וכל הרעה אחרת, פנסיון ל-10 מיטות מקסימום, מוסך למכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין, נספחים (מבני עזר)

באזור מגורים ג' מיוחד מותרת הקמת בניינים רבי קומות בתנאים:

** אחוזי הבניה הכוללים יכולים להגיע עד <u>120%</u> משטח המגרש[11].
** המרחק המינימלי מבניינים שכנים יהיה 50% לפחות מגובהו.
** התקבל חוו"ד של מהנדס שירותי רדיו – הנדסה במשרד הדואר של אגף התעופה האזרחית ומדור הנכסים של משרד הביטחון.

תכנית גב/מק/258-ו הסדירה את ההקלות הכמותיות הבאות:

תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%
תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית
תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה
תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת של קומות (2.5% לקומה עד 2 קומות)

סה"כ תוספת - 21%

סה"כ זכויות בניה לשטח עיקרי : 141%
יותרו בנוסף שטחי שרות ובנייה מתחת לקרקע.

[10] בהתאם לדף מידע מאתר הועדה וע"פ תיאור "מצב סטטוטורי קיים" מהחלטת הועדה מיום 27.5.21 (ר' לעיל)
[11] ע"פ החלטת הועדה מיום 27.5.21 (ר' לעיל) מדובר ב-120% שטח עיקרי

<u>מרתפים</u> - הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וכן הקמת קומת מרתף תחתונה בבניין וזאת כשטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים וכן כשטח עיקרי לפעילות פנאי לדיירי הבית באזור מגורים.

אישרה הועדה המקומית קומת מרתף לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף.
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף ע"פ המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכיו"ב.

אישרה הועדה המקומית קומת מרתף תחתונה, היא תשמש לצרכי חניה בלבד של דיירי הבית.

בכל מקרה לא תותר הקמה של יותר מקומת מרתף תחתונה אחת.

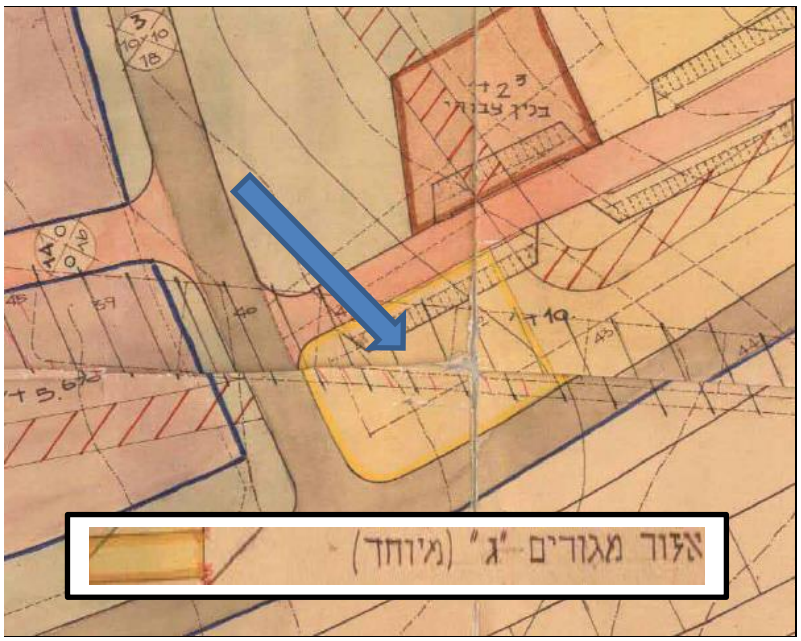
<u>חדרי גג</u> -

בנוסף ע"פ תכניות לחדרי גג, ניתן להוסיף 40 מ"ר חדר גג לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית 503 מאפשרת לבנות דירות דופלקס בהן יש חללים כפולי קומה בחלק מהדירות.

<u>צפיפות</u> – ע"פ פירוט המצב הקיים החלטת הועדה לעיל – במצב הקיים ע"פ תכניות בתוקף ניתן לממש 45 יח"ד.

תשריט תכנית גב/99



7. נתוני קניין וזכויות:

7.1 נסח רישום

הערה: ביום 26.12.22 בוצעה פרצלציה במתחם, כך שמדובר בחלקה חדשה מס' 630.

מנסח רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 4.12.23 עולה כדלקמן:

גוש	:	6156
חלקה	:	630
שטח חלקה	:	2,370 מ"ר
בעלים	:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)

** מס' ישנים של החלקה : 628 ,626 ,577

להתרשמות כללית להלן פרטי נסחי הרישום מיום 9.1.22 בחלקות קודמות בבעלות קק"ל, אשר בהן מוקם מתחם א', נכון למועד הזכייה במכרז

גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)
6156	577	259
	545	1,909
	503	1,030

** ע"פ הערות חלקים מחלקות אלה מיועדים להפקעה - רכישת קרקע לצרכי ציבור לטובת הקו הסגול קטע מערבי. מדובר בשטח של כ- 319 מ"ר מחלקה 503 וכ- 72 מ"ר מחלקה 545.
בכל מקרה בחוברת המכרז מצהירה רמ"י כי ההפקעות הנ"ל אינן חלות על המגרש נטו שבמכרז, אשר נרשם כאמור כחלקה 630 בשטח האמור.

7.2 אישור זכויות מרמ"י מיום 19.12.23

הוצג בפנינו אישור זכויות מרמ"י ממנו עולים הפרטים המרכזיים הבאים:

תיק רמ"י ישן מס' 50165017א -05

מס' חוזה 800006911

הנכס - גוש 6156 / חלקה 630 תכנית גב/99[12] מגרש 1/42

מיקום - גבעתיים

שטח – 2,370 מ"ר

הזכויות בנכס רשומות ע"ש ק.מ. מדף 4 בע"מ מס' 514319391 (בשלמות)

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 20.11.2070.

[12] גב/99 כאמור הינה התכנית בתוקף. זכויות החברה הינן ע"פ תנאי המכרז ע"פ פרוגרמה תכנונית אשר הוכנה ע"י רמ"י ואשר עקרונותיה אושרו ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה (ר' להלן- פרטי המכרז).
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס ובתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

פרטי משכנתאות רשומות:

תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
23/05/2022	בנק מזרחי טפחות בע"מ ראשון לציון	ללא הגבלה	ראשונה	ק.מ. מדף 4 בע"מ 514319391
04/04/2023	קרן ריאליטי מימון	₪ 65,000,000.00	שנייה	ק.מ. מדף 4 בע"מ 514319391

קיימת בקשה פתוחה לרישום משכנתא מיום 16.5.2022

הערה- השווי נערך כריק ופנוי מכל זכות לצד ג' וללא חוב או שיעבוד.

7.3 אישור זכייה במכרז רמ"י

הוצג בפנינו אישור זכיה במכרז מס' תא/92/2021 מיום 21.11.2021, לתכנון ולבנייה של כ- 120 יח"ד[13] ותעסוקה בטבנקין, גבעתיים.

האישור ניתן לחברת ק.מ מדף 4 בע"מ.

המשך הטיפול בהקצאה מותנה במילוי ההתחייבויות כדלהלן עד ליום 20.2.2022:

** תשלום התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ)
** תשלום הוצאות הפיתוח לרמ"י.
** חתימה על הסכם חכירה ומסירתו לרמ"י.

במקרה של סתירה בין מכתב זה לבין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז.

[13] במסמך זה רשום רק כ- 120 יח"ד. במסמכי המכרז המחייבים רשום טווח של 120-130 יח"ד כאומדן כללי.

7.4 חוברת מכרז תא/92/2021[14]

להלן פרטי המתחם (**מתחם א' בשטח של 2.37 דונם**) מתוך חוברת המכרז, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם החכירה –

מס' מתחם	גוש	חלקות	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד (*)	סה"כ תשלומי היזם לרמ"י כנגד קבלה (₪)	מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)	גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח
א'	6156	577,545,503	2,370	120	2,136,399	33,484,036	10,513,000

** מס' יחידות הדיור מהווה את הפוטנציאל התכנוני בלבד והינו הערכה כללית שתלויה בתכנון שיאושר.

המתחם הינו בבעלות קק"ל וכולל פוטנציאל לזכויות נוספות ע"פ פרוגרמה תכנונית (נספח ח') אשר הוכנה ע"י רמ"י בשיתוף עיריית גבעתיים ואשר עקרונותיה אושרו ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה ביום 27.5.21 (נספח ז')

בהתאם לניתוח הזכויות המקורב ע"פ הפרוגרמה, עולה כי סך מ"ר ברוטו מסחר ותעסוקה צפוי להיות כ- 15,000 מ"ר, אשר יתפרסו על פני 15 קומות, וסך מ"ר ברוטו למגורים צפוי להיות כ- 18,750 מ"ר אשר יתפרסו על פני 25 קומות, ובסה"כ יכלול המבנה 40 קומות.

להלן תמהיל השטחים מתוך נספח ח' לחוברת המכרז[15]:

ניתוח תוספות בניה וגובה לאורך ציר אלוף שדה

קומת מסחר- 1000 מ"ר
14 קומות תעסוקה - בשטח קומה לתעסוקה כ-1000 מ"ר (ברוטו) סה"כ – 14,000
25 קומות מגורים – 120-130 יח"ד
סה"כ קומות – 40 חזית אחידה לרחוב אלוף שדה

פרוגרמה

תעסוקה ומסחר	15 קומות שטח קומה כ-1000 מ"ר
מגורים	25 קומות שטח קומה כ-750 מ"ר כ120-130 6 דירות בקומה
תמהיל דירות	20% עד 75 מ"ר 50% 75-95 מ"ר 30% 95-110 מ"ר
סה"כ	40 קומות 33,750 מ"ר

[14] לרבות עדכונים שחלו.

[15] אין בתחשיב הנ"ל או במס' יחידות הדיור ו/או בשטחי המסחר והתעסוקה המצוינים במסמכי המכרז בכדי לחייב את הרשות ו/או את עיריית גבעתיים והזוכה במכרז לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בעניין זה.

<u>היבט תכנוני ופיזי</u>

<u>הוראות תכנוניות וזכויות בניה</u> –

על המגרש נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התו"ב התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה גב/99 (להלן: "התכנית" או "בתב"ע")

ייעוד המגרש הינו: מגורים מיוחד ג'.

זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטחי הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, **<u>לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות עבור הקרקע בגין תוספות אלה.</u>** בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות ע"פ חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או לרשות המקומית בכל טענה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

<u>מצב המקרקעין</u> –

המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם לרבות הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, מפלסים, דרכי הגישה ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

במתחמים קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום על הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

פירוט הממצאים –
בשטח מתחם א' עמודי תאורה וגינון, עצי נוי, מדשאות וגינת כלבים מוקפת גדר, מכלי איסוף פסולת ותשתיות מים, מדרכות ומסלעות. עוד בשטח שלט, קיר בטון, תשתיות של בזק, חשמל, ביוב ומים (ר' להלן התחייבות העירייה לפינוי המגרש).

מצ"ב מכתב העירייה מיום 19.5.21 המצורף לחוברת המכרז (נספח ט')[16].



אגף נכסים, קידום ורישוי עסקים ומבני ציבור

20/06/2021

לכבוד
מר צחי דוד
מנהל מרחב עסקי
רשות מקרקעי ישראל
דרך מנחם בגין 125 , תל אביב
באמצעות דוא"ל: matansh@land.gov.il

א.נ.,

הנדון: התחייבות לפינוי מתקני העירייה – גוש 6156 חלקות 503, 545, 577

בהמשך להודעת רשות מקרקעי ישראל על כוונתה לשווק את המקרקעין שבנדון במכרז, מודיעה העירייה כי תפעל לפינוי מתקניה, קרי גינת הכלבים, עמודי התאורה (במידות הצורך) ושלט הכניסה לעיר, בתוך 60 יום מיום קבלת דרישת מאת רמ"י.

מובהר כי ככל שבמקום נמצאים מתקנים וציוד שאיננו באחריות העירייה, אין העירייה תהא אחראית לפינויו.

בברכה,
דורון שרבט
מנהל מחלקת נכסים

למציעים לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה לרמ"י בגין האמור בסעיף זה.

<u>תנאים נוספים / תנאים מיוחדים</u>

** תנאים לסיום בניה - הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבניה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה (נספח א' לחוברת המכרז)[17] – <u>72 חודשים</u> ע"פ עדכון למכרז.

** התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות - הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן "רישום הזכויות").

[16] ע"פ נספח ט' - מכתב מתאריך 20.6.21
[17] בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

** התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה -

מובא לידיעת המציעים כי בחלקות 503 ו-545 בגוש 6156 רשומות הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת משרד התחבורה וכי מבדיקה עולה כי ההפקעות הנ"ל אינן חלות על שטח המגרש נשוא מכרז זה[18].

ידוע למציע כי בתוך שנה מחתימת החוזה, יידרש הזוכה במכרז להכין תצ"ר של המתחם, לאשרה במפ"י כ"כשרה לרישום" ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

** מגבלות על העברת זכויות – הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, רק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום וחתימה על חוזה החכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי הרשות. כן ידוע לזוכה כי העברת זכויות במתחם נשוא מכרז זה תאושר בכפוף לנוהלי רמ"י אך ורק לגבי מלוא הזכויות בכל המתחם כמקשה אחת עד השלמת הליכי התכנון והפרצלציה.

** המציע מצהיר ומתחייב כי היה ושטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות ע"פ כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך.

<u>הוצאות פיתוח</u>

עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י עיריית גבעתיים (להלן "הרשות המקומית") ו/או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה.

עבודות תשתית מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני מי גבעתיים ו/או מי מטעמו ועל אחריותה המלאה.

בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע ישלם הזוכה במכרז, באמצעות הרשות הוצאות פיתוח, כמפורט בטבלה שלעיל.

הסכום הנקוב בטבלה שלעיל תחת הכותרת "סה"כ תשלומי היזם לרמ"י בש"ח כנגד קבלה" מהווה תשלום עבור חיובים שונים כמפורט להלן : חיוב בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור, השתתפות בשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות (ישן מול חדש), בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובגין החזר קדם מימון כמפורט במכתב העירייה הסכום כולל מע"מ וכנגד תשלום זה יקבל הזוכה קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס מתשומות כתוצאה מהתשלום[19].

ידוע למציע כי הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י (כמפורט לעיל) יפוצלו במס' שוברי תשלום כוללים מספר חיובי לפיתוח בסמלי גביה שונים.

[18] כאמור במועד הקובע נרשמה חלקה 630 חדשה המהווה את המגרש שבנדון – ללא הערות לגבי הפקעה.

[19] ע"פ עדכון למכרז 82% מהסכום האמור צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אפריל 2021 והיתרה צמודה למדד תשומות הבניה לחודש אפריל 2021 ויעודכנו בהתאם למדדים האחרונים שיפורסמו במועד אישור ועדת המכרזים.

כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות:

** ידוע ליזם כי ע"פ פרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם למס' יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש היזם.

** ידוע ליזם כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מס' יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספנה במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית) או הקלה אחרת ככל שהיא תאושר בעת הוצאת היתר הבניה ליזם (להלן "יחידות הדיור הנוספות")

** ידוע ליזם כי ע"פ החלטת המועצה הנ"ל יידרש לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ מוכפל במס' היחידות הנוספות.

** ידוע ליזם כי על מנת לייעל את הגביה, מוסכם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, כי הסכום האמור ישולם ע"י היזם ישירות לרשות המקומית.

** במועד הוצאת היתר בניה תערוך הרשות המקומית תחשיב לחיוב היזם בגין יחידות הדיור הנוספות (ככל שנוספו) והיזם מתחייב לשלם את החיוב וזאת כתנאי לקבלת היתר הבניה.

** היזם יקבל מאת הרשות המקומית קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

** ידוע ליזם כי התשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל או יחול על היזם לרמ"י או לרשות המקומית או לכל גורם אחר ע"פ האמור ביתר תנאי המכרז.

<u>מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח</u>

** הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו ע"פ דין.

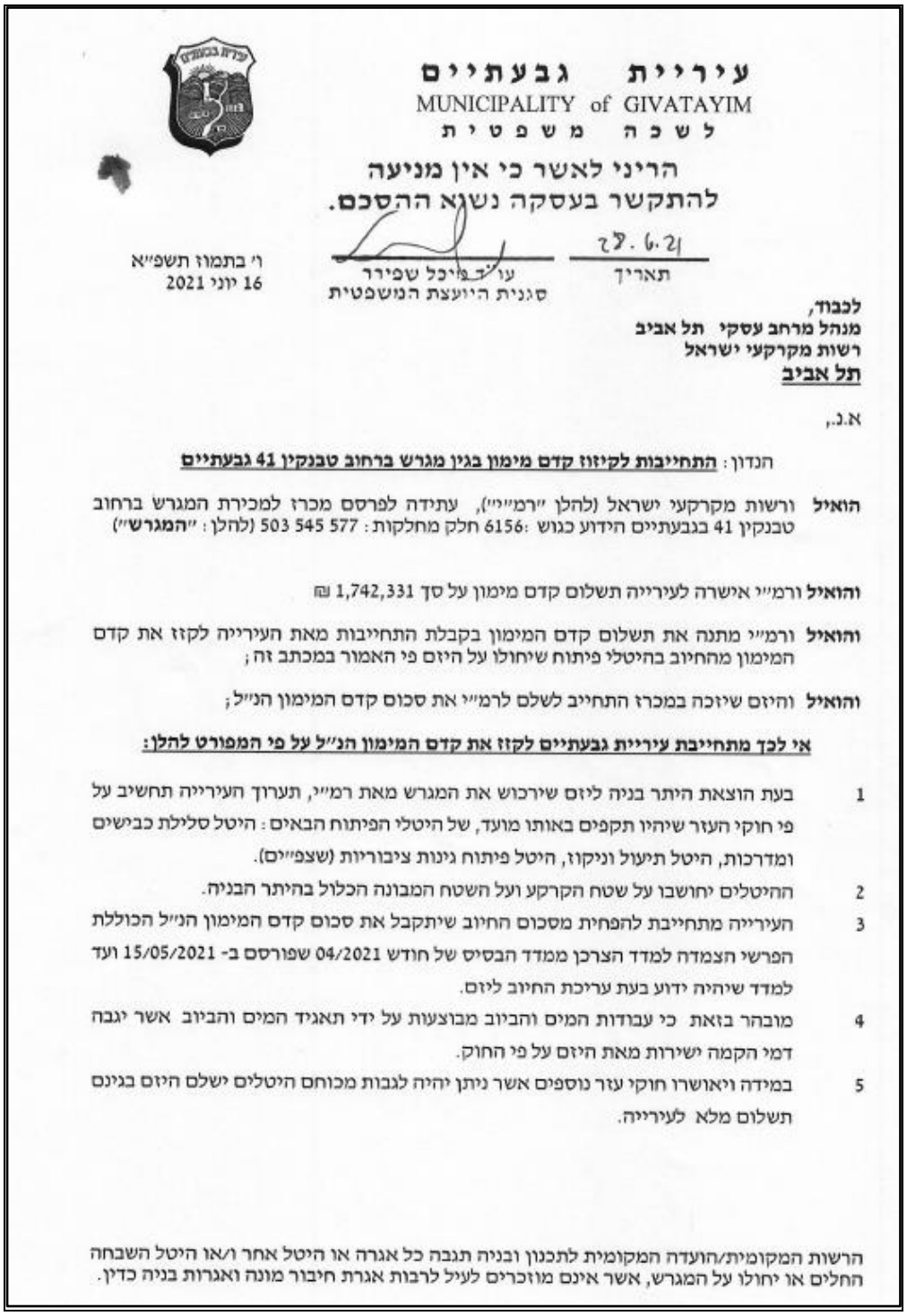
** הזוכה יהי פטור מהיטל השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה, ואשר בגינה גובה הרשות חלף היטל השבחה מהרשות כחוק. ככל שיחולל היטל השבחה בגין התכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.

** בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים[20].

** מובהר כי הזוכה יישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים.

[20] ר' מכתב קיזוז היטלים להלן

מכתב קיזוז מאת הרשות המקומית[21]



עיריית גבעתיים
MUNICIPALITY of GIVATAYIM
לשכה משפטית

הריני לאשר כי אין מניעה
להתקשר בעסקה נשוא ההסכם.

עו"ד מיכל שפירר
סגנית היועצת המשפטית

29.6.21
תאריך

ו' בתמוז תשפ"א
16 יוני 2021

לכבוד,
מנהל מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל
תל אביב

א.נ.,

הנדון: התחייבות לקיזוז קדם מימון בגין מגרש ברחוב טבנקין 41 גבעתיים

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י"), עתידה לפרסם מכרז למכירת המגרש ברחוב טבנקין 41 בגבעתיים הידוע כגוש 6156 חלק מחלקות: 577 503 545 (להלן: "**המגרש**")

והואיל ורמ"י אישרה לעירייה תשלום קדם מימון על סך 1,742,331 ₪

והואיל ורמ"י מתנה את תשלום קדם המימון בקבלת התחייבות מאת העירייה לקזז את קדם המימון מהחיוב בהיטלי פיתוח שיחולו על היזם פי האמור במכתב זה;

והואיל והיזם שיזכה במכרז התחייב לשלם לרמ"י את סכום קדם המימון הנ"ל;

אי לכך מתחייבת עיריית גבעתיים לקזז את קדם המימון הנ"ל על פי המפורט להלן:

1 בעת הוצאת היתר בניה ליזם שירכוש את המגרש מאת רמ"י, תערוך העירייה תחשיב על פי חוקי העזר שיהיו תקפים באותו מועד, של היטלי הפיתוח הבאים: היטל סלילת כבישים ומדרכות, היטל תיעול וניקוז, היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצפ"ים).

2 ההיטלים יחושבו על שטח הקרקע ועל השטח המבונה הכלול בהיתר הבניה.

3 העירייה מתחייבת להפחית מסכום החיוב שיתקבל את סכום קדם המימון הנ"ל הכוללת הפרשי הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס של חודש 04/2021 שפורסם ב- 15/05/2021 ועד למדד שיהיה ידוע בעת עריכת החיוב ליזם.

4 מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב מבוצעות על ידי תאגיד המים והביוב אשר יגבה דמי הקמה ישירות מאת היזם על פי החוק.

5 במידה ויאושרו חוקי עזר נוספים אשר ניתן יהיה לגבות מכוחם היטלים ישלם היזם בגינם תשלום מלא לעירייה.

הרשות המקומית/הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל אחר ו/או היטל השבחה החלים או יחולו על המגרש, אשר אינם מוזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה ואגרות בניה כדין.

[21] המכתב מיום 16.6.21 פורסם באתר רמ"י כחלק מנתוני המכרז (מהווה נספח י' כחלק מנספחי חוברת המכרז)

להלן מפה שמהווה חלק ממסמכי המכרז -



שטח העסקה : 2.370 דונם

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
6156	503	בחלק	0.439
	545	בחלק	1.672
	577	בשלמות	0.259



רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי תל אביב
התשריט כשר לצירוף אל החוזה
מודדת מוסמכת רישיון 1370
רשות מקרקעי ישראל
ברק כוכבית
23/04/2021
תאריך
מודדת מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

7.5 <u>תשלומים</u>

סכום הזכייה במכרז ע"פ אתר רמ"י עומד על 225,888,777 ₪

סכום פיתוח : 2,136,399

בהתאם לתנאי המכרז הוצג ע"י בנק דיסקונט מכתב מיום 11.8.21, הממוען לרשות מקרקעי ישראל, לגבי ערבות לסילוק סכום עד 10,513,000 ₪ המגיע או עשוי להגיע מאת ק.מ מדף 4 בע"מ, בקשר למכרז מס' תא/92/2021 למתחם א'.

בנוסף הוצג שובר תשלום עם הודעת זיכוי ע"ס 255,949,567 ₪ הכולל:

דמי היוון הקצאה בעסקה חדשה[22]	:	216,903,307 ₪	+ מע"מ.
חיוב בגין מוסדות ציבור	:	281,590 ₪	
חיוב בגין ישן מול חדש	:	122,875 ₪	
ת.צ החזר קדם מימון כולל מע"מ	:	1,768,233 ₪	
		==========	
סה"כ	:	219,076,004 ₪	

<u>מרכיב הקרקע</u>

סה"כ כולל ערבות שחולטה			
(בניכוי מע"מ)	:	8,985,470 ₪	
יתרת דמי היוון (לעיל)	:	216,903,307 ₪	
		==========	
	:	**225,888,777** ₪	

מרכיב פיתוח	:	2,172,698 ₪	

[22] מהווה יתרת השלמה לסכום הזכייה בניכוי סכום הערבות שחולט.

8. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:</u>

8.1 כיום הנכס מהווה חלקה שנרשמה לאחר השלמת הפרצלציה ורישום שטחי הציבור המופקעים על שם העירייה.

8.2 מטרת חוו"ד הינה אומדן שווי זכויות החכירה המלאה בנכס וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

הוצג אישור זכויות עדכני. רשומה משכנתא לטובת גורמים שונים.

השווי חושב בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל כפיה וללא חוב או שיעבוד בעסקה שתעשה במהלך העסקים הרגיל במועד הקובע.

8.3 הנכס נרכש על ידי החברה במכרז פומבי שנערך על ידי רמ"י.

מדובר במכרז קרקע שטרם הושלם לגביו התכנון, והרוכש חייב על חשבונו לסיים את הליך התב"ע תוך כדי השקעת עלויות.

צורף למכרז החלטת הוועדה המקומית שתומכת בבקשת רמ"י לתוספת זכויות ומבהירה כי תמליץ בפני הוועדה המחוזית לקדם את הבינוי בעת שיידרש (ר' לעיל).

יצוין כי תב"ע בתוקף מאפשרת יעוד למגורים אך בקיבולת בנייה מוגבלת ביחס לנתונים שלפיהם שווק המכרז.

לעומת זאת תכנית המתאר של העיר גבעתיים שאושרה ע"י הוועדה המחוזית להפקדה בתנאים, קובעת את יעוד החלקה למגורים תוך הגדלת שטחי הבנייה והקומות משמעותית.

מימוש הפוטנציאל של תכנית המתאר מחייב הכנת תכנית מפורטת ותשלום השבחה.

הובא בחשבון קידום התב"ע באופן רציף הן על ידי היזם בשיתוף פעולה של הרשויות כפי שנהוג בתכניות בסמכות מחוזית.

8.4 <u>לאחר המועד הקובע</u> הגישה החברה תכנית בניין עיר שהוכנה בשיתוף עם הוועדה המקומית לבחינת תנאי סף ע"י הוועדה המחוזית.

לאחר המועד הקובע התקבל אצל החברה מכתבו של מתכנון המחוז שהבהיר שלדעתו התכנית כפי שהוצגו חורגת מתכנית המתאר הכוללנית שאושרה להפקדה ואף הציע התאמות (ר' מכתבו לעיל).

תחשיבי השווי שבשומתי הקודמת וגם בשומה זו נערכו בעיקרם על בסיס המכרז ותכנית המתאר <u>ולא על בסיס התכנית שמקדמת החברה</u> ואליה התייחס מתכנן המחוז.

ראה התאמות שנערכו בתחשיב לאור הידוע כיום.

פוטנציאל ככל שקיים מכוח התכנית המתארית גולם בשוליים.

8.5 השימושים בתכנית המתאר הם מגורים עם אפשרות לשימושי משנה לתעסוקה ומסחר.

המכרז לעומת זאת מפרט שטחי מגורים רק בחלק מנפח הבנייה ותעסוקה בהיקף משמעותי.

התחשיב נערך בהתאם למתודולוגיה שבשומתי הקודמת, קרי בעיקר על בסיס פרוגראמת המכרז למרות שלפי המתאר ייתכן וניתן לממש מגורים, או לפחות מגורים להשכרה שנתמך ע"י מתכנן המחוז.

יצוין כי <u>מדובר במגרש הצמוד לקו מתע"ן</u> כאשר יש הנחייה לרשויות התכנון שלא לאפשר בנייה בנפחים מצומצמים שכן המטרה היא ריכוז זכויות וצפיפות גבוהה בסמוך לנתיבי תחבורה ותשתיות להסעת המונים.

הדבר נפוץ גם בערים אחרות.

8.6 בתחשיב השומה שלהלן נבחן שווי הקרקע בשתי חלופות בלתי תלויות:

8.6.1 <u>החלופה הראשונה - בהתאם לעסקאות בקרקע ריקה בהתאמות לנכס.</u>

בחלופה זו נבחנו מחירי קרקע לשימושים השונים לרבות מגורים, תעסוקה ומסחר תוך התאמות למיקום, היקף, שטח, וכו'

מאחר ובעיר לא פורסמו עסקאות רבות בקרקע למגורים, נלקחו נתונים מערים סמוכות כגון רמת גן ודרום העיר ת"א בחלקים הפחות אטרקטיביים.

בהשוואה ישירה לערכי הקרקע בסביבה מגולם זה מכבר במחיר פתרון חניה והיקף עסקה.

הובא בחשבון שהיזם חייב על חשבונו להמשיך את קידום התב"ע כך שהופחתו עלויות.

8.6.2 <u>החלופה השנייה-</u>

על מנת להתמקד בשווי הקרקע הראוי לשימושים השונים נבחנו מחירי דירות רלוונטיות חדשות בסביבה.

כ"כ נבחנו מחירי מסחר ומשרדים בנויים, לרבות דמ"ש.

היתרה לקרקע נגזרה בחלופה זו בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה ישירות ועקיפות.

עלויות ההקמה בחלופה זו מגלמות את פתרון החניה בהתאם לתקן ולהוראות התכנית לרבות חלק מהיטלי הפיתוח שאינם כלולים בהוצאות המכרז.

חלק מהדירות קטנות במיוחד כך שתקן החניה הותאם.

יצוין כי חלופה זו רלוונטית שכן על בסיסה בעיקר יזמים בודקים כדאיות השקעה בפרויקט.

8.7 <u>פיתוח ולוחות זמנים לבנייה</u>

היזם נדרש לשלם סכום קבוע כאשר העירייה התחייבה בכתב לקזז את הסכומים הנ"ל מהיטלי הפיתוח שישולמו בעת היתר.

היטלי ביוב ומים אינם כלולים בקיזוז ולכן לא נכללו בשווי הזכויות.

עדכון המכרז מאפשר 6 שנים להכנת תכנית והשלמת הבנייה. נותרו מהמועד הקובע למעלה מ- 4 שנים.

יצוין כי המכרז מפנה בנושא זה לסעיף 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בסעיף זה נקבע כי במידה ויהיו עיכובים שאינם קשורים ליזם, ובמידה ומדובר בפרויקט מורכב וגדול, ניתן יהיה לקבל אורכה מתאימה לסיום הפרויקט.

החברה לא ביקשה בעבר בפרויקט זה אורכה, כך שסביר שהיא תקבל אורכה להשלמת הפרויקט ככל שאכן היא תידרש.

8.8 מאחר והקרקע אינה זמינה לבנייה, בתחשיב גולמה הפחתה לדחיה עד לאישור תכנית לרבות שיווק הדירות ושטחי התעסוקה.

הדחיה לא קוצרה ביחס לשומה קודמת ואף הוגדל שיעור ההיוון לאור סביבת הריבית גבוהה ואי הוודאות תכנונית.

8.9 כתנאי למימוש בנייה ולאחר אישור תכנית על בסיס המכרז ועקרונות תכנית המתאר במקום יידרש לשלם היטל השבחה.

לפי המכרז, במידה וישופרו תנאי המכרז לא יידרש לשלם לרמ"י דמי היתר.

המצב הקודם לפי המכרז יהיו כל התכניות שבתוקף עד למכרז.

8.10 <u>הפקעות-</u>
לפי תכניות שחלות ניתן לראות הפקעה מחלקות המקור. השומה וגם המכרז עצמו נערך לשטח מגרש נטו ובהתאם לחלקה החדשה שנרשמה לאחרונה.

<u>צרכי ציבור-</u>
המכרז אינו כולל הנחייה למסירת שטחי ציבור בנויים לעירייה. יחד עם זאת עיון בתכנית הסמוכה ממערב (תכנית שבהליך ומהווה לפי החלטת הוועדה קו מנחה גם לתכנית שבנדון) מלמד כי סביר שיידרשו תועלות ציבוריות כגון מסירת שטח בנוי לעירייה.

לאור זאת בתחשיב הופחת לשם הזהירות חשיפה לתביעה כאמור. יצוין כי נבחנה תכנית התת"ל ותכניות של כביש אלוף שדה שמדרום.

8.11 פוטנציאל עודף-

המכרז קובע רח"ק גבוה מתכנית המתאר הכוללנית שאליה מפנה מתכנן המחוז.

התחשיב הותאם לרח"ק מקסימום עפ"י התכנית המתארית תוך צמצום שטחי המשרדים ביחס למותר במכרז.

לא ברור האם יותר לחרוג מ- 40 קומות למרות שהתכנית המתארית שאושרה להפקדה מאפשרת מקסימום 45 קומות. הנחתי שלא.

יחד עם זאת תכנית המתאר קובעת את יעוד החלקה למגורים. לכאורה, ניתן לקדם בנייה למגורים ללא שילוב של תעסוקה.

הנושא אינו ברור ולכן הותרתי את התחשיב בהתאם לשילוב שימושים לפי המכרז (שימושי מגורים עדיפים על תעסוקה).

לאור נתוני התכנון שידועים גילמתי בשוליים פוטנציאל כללי להמרת חלק מהתעסוקה לדיור להשכרה.

בכל מקרה, רובו ככולו של השווי נובע מזכויות הבסיס והפוטנציאל משפיע בשוליים.

8.12 במהלך שנת 2022 החלה עלייה ניכרת בשיעורי האינפלציה שגררה עלייה בריבית בעולם וגם במדינת ישראל.

במחצית השניה של שנת 2023 ניכר צמצום במגמת האינפלציה (נכון לסוף רבעון 3).

בחודשים האחרונים, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי, והוא ממשיך ופועל להחזרת האינפלציה ליעד ארוך הטווח שנקבע.

ככל שהדבר יעלה בידו ואכן האינפלציה תרד חזרה ליעד ייתכן וניתן יהיה להוריד גם את שיעור ריבית בנק ישראל.

במקרה זה מדובר בקרקע לתכנון בעתיד כך שבמסגרת תחשיב השווי הובאו בחשבון מקדמי סיכון והפחתה לראות אי וודאות בטווח הארוך.

שיעור ההיוון לדחיה הוגדל.

יצוין כי רלוונטי בנושא זה ריבית ריאלית ארוכת טווח שכן נכסי מקרקעין נבחנים במונחים ריאליים ארוכי טווח.

בנוסף חלק מעסקאות ההשוואה נלקחו מהתקופה האחרונה כך שגם מהיבט זה נתוני המקרו מגולמים.

ראה התייחסות לעיל ולהלן למצב הביטחוני שנוצר במדינה במהלך הכנת שומה זו.

8.13 <u>סיכויים וסיכונים במועד הקובע 30.9.23–</u>

<u>סיכונים-</u>

המשך ההאטה במשק.

עיכוב ביכולת אישור תכנית וקבלת היתר בנייה.

ריבית בנק ישראל לא תרד למרות צמצום שיעור האינפלציה.

המשך והעמקת צמצום ביקושים למגורים גם במרכז הארץ, דבר שעלות להתבטא בירידת מחירים.

כאמור במועד הקובע טרם פרצה המלחמה שלאורה עלולים לקום עוד מקדמי סיכון. ראה לעיל התייחסותי לנושא זה.

<u>סיכויים-</u>

אישור תכנית מהר מהתחזית עם זכויות בנייה מורחבות מהתחזית.

בעקבות התמתנות שיעור האינפלציה בשנת 2023, אפשרות לירידת ריבית לטווח קצר וארוך.

שיווק דירות במחירים גבוהים מהתחזית ובקצב גבוה מזה שהנחתי בתחשיב.

9. נתוני שוק:

9.1 נתוני קרקע -

רמת גן - מתחם גני אז"ר - תמ"ל 1038

ביום 28.8.23 נמכרו מס' מגרשים במתחם גני אז"ר – ר"ג

** **מגרש מס' 200** - 28.8.23
שטח המגרש 2.626 דונם, כולל 120 יח"ד ב- 25 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 106 מ"ר).

סכום הזכייה - כ- 125 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.04 מ' ₪ ליח"ד**.

הערה- עקב תנאי המכרז ההצעה הזוכה הינה ההצעה השנייה – כאשר ההצעה הראשונה מגלמת שווי קרקע של כ- 1.11 מ' ₪ ליח"ד.

** **מגרש מס' 203** - 28.8.23
שטח המגרש 4.156 דונם, כולל 165 יח"ד ב- 25 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 106 מ"ר).
בנוסף לשטח מסחרי בק"ק.

סכום הזכייה - כ- 185.6 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.055 מ' ₪ ליח"ד,** לאחר נטרול שטחי המסחר כאמור.

הערה- עקב תנאי המכרז ההצעה הזוכה הינה ההצעה השנייה – כאשר ההצעה הראשונה מגלמת שווי קרקע של כ- 1.057 מ' ₪ ליח"ד.

** **מגרש מס' 206** - 28.8.23
שטח המגרש 4.748 דונם, כולל 205 יח"ד ב- 33 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 106 מ"ר).

סכום הזכייה - כ- 224.5 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.095 מ' ₪ ליח"ד**.

הערה- עקב תנאי המכרז ההצעה הזוכה הינה ההצעה השנייה – כאשר ההצעה הראשונה מגלמת שווי קרקע של כ- 1.10 מ' ₪ ליח"ד.

** **מגרש מס' 207** - 28.8.23
שטח המגרש 4.891 דונם, כולל 205 יח"ד ב- 33 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 106 מ"ר).

סכום הזכייה - כ- 254.1 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.24 מ' ₪ ליח"ד**.

** **ראה תחשיב שומה-** נדרשות מספר התאמות ביחס למכרז בכדי לקבל את השווי למ"ר מגורים בנכס.

מדובר במתחם בלתי מפותח ותפוס בחלקו, אשר משמש בפועל לחקלאות, לרבות מבנים חקלאיים פעילים במועד המכרז, כאשר אין בסביבה תשתיות עירוניות כמקובל בקרקע חקלאית, כך שיש לגלם מקדמי התאמה משמעותיים.

ממוצע למ"ר פלדלת ע"פ נתוני המכרז מתקבל כ- 10,600 ₪. (ר' ביאור התאמות לנכס שבנדון בפרק התחשיב)

<u>רמת גן - מתחם תל השומר דרום - תמ"ל 1023</u>

ביום 28.12.22 נמכרו מס' מגרשים במתחם תל השומר – ר"ג

** **<u>מגרש מס' 103</u>** - 28.12.22
שטח המגרש 3.352 דונם, כולל 69 יח"ד ב- 11 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 108 מ"ר).

סכום הזכייה - כ- 94.9 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.375 מ' ₪ ליח"ד**.

<u>הערה-</u> עקב תנאי המכרז ההצעה הזוכה הינה <u>ההצעה השלישית</u> – כאשר שתי ההצעות הראשונות מגלמות שווי קרקע של כ- 1.6 מ' ₪ ליח"ד.

** **<u>מגרש מס' 104</u>** - 28.12.22
שטח המגרש 3.527 דונם, כולל 70 יח"ד ב- 11 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 108 מ"ר) בנוסף לשטח מסחרי בק"ק.

סכום הזכייה - כ- 112.2 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.482 מ' ₪ ליח"ד**, לאחר נטרול שטחי המסחר כאמור.

<u>הערה-</u> עקב תנאי המכרז ההצעה הזוכה הינה <u>ההצעה השנייה</u> – כאשר ההצעה הראשונה מגלמת שווי קרקע של כ- 1.54 מ' ₪ ליח"ד.

** **<u>מגרש מס' 129</u>** - 28.12.22
שטח המגרש 3.407 דונם, כולל 83 יח"ד ב- 15 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 108 מ"ר).

סכום הזכייה - כ- 133.6 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.61 מ' ₪ ליח"ד**.

** **<u>מגרש מס' 506</u>** - 4.7.22

שטח המגרש 2.305 דונם, כולל 36 יח"ד ב- 16 קומות (שטח פלדלת ממוצע כ- 108 מ"ר). בנוסף לשטחי מסחר ותעסוקה ב- 6 קומות.

סכום הזכייה - כ- 68.6 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. **מתקבל כ- 1.3 מ' ₪ ליח"ד**, לאחר נטרול שטחי המסחר והתעסוקה כאמור.

המחירים מגלמים דחייה למימוש. הובאו בחשבון התאמות לדחייה ומיקום.

<u>תל אביב</u> -

** מכרז רמ"י מס' 58/2023 מיום 7.06.2023

במכרז נמכר מגרש מס' 200 (גוש 6927 חלקה 68, רחוב המרד תל אביב) בשטח של 344 מ"ר בתכנית תא/3501 ליעוד מגורים עם חזית מסחרית.

על המגרש ניתן להקים 7 יח"ד ב-3 קומות + עליית גג.

שטח על קרקעי מותר לבניה (עיקרי ושרות) הינו כ-722 מ"ר, ושטח ממוצע ליח"ד הינו כ-80 מ"ר ברוטו.

מחיר הזכיה היה 18,015,477 ₪, לא כולל פיתוח ומע"מ

בנטרול שווי השטח המסחרי בקומת הקרקע מהשווי מתקבל כי התמורה משקפת שווי קרקע ליח"ד בסך של כ-2.2 מיליון ₪. ושווי של כ-30 אלף ₪ למ"ר מבונה קרקע.

** ביום 11.1.23 אשרה וועדת המכרזים של רמ"י את זכיית חברת יורו-ישראל (י.ש) בע"מ בקרקע ל-22 יח"ד – מגרש מס' לפי תכנית מס' 507-0322842 (דרום גן השוטרת, דרום ת"א), בשטח 1.078 דונם.

מדובר ביח"ד קטנות - שטח פלדלת ממוצע ליח"ד – 85 מ"ר פלדלת.

מחיר הזכייה הוא 25.86 מיליון ₪. מתקבל כ- 1.18 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד. ושווי למ"ר מבונה קרקע בסך של כ-13.83 אלף ₪. המחיר מגלם חובת חניה תת קרקעית במגרש.

המחיר אינו כולל פיתוח (הסכם חכירה ישירה ללא פיתוח). הזוכה מתחייב לשלם דמי הקמה ואגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית ולתאגיד המים מי אביבים, בהתאם לדין ולחוקי העזר המקומיים.

** במכרז רמ"י מספר 121/2020 מיום 26.12.2022 נמכר חלק מגרש (כ-82.78%) מספר 137 ל- 107 יח"ד (שטח קרקע של כ-2,781 מ"ר) בתחום תכנית תא/4695 בייעוד "מגורים ומסחר", ברחוב איינשטיין בתל אביב, תמורת כ-239 מיליון ₪ כולל פיתוח[23].

מיקום המגרש מרוחק מחוף הים וחזיתי לציר ראשי.
במגרש ניתן לממש לבניית 160 יח"ד בבניה רוויה + מסחר.

<u>תנאים נוספים לבניית 53 יח"ד עבור חברי הקבוצה</u>
הזוכה במכרז מתחייב לבנות 53 יח"ד עבור חברי יתר בעלי הזכויות במגרש (המהווים כ-17.22%) בכפוף לתשלום של כל אחד מהבעלים לזוכה במכרז עבור עלות הבניה כפי שיפורט בחוברת המכרז.

מהנוסח במכרז לא ניתן לקבוע בוודאות אם לא יוטלו הוצאות נוספות בגין הפיתוח בעת קבלת היתר בניה.

במכרז זה הוגשה הצעה אחת בודדה והיא גם הייתה ההצעה הזוכה.

מניתוח המכרז עולה מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ-2.24 מיליון ₪.

[23] שווי לפי שומת שמאי רמ"י עמדה על סך של כ-347.2 מיליון ₪. ומחיר המינימום היה כ-221 מיליון ₪. משמע המציע נקב בסכום מעט גבוה ממחיר המינימום.

** במכרז רמ"י **בקרית שלום** בדרום ת"א תב"ע 2494 / 1 מגרש 9 בשטח של 1.39 דונם.

ניתן להקים 74 יח"ד. ההצעה הזוכה הייתה בסכום של 139.2 מיליון ₪. מתקבל כ- 1.9 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד.

** עסקת בית מרס- בספטמבר 2021 רכשה קנדה ישראל ואחרים את מתחם בית מרס בדרום תא במחיר של 685 מיליון ₪. מדובר בקרקע בשטח של 12.4 דונם ברוטו עם מבנים המניבים תשואה.

לאחר ניכוי המבנים לשימוש ביניים וגילום היות העסקה נתפסת כגבוהה מהשוק, העסקה משקפת רכישת קרקע למשרדים במחיר של כ- 9,000 ₪ למ"ר, לאחר נטרול שימושי המגורים.

** לפי פרסומים, במאי 2021 זכו החברות רמי שבירו וחן ואיתי גינדי במסגרת התמחרות במכרז, במקרקעין הנמצאים בגוש 6885 חלקה 34 (הגוש הגדול) בשטח כ- 4.7 דונם תמורת 401 מיליון ₪ (ללא מע"מ).

לפי תב"ע שחלה במגרש ממ-6 המהווה את המקרקעין בעסקה מותר להקים 92 יח"ד (ממוצע ליח"ד 120 מ"ר עיקרי) ועוד 2,550 מ"ר מסחר. שטח הפלדלת המתקבל בפרויקט כ- 12,190 מ"ר.

בניכוי אומדן תרומת השטח המסחרי מתקבל כ- 30א' ₪ למ"ר מבונה פלדלת למגורים.

<u>יהוד מונוסון</u> -

** במכרז רמ"י מיום 28.12.21 נמכר בין היתר מגרש מס' 310 תב"ע תמל/1041, ביהוד- מונוסון.

שטח המגרש 6.34 דונם, כולל 156 יח"ד ב- 15 קומות (שטח יח"ד עיקרי ממוצע 107 מ"ר).

כ"כ שטח מסחרי של כ- 1260 מ"ר + כ- 630 מ"ר גלריה ועוד שטחי שרות.

סכום הזכייה - כ- 265 מיליון ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>הערה-</u> ההצעה הראשונה שבסופו של יום טכנית לא זכתה הייתה על סכום של 287 מיליון ₪. נרכשו במכרז זה מגרשים נוספים.

10.2 דירות מגורים בסביבה -

** במסגרת התחדשות עירונית ברחוב המאבק בגבעתיים, (גוש 6162) מתוכננים 3 מגדלי מגורים בני 25 קומות הכוללים 333 יח"ד. פרויקט "AIR גבעתיים".

מיקום הפרויקט סמוך יחסית לנכס בחלק מרכזי דרומי של העיר.

להלן עסקאות שבוצעו בפרויקט בחודשים האחרונים:

יום מכירה	מחיר מכירה ב-₪	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
18/10/2023	4,815,000	125	5	15	38,520
14/08/2023	4,330,000	100	4	3	43,300
02/08/2023	4,951,000	100	4	20	49,510
20/06/2023	3,880,000	100	4	3	38,800
28/05/2023	4,500,000	100	4	5	45,000
26/03/2023	5,215,000	120	5	8	43,458
13/03/2023	5,240,000	120	5	14	43,667
13/03/2023	5,134,000	120	5	10	42,783
05/03/2023	4,817,000	100	4	21	48,170
09/02/2023	3,830,000	84	3.5	2	45,595

** **עסקאות נוספות ממבנים חדשים בגבעתיים**

יום מכירה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר
27/11/2023	6168	721	קק"ל 25	6,150,000	2024	137	5	6	44,891
21/11/2023	6164	21	דרך השלום 94	3,990,000	2024	104	4	1	38,365
27/10/2023	6164	21	דרך השלום 94	3,299,999	2024	78	4	3	42,308
24/10/2023	6167	232	פיכמן 24	4,100,000	2024	92	4	1	44,565
17/10/2023	6164	20	דרך השלום 96	2,159,998	2024	46	2	2	46,956
28/09/2023	6167	333	השומר 4	6,157,000	2023	149	6	4	41,322
27/09/2023	6164	115	דרך השלום 92	2,139,998	2024	46	2	2	46,522
26/09/2023	6164	20	דרך השלום 96	2,165,000	2024	46	2	1	47,065
14/09/2023	6164	20	דרך השלום 96	3,100,120	2024	75	3	1	41,335
11/09/2023	6161	270	גולומב 25	5,400,000	2021	127	5	4	42,520
03/09/2023	6164	115	דרך השלום 92	3,325,000	2024	75	3	2	44,333
03/09/2023	6161	470	מעיין 48	5,200,000	2022	125	5	6	41,600
30/08/2023	6168	721	קק"ל 25	5,730,000	2024	143	5	5	40,070
29/08/2023	6168	721	קק"ל 25	5,140,000	2024	124	5	3	41,452
20/08/2023	6167	326	בורוכוב 38	4,200,000	2024	109	5	1	38,532
09/08/2023	6166	523	שנקין 14	3,599,999	2023	100	4	2	36,000
30/07/2023	6167	419	בורוכוב 34	7,900,000	2023	167	5	1	47,305
30/07/2023	6161	301	בראשית 3	3,925,000	2024	75	3	1	52,333
23/07/2023	6160	551	ז'בוטינסקי 6	6,165,000	2023	131	5	1	47,061
18/07/2023	6160	626	שדה בוקר 12	4,100,000	2021	104	4	5	39,423
10/07/2023	6161	626	הכנסת 30	4,200,000	2021	100	4	6	42,000

10.3 <u>שימושי מסחר ומשרדים</u> -

** מעבר לרח' כורזין במתחם התכנית הצמודה נרכשה מחצית מבית מולדבסקי בסכום של 100 מיליון ₪.

מדובר במגרש מס' A608 בשטח של כ- 5 דונם שבו קיימת תכנית בהכנה למגדל משולם של 40 קומות. זכויות הבנייה שבכוונת הרשויות לקדם (לפי תקנון שפורסם) הן:

שימושים	עיקרי	שרות	סה"כ
מסחר	4,500	675	5,175
משרדים	28,939	8,682	37,621
מגורים	2,530	625	3,155

שטחי המגורים מוצגים בשטח פלדלת. שטחי המסחר מגלמים העמסה של 15% ושטחי המשרדים מגלמים העמסה של 30%

היזם יידרש לצרכי ציבור בשטח של כ- 850 מ"ר עיקרי + שטחי שרות.

על מנת לנתח את העסקה לצרכי הנכס הנישום נוטרל צפי להיטל השבחה, וצפי לדחייה לאישור תכנית. לאחר נטרול שימושי מסחר ומגורים בהתאם לערכי השומה ובהתאמה למועד העסקה - **המסקנה כי העסקה משקפת מחיר למ"ר משרדים בגבולות של 7,500 ₪ למ"ר מבונה.**

** ביום 31.1.22 דווח כי חברת רני צים בע"מ וחברת ריט 1 בע"מ, רכשו חלקים בחלקה 207 בגוש 6717 בגני תקווה – כ- 93% מן החלקה ששטחה 12.5 דונם.

הערה- מבדיקה מדובר במגרש בשטח נטו של כ- 11.5 דונם בייעוד מרכז עירוני.

זכויות הבניה במגרש הם כ- 20,000 מ"ר למסחר ומשרדים.
סכום הרכישה כ- 124.5 מיליון ₪ + מע"מ מתקבל כ- 5,500 ₪ למ"ר ברוטו.

** במכרז רמ"י מיום 18.9.23 שווקו שלושה מגרשי תעסוקה ומסחר 6717 בגני אז"ר, מזרחית לכביש.

<u>מגרש מס' 103</u> -
שטח המגרש 3.421 דונם, כולל 28,100 מ"ר ברוטו על קרקעי ב- 23 קומות.

סכום הזכייה - כ- 84.5 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

לאחר חישוב עלות חניה עודפת, מתקבל כ- 2,810 ₪ למ"ר במונחי תעסוקה.

<u>מגרש מס' 105</u> -
שטח המגרש 5.947 דונם, כולל 60,300 מ"ר ברוטו על קרקעי ב- 25 קומות.

סכום הזכייה - כ- 155.24 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

לאחר חישוב עלות חניה עודפת, מתקבל כ- 2,455 ₪ למ"ר במונחי תעסוקה.

<u>מגרש מס' 106</u> -
שטח המגרש 3.341 דונם, כולל 28,000 מ"ר ברוטו על קרקעי ב- 23 קומות.

סכום הזכייה - כ- 62.30 מ' ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

לאחר חישוב עלות חניה עודפת, מתקבל כ- 2,100 ₪ למ"ר במונחי תעסוקה.

מ"ר ממוצע תעסוקה במכרזים כ- 2,650 ₪ (מ"ר ברוטו)[24].

נתון זה דורש התאמות ביחס לנכס שבנדון, לרבות התאמה למיקום, היקף ודחייה.

מדובר במתחם בלתי מפותח ותפוס בחלקו, אשר משמש בפועל לחקלאות, לרבות מבנים חקלאיים פעילים במועד המכרז, כאשר אין בסביבה תשתיות עירוניות כמקובל בקרקע חקלאית, כך שיש לגלם מקדמי התאמה משמעותיים.

כ"כ סכומי הזכייה מגלמים כמות שטחי תעסוקה בהיקף גדול. נציין כי במכרז רמ"י שיווקה שטח תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 120 אלף מ"ר.

** **<u>ע"פ סקר מחירים של חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2023 – משרדים:</u>**

A class - תל אביב: מחיר למ"ר בממוצע : כ-130 ₪ למ"ר
דמי ניהול בממוצע : כ-20 ₪ למ"ר.
חניה בממוצע : כ-1,120 ₪.

B class - בתל אביב: מחיר למ"ר בממוצע : כ-89 ₪ למ"ר
דמי ניהול בממוצע : כ-20 ₪ למ"ר.
חניה בממוצע : כ-903 ₪.

A class - בערים מסביב תל אביב:
מחיר למ"ר בממוצע : כ-77 ₪ למ"ר
דמי ניהול בממוצע : כ-17 ₪ למ"ר.
חניה בממוצע : כ-556 ₪.

B class - בערים מסביב תל אביב:
מחיר למ"ר בממוצע : כ-62 ₪ למ"ר
דמי ניהול בממוצע : כ-16 ₪ למ"ר.
חניה בממוצע : כ-473 ₪.

** **<u>נתוני מכר לחנויות בגבעתיים</u>**

גוש	חלקה	כתובת	תאריך עסקה	מחיר מבירה ב-₪	שטח	שווי למ"ר
6166	338	כצנלסון 148	14/06/2023	450,000	19	23,684
6155	288	וייצמן 16	05/06/2023	1,400,000	40	35,000
6168	276	כצנלסון 53	16/05/2023	1,040,000	29	35,862
6166	306	כצנלסון 137	19/02/2023	725,000	18	40,278
6156	514	הרצוג 23	25/01/2023	10,610,577	199	53,319
6154	892	וייצמן 50	16/01/2023	5,500,000	194	28,351

[24] יחס ברוטו – נטו ע"פ נתוני התב"ע כ- 33%.

11. תחשיב שומה:

11.1 חלופה א'- שווי קרקע על בסיס ערכי קרקע בסביבה

חלופה א'- מכרז תכנון ובנייה- טבנקין גבעתיים				
נתוני עזר לתחשיב				
שטח מגרש	2,370	מ"ר		
מקסימום שטח ברוטו לפי מכרז	33,750	מ"ר	14.2	רח"ק לפי מכרז
שטח מקסימום ברוטו לפי המתארית	31,995	מ"ר	13.5	רח"ק לפי מתאר
שטח נדרש למגורים ברוטו	17,269	מ"ר		
יתרה למסחר ותעסוקה	14,726	מ"ר		
מקסימום יח"ד במכרז	130	יח"ד		
מקסימום קומות לפי המכרז	40	קומות	לפי המתאר מתוכננות 45 קומות	
פרוגראמת בנייה				
מסחר ותעסוקה	**מס' קומות**	**שטח לקומה**	**סה"כ ברוטו**	
שטח ברוטו למסחר בקומת קרקע	קרקע	1,000	1,000	מ"ר
שטח ברוטו בקומות העליונות	14	980	13,726	מ"ר
סה"כ מסחר, תעסוקה	ק+14		14,726	מ"ר
תמהיל יח"ד חובה לפי מכרז -	**תמהיל חובה**	**פלדלת ליח"ד**	**מס' יח"ד**	**שטח פלדלת לשיווק**
דירות קטנות	20%	89.7	26	2,332
דירות בינוניות	50%	110.2	65	7,162
דירות גדולות	30%	125.6	39	4,897
סה"כ מגורים אפשרי לשיווק		110.7	130	14,391
שטח ברוטו למגורים			1.2	17,269
תחשיב				
שימושים		**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
שווי ק"ק מסחרית		1,000	20,000	20,000,000
שווי הקומות לתעסוקה		13,726	4,500	61,766,100
סה"כ מסחר ותעסוקה		14,726		81,766,100
מגורים				
דירות קטנות		2,332	21,000	48,969,375
דירות בינוניות		7,162	19,000	136,081,563
דירות גדולות		4,897	18,000	88,144,875
סה"כ למגורים		14,391	18,984	273,195,813
תוספת לדירות מיוחדות	5%			13,659,791
סה"כ למגורים			19,933	286,855,603
סה"כ קרקע למסחר, תעסוקה ומגורים				368,621,703
ערך נוכחי לאחר הוצאות ודחיה				210,342,184
תוספת בגין פוטנציאל עתידי (בע.נ.נ ובניכוי עלוות ודחייה)				10,000,000
השקעות משביחות לפי החברה				288,000
שווי זכויות בחלופה זו				**220,630,184**

<u>ביאור שווי למ"ר למגורים</u>:

קיימים מספר מקורות להשוואה ישירה לקרקע. ראה פרק נתוני שוק (תל השומר, גני אז"ר, דרום ת"א)

שווי מ"ר מבונה בגני אז"ר :	כ- 10,600 ₪
מקדם התאמה למיקום וקרקע תפוסה ללא פיתוח בסביבה [25] 1.15 x 1.32	כ- 1.52
מתקבל שווי למ"ר מבונה של	כ- 16.1 א' ₪

עסקאות בקרקע בדרום ת"א

שווי מ"ר מבונה בדרום ת"א :	כ- 25,000 ₪
מקדם התאמה למיקום נחות[26]	כ-0.82
מתקבל שווי למ"ר מבונה של	כ- 20.5 א' ₪

עסקאות בקרקע בתל השומר

שווי מ"ר מבונה בתל השומר :	כ- 15,000 ₪
מקדם התאמה למיקום וזמינות	כ- 1.2
מתקבל שווי למ"ר מבונה של	כ- 18.0 א' ₪

לאחר שקלול המקורות מתקבל שווי של כ- 18.8 א' ₪ למ"ר מבונה בנכס שבנדון.

[25] 41/30
[26] 41/50

11.2 חלופה ב'- שווי קרקע כנגזרת משווי הפרויקט

חלופה ב'- מכרז תכנון ובנייה- טבנקין גבעתיים				
נתוני עזר לתחשיב				
שטח מגרש	2,370	מ"ר		
מקסימום שטח ברוטו לפי מכרז	33,750	מ"ר	14.2	
שטח מקסימום ברוטו לפי המתארית	31,995	מ"ר	13.5	רח"ק לפי מתאר
שטח נדרש למגורים ברוטו	17,269	מ"ר		
יתרה למסחר ותעסוקה	14,726	מ"ר		
מקסימום יח"ד במכרז	130	יח"ד		
מקסימום קומות לפי המכרז	40	קומות		לפי המתאר מותרות 45 קומות
פרוגראמת בנייה				
מסחר ותעסוקה	**מס' קומות**	**שטח לקומה**	**סה"כ ברוטו**	
שטח ברוטו למסחר בקומת קרקע	קרקע	1,000	1,000	מ"ר
שטח ברוטו בקומות העליונות (ולא יותר מרח"ק מקסימום)	14	980	13,726	מ"ר
סה"כ מסחר ותעסוקה וציבורי	ק+14		14,726	מ"ר
תקן חניה	שטח ל-1 חניה	כמות חניות		
מסחר	50	17		
משרדים	240	44		
מגורים		130		
סה"כ חניות		191		חניות
תמהיל יח"ד חובה לפי מכרז -	**תמהיל לפי מכרז**	**פלדלת ליח"ד**	**מס' יח"ד**	**שטח פלדלת לשיווק**
דירות קטנות	20%	89.7	26	2,332
דירות בינוניות	50%	110.2	65	7,162
דירות גדולות	30%	125.6	39	4,897
סה"כ מגורים אפשרי לשיווק		110.7	130	14,391
שטח ברוטו למגורים			1.2	17,269
תחשיב				
הכנסות- מסחר ותעסוקה		**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
שווי ק"ק מסחרית		1,000	35,000	35,000,000
שווי הקומות לתעסוקה		13,726	13,500	185,298,300
הכנסות מחניות למשרדים		44	120,000	5,279,154
סה"כ הכנסות ממסחר ותעסוקה		14,726		225,577,454
מכירת דירות				
דירות קטנות		2,332	43,000	100,270,625
דירות בינוניות		7,162	41,000	293,649,688
דירות גדולות		4,897	39,000	190,980,563
סה"כ דירות רגילות		14,391	40,644	584,900,875
תוספת לדירות מיוחדות	5%			29,245,044
סה"כ למגורים כולל מע"מ			42,676	614,145,919
הכנסות ממגורים ללא מע"מ			1.17	524,911,042
סה"כ הכנסות בפרויקט ללא מע"מ				750,488,496
הוצאות הקמה (ישיר + עקיף)-מגדל משולב		**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**סה"כ עלות**
מסחר ותעסוקה		14,726	6,500	95,717,700
שטח ברוטו למגורים		17,269	8,500	146,788,200
סה"כ עלות על קרקעית		31,995		242,505,900
עלות תת קרקעית	191	7,626	3,750	28,598,942
סה"כ עלויות ישיר + עקיף				271,104,842
עלות מסירת שטחי ציבור לעירייה		750	7,000	5,250,000
הכנת תכנית נקודתית				1,500,000
סה"כ עלות הקמה כולל שטחי ציבור				277,854,842
עודף הכנסות על הוצאות				472,633,653
ערך נוכחי לאחר הפחתת רווח יזמי והוצאות				**205,243,339**
תוספת בגין פוטנציאל עתידי (בע.נ.נ ובניכוי עלוות ודחייה)				10,000,000
השקעות משביחות לפי החברה				288,000
שווי זכויות בחלופה זו				**215,531,339**

11.3 <u>ממוצע השווי</u>

שווי משוקלל	218,080,762	
בעיגול	**218**	**מיליון ₪**

<u>הבהרות לשומה קודמת-</u>

בשומתנו הקודמת ליום 31.12.22 נקבע השווי לסכום של 257 מיליון ₪.

השווי כיום פחת מהסיבות הבאות:

פרסום מכרזים ועסקאות בשנה החולפת שמלמד על המשך האטה בביקושים למגורים גם במרכז הארץ דבר שחייב הגדלת מקדמי סיכון ושיעור היוון.

עיכוב בהתקדמות החברה לקראת אישור תב"ע

פורסם מכרז למשרדים בסביבה שמלמד על ירידה במחיר למ"ר, בהתאם למגמה בענף המשרדים.

סקר מחירי קרקע למגורים גם הוא מלמד על עסקאות במחיר מופחת.

שטחי הבנייה הותאמות ביחס למקסימום המותר בתכנית המתאר לרבות צמצום הפוטנציאל העודף כך שלא יחצה הרף של התכנית המתארית שאושרה להפקדה.

12. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון כפי שנרכשו במכרז הוא **כ- 218 מיליון** ₪ **(מאתים ושמונה עשרה מיליון** ₪ **) לא כולל מע"מ**

השווי מחושב בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל כפיה וללא חוב או שיעבוד בעסקה שתיערך במהלך העסקים הרגיל במועד הקובע 30.9.23.

מתוך סכום זה שווי הנדל"ן להשקעה הוא **כ- 135.2 מיליון** ₪ + **מע"מ.**

השווי נערך לזכויות החכירה כריק ופנוי וללא חוב או שיעבוד כאשר מלוא התמורה שולמה זה מכבר לרמ"י, בהתאם להנחיות המכרז.



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
מרכז מסחרי
גוש 9070 חלקה 138
חריש

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran.info

10 בדצמבר 2023
מספרנו : 6226/10/23

לכבוד
קחם מרכזים מסחריים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
מרכז מסחרי בהקמה
גוש 9070 חלקה 138
מגרש 433
חריש



1. **<u>מטרת חוות הדעת:</u>**

התבקשנו ע"י מר אייל ארז, ראש אגף כלכלה ותקציבים, וזאת עבור "קחם מרכזים מסחריים בע"מ" לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 40 (IFRS).

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

<u>גילוי פרטים</u>

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר ארז אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא ספטמבר 2023. מס' רישיון שמאי 522.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם 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.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[1]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[1] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.07.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

הנני מלווה כשמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

הנני משמש כ"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998 חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.

1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 1.11.2023 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבדקו תכניות והתרים שהתקבלו מהחברה.
* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה.
* עיון בחוות דעת האחרונה שנערכה על ידי נכון למועד קובע 30.09.22 בה נקבע שווי הנכס לסכום של 166 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת : 30.09.2023

2. <u>פרטי הפרויקט:</u>

גוש	:	9070
חלקה	:	138
שטח חלקה רשום	:	11,595 (ברוטו עפ"י נסח)
בעלים רשום	:	בעלים פרטיים שונים
חוכרים	:	קחם מרכזים מסחריים בע"מ – זכות שכירות (הסכם B.O.T (להלן "החברה" או "קחם")
מס' מגרש[2]	:	433
שטח בנוי	:	כ- 20,400 מ"ר (ברוטו בהיתר)
מיקום	:	רחוב דרך ארץ, חריש

* הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט ביום 1.11.23 (להלן : "נסח").

[2] נוצר כתוצאה מאיחוד מגרשים 431 + 432 עפ"י תכנית חריש/1/א.

3. <u>תיאור הפרויקט והסביבה:</u>

הנכס מהווה מרכז מסחרי פעיל הכולל תחנת תדלוק מעל מרתפי חניה בחריש.

3.1 <u>תיאור הפרויקט:</u>

הנכס מהווה מרכז מסחרי חדש הכולל שתי קומות וממוקם בכניסה לעיר חריש.

בשל שיפועי הקרקע קומת הקרקע בנויה במפלס התחתון וכוללת בין היתר חנויות למסחר ומקומות חניה.

הקומה העליונה כולל חניות ובתי קפה וחניה פתוחה. ניתן לראות בדומה לק"ק חלוקה פנימית לתאי שטח מסחריים, מעברים ושטחי שרות.

בין שתי הקומות המסחריות קיימת קומת ביניים שבה ניתן לראות מקלט, מעברים, חניה, מבואות וחדרי מדרגות.

בחלק הצפוני של המתחם ממוקמת תחנת דלק הכולל 5 משאבות תדלוק, עמדת מילוי אוויר וחנות נוחות.

מעל קומה א' מתוכננת להבנות קומת מסחר נוספת.

למגרש 3 חזיתות:
ממערב גפן, מדרום אשל וממזרח דרך ארץ.

מסביב לפרויקט ניתן לראות בנייה רוויה בבניינים חדשים יחסית. כ"כ ניתן לראות כבישים עם ככירות בצמתים.

דרך ארץ הוא נתיב תחבורה רחב דו כיווני שבמרכזו חייץ.

להלן תצ"א עם גבולות החלקה (להמחשה מסומנת בחץ אדום)



תמונה של תחנת הדלק



3.2 תיאור הסביבה העסקית:

חָרִישׁ היא עיר במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מזרח השרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש 6. הוכרזה כעיר בשנת 2022.

כמות התושבים בחריש הוא כ- 36,000.

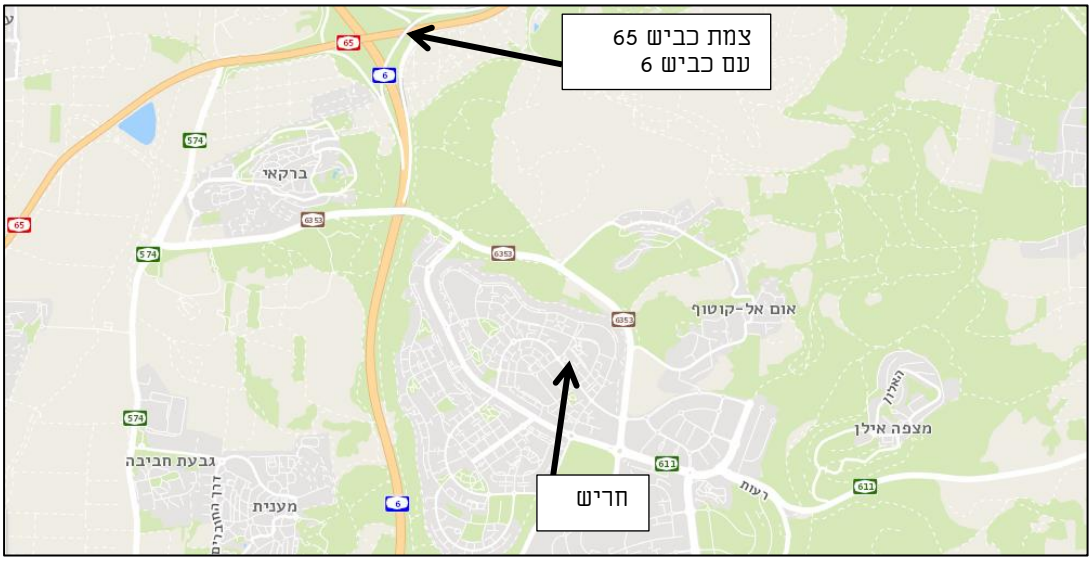
ניתן לראות בנייה רוויה לצד שטחי ציבור פתוחים. כ"כ ניתן לראות מבני ציבור כגון בתי ספר וגני ילדים.

מיקום העיר בסמוך לצומת עירון (מפגש כביש 65 עם כביש 6).

כביש 65 מוביל מערבה לכיוון פרדס חנה כרכור ובהמשך העיר חדרה. הכביש מוביל מזרחה לכיוון ואדי ערה שלאורכו ישובים כגון ערערה, אום אל פחם עד לצומת מגידו.

בחריש קיים מגרש למסחר ומשרדים שבבעלות החברה. כ"כ קיים קניון חריש שגם הוא בבעלות החברה.

מעבר לכך, לאורך כביש 65 כלפי מערב ניתן לראות מרכזי מסחר כגון קניון עין שמר, מתחם גן שמואל ועוד.



4. יום הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ליאל נוי, בהנחיית הח"מ, ביום 24.10.2023.

5. המועד הקובע:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 30.09.2023.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש, מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

תב"ע חריש/1/א	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6435 מיום 21.06.2012
תב"ע 307-0412684	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7404 מיום 20.12.2016

תב"ע חריש/1/א:
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כמגרשים 431 ו-432 בייעוד "מסחר ותעסוקה".

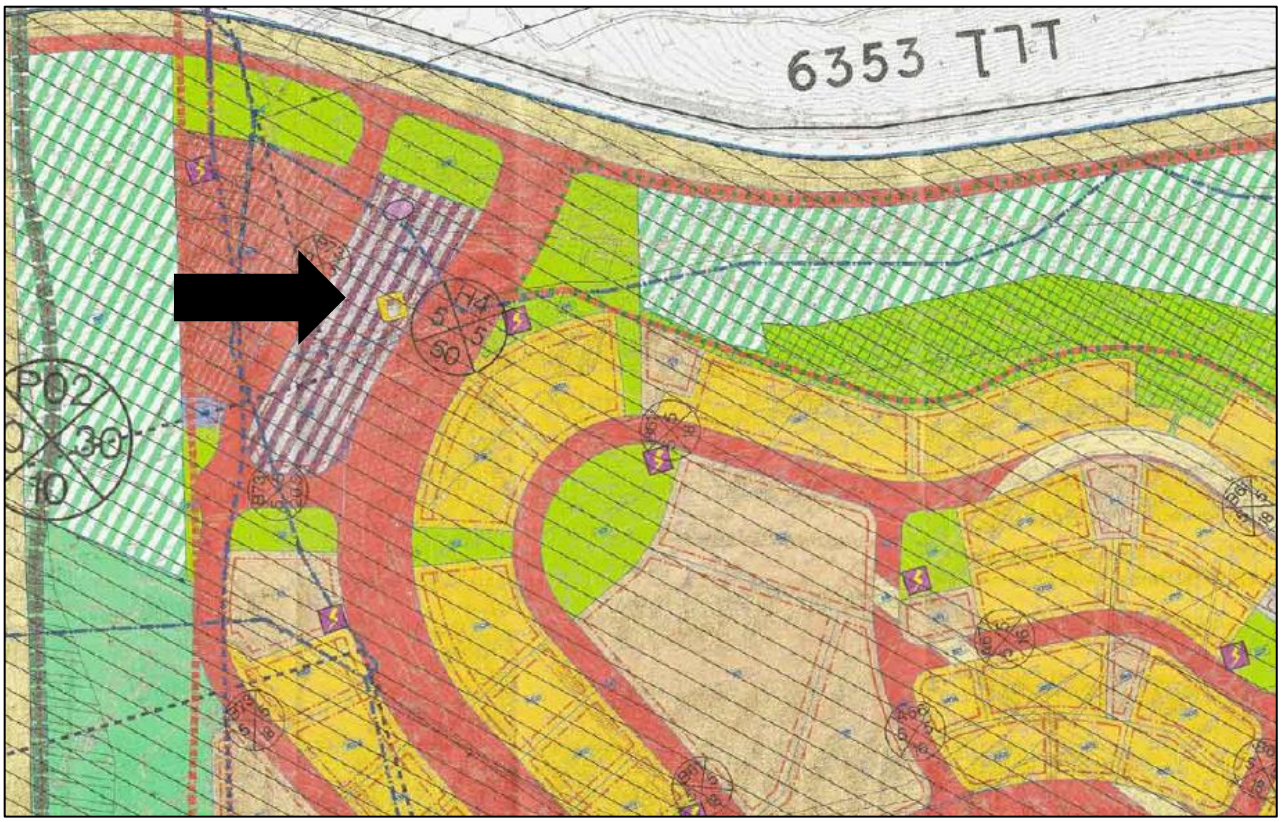
מטרת התכנית:
הקמת שכונות מגורים בהיקף של כ-6,000 יח"ד עם השירותים הנלווים בעלות מאפיינים עירוניים המותאמים גם לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי.
תכנון של מערך התנועה והתחבורה.
תכנון שטלים עבור מבנים ומוסדות ציבור.
תכנון מערך שטחים פתוחים.
שמירה על איכות הסביבה ומערכות תשתית.
תכנון מערכות תשתית ראשיות המשרתות את העיר חריש.

שימושים:
מסחר, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם, אולמי שמחות גדולים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.
מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות וישיבות.
חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים.
תחנת תדלוק ושימושים נלווים. תוכן תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 18 על שינוייה.

זכויות והוראות בניה במגרשים:

מספר מגרש	:	431	;	432
שטח מגרש	:	6.66 דונם	;	4.95 דונם
סה"כ שטחי מגרשים	:	11.615 דונם		
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת בשני המגרשים יחד	:	17,385 מ"ר		
שטח שרות מעל הכניסה הקובעת בשני המגרשים יחד	:	3,477 מ"ר		
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת בשני המגרשים יחד	:	8,113 מ"ר		
אחוזי בניה	:	250%		
תכסית	:	70%		
קומות	:	3+8 תת"ק		

<u>להלן תשריט תב"ע :</u>



ניתן לראות את המגרש ביעודו מסחר ותעסוקה.

<u>תב"ע 307-0412684</u> :
התכנית מוסיפה שימושי למרפאות, בין היתר, במגרשים שבנדון.

<u>תשריט איחוד וחלוקה מיום 15.04.2015 שעל בסיסו נרשמה החלקה שבנדון:</u>

בהתאם לבקשה לאיחוד חלקה 45 (מגרש 431) עם חלקה 46 (מגרש 432) הנמצאים בגוש 9070.
אוחדו המגרשים ונוצר מגרש משותף מספר 433.
הבקשה לאיחוד המגרשים נחתמה ע"י יו"ר הועדה כאמור לעיל

7. נתוני רישוי:

7.1 היתר בניה מס' 20160282 מיום 29.06.2017:

אושר בחלקה להקים מרכז מסחרי דו קומתי חדש על מגרש 433 הכולל קומת מרתף + קומת מסחר עם קומות ביניים.

להלן נתוני השטחים העיקריים שאושרו בהתפלגות לקומות/מפלסים

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)									
	סה"כ		סה"כ	מסחר		משרדים		מגורים		
	% משטח המגרש	מ"ר	שטח קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	
קומת קרקע	27.97	3243.40		3243.40						
גלריה 1	3.86	447.07		447.07						
ראשונה	35.86	4157.72		4157.72						
גלריה 2	0.96	111.45		111.45						
-	-	-		-						
גג										
סה"כ המבנה	68.65	7959.64		7959.64						
מעל הקרקע	68.65	7959.64		7959.64						
מתחת הקרקע										

להלן נתוני שטחי השרות וסה"כ השטחים ברוטו שאושרו בהתפלגות לקומות/מפלסים

הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר)										סה"כ הבנין		לא מקורה
	מרחב מוגן	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מחסנים ומערכות טכניות	מעברי מילוט	חדרי אשפה	חניה	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג מ"ר	%	
קומת קרקע	83.18		253.18	1094.00	238.87	88.31	173.60	4449.93	6381.07	55.03	9624.47	83.01	
גלריה 1	51.34		302.62	120.69	521.99	13.11		4652.51	5712.26	49.26	6159.33	53.12	
ראשונה	36.79		164.07			380.76			581.62	5.02	4739.34	40.87	53.09
גלריה 2	49.49		192.14	12.14		82.08			335.85	2.90	447.30	3.86	
-	-		-			-			-	-	-	-	-
גג			27.48						27.48	0.24	27.48	0.24	
סה"כ המבנה	220.8		939.49	1226.83	810.86	564.26	173.60	9102.44	13038.28	112.45	20997.92	181.10	53.09
מעל הקרקע	220.8		939.49	1226.83	810.86	564.26	173.60	9102.44	13038.28	112.45	20997.92	181.10	53.09
מתחת הקרקע													

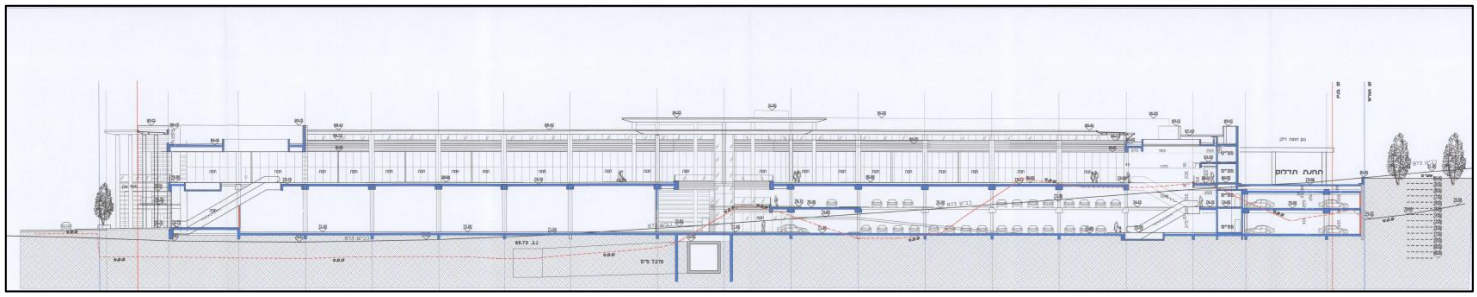
<u>סיכום שטחי הבניה בהתאם לגרמושקה:</u>

תאור הקומה	שטח עיקרי	שטח שירות	חניה	סה"כ שטח ב-מ"ר
קומת קרקע (מרתף)	3,243	1,931	4,450	9,624
קומת גלריה 1	447	1,059	4,653	6,159
קומה ראשונה (קרקע)	4,158	582		4,740
קומת גלריה 2	111	336		447
סה"כ	**7,959**	**3,908**	**9,103**	**20,970**

<u>הערות</u>

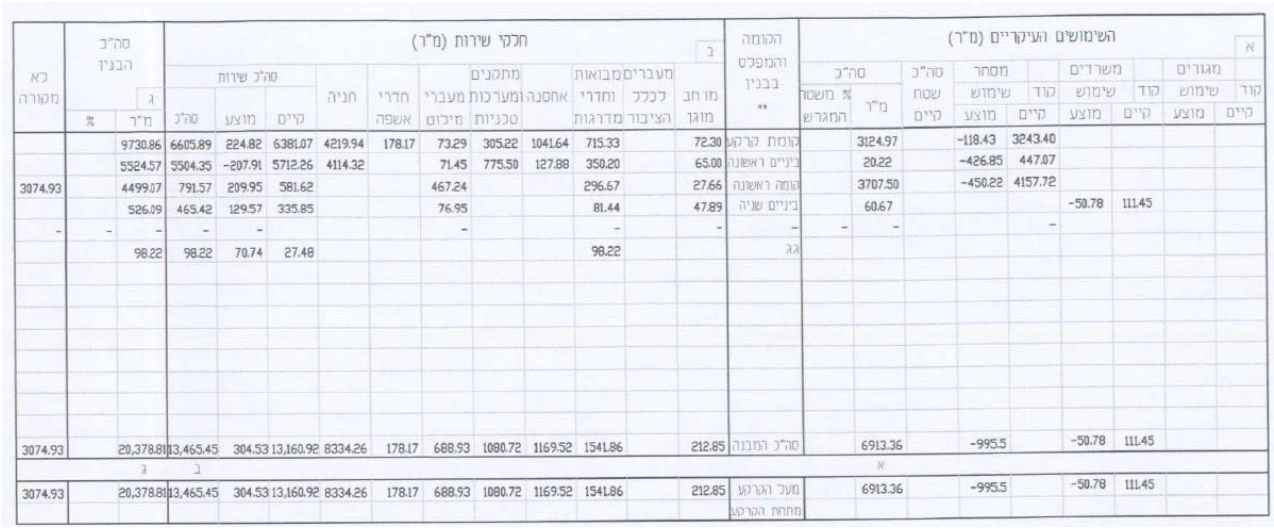
עקב מפלסי הקרקע, שטח קומת הקרקע בהתאם לגרמושקה מהווה למעשה קומת מרתף המשמשת למסחר וחניות.
ובהתאם לכך שטח הקומה הראשונה בהתאם לגרמושקה מהווה את שטח קומת הקרקע.

<u>להלן חתך הפרויקט מתוך ההיתר:</u>



7.2 היתר בניה מס' 20180127 מיום 29.08.2019:

ניתן לביצוע שינויים להיתר בניה 20160282 מיום 29.06.2017.
הבקשה מהווה שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים הכוללים שינוי בשטחי הבניה.



תאור הקומה	שטח עיקרי	שטח שירות	חניה	סה"כ שטח ב-מ"ר
קומת קרקע (מרתף)	3,125	2,386	4,220	9,731
קומת גלריה 1	20	1,390	4,114	5,524
קומה ראשונה (קרקע)	3,708	792		4,500
קומת גלריה 2	61	465		526
סה"כ	**6,914**	**5,033**	**8,334**	**20,281**

7.3 היתר בניה מס' 20190382 מיום 2.12.2019:

ניתן להקמת תחנת תדלוק.

7.4 היתר בניה מס' 20210010 מיום 25.03.2021:

ניתן להקמת מתקן תקשורת קטן על גג המבנה המסחרי.

8. נתוני משפט:

8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט **(להלן "נסח")** מיום 1.11.23 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	9070
חלקה	:	138
שטח חלקה רשום	:	11,595 מ"ר
בעלים רשום (בשלמות)	:	פרטיים שונים
חכירות[3]	:	קחם מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ 514987635, בשלמות. חכירה ראשית, תאריך סיום 30.11.2038. חכירה מהוונת, אין הגבלה בהעברה ובירושה. על כל הבעלים
משכנתא	:	רשומה משכנתא מיום 29.10.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ללא הגבלת סכום על כל הבעלים בשלמות. רשומה משכנתא מיום 19.09.2019 לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ללא הגבלת סכום על החכירה של קחם מרכזים מסחריים בע"מ, בשלמות על כל החוכרים.
הערות[4]	:	בתאריך 29.10.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ללא הגבלת סכום, הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע"מ, על חלק מהבעלים. בתאריך 29.10.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קחם מרכזים מסחריים בע"מ. פרטי המתחייב: גרין דיי מרכז קניון חריש בע"מ, התחייבות מיום 15.08.2016. על חלק מהבעלים. בתאריך 29.10.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. פרטי המתחייב: קחם מרכזים מסחריים בע"מ, התחייבות מיום 14.09.2016. על חלק מהבעלים. רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 29.10.18, ראה ילקוט פרסומים מיום 4786 מיום 19.07.99 עמ' 4874. רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 29.10.18, ראה ילקוט פרסומים מיום 6218 מיום 30.3.11 עמודים 3363-3364.

[3] לפי החברה החכירה הרשומה מהווה למעשה את ההסכמים שהוצגו בין החברה לבעלי הקרקע כפי שיפורטו להלן.
[4] לפי החברה, ההערות הרשומות אין נוגדות את זכויות החברה בנכס שנאמדו בחכירה במלאה

זיקת הנאה : בתאריך 29.10.18 נרשמה זיקת הנאה.
תאור הזיקה: מתן זכות שימוש במוביל המים העובר במקרקעין הכפופים, לצורך טיפול ואחזקה במוביל המים על כל חלקיו ומערכותיו על פי פסק דין מיום 19/9/2017 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה

8.2 <u>הסכם הקמה, שכירות והפעלה (B.O.T) מיום 9.01.2014.</u>

להתרשמות להלן עיקרי ההסכם:

מצד אחד: בעלי הקרקע (להלן: "המזמין")

מצד שני: פאוור סנטר לב הארץ בע"מ או תאגיד אחר בשליטתו של חנן מור (להלן: "הזכיין"[5])

המזמין מזהיר ומתחייב כי הינו בעל הזכויות הבלעדי להירשם כבעלים הבלעדי של מגרשים 431 בשטח של כ-6,645 מ"ר ומגרש 432 בשטח של כ-4,950 מ"ר (על פי תכנית חריש/1/א להלן: "התב"ע) מגרש 431 ו-432 יכונו להלן: "המושכר".

המזמין מעוניין כי יוקמו במושכר לפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים על פי התב"ע, בהתאם לשימושים המותרים, בנוסף לתחנת דלק. ועד למיצוי מלוא זכויות הבניה על פי התב"ע או כל תב"ע אחרת שתחול על המקרקעין. כן מעוניין המזמין בהפעלת הפרויקט, בדרך של שיווקו והשכרתו (או הקניית זכות הרשאה או שימוש אחרת בו) לצדדים שלישיים, כאשר כל הנ"ל יבוצע באמצעות זכיין, לתקופה ובהתאם לתנאים המופרטים בהסכם זה.

<u>ההתקשרות</u>
המזמין מעניק לזכיין את הזכות, לתכנן, לשכור, להקים, לבנות, לפרסם, לשווק, להשכיר, להקנות זכות שימוש והרשאה ו/או לבצע כל פעולה אחרת שתידרש ביחס למושכר ו/או הפרויקט וכן להחזיק, לתחזק ולהפעיל את הפרויקט.

הפרויקט יכול ויוקם במספר שלבים אשר יקבעו בהתאם לתכנון מפורט שיערך על ידי הזכיין, על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שבתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישיב הזכיין למזמין את המושכר כאשר בנויים עליו לכל הפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים ותחנת דלק, כשהבניה היא במצב שלאחר טופס 4.
הזכיין רשאי וזכאי על פי הסכם זה להחליט על מימוש של זכויות בניה מעבר ל-7,000 מ"ר, על פי שיקול דעתו הבלעדי.

לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, מעניק המזמין לזכיין זכות שימוש ושכירות במושכר למשך 24 שנים ו-11 חודשים מיום 1.01.2014.

<u>דמי השכירות</u>
החל מה-1.01.2019 ישלם הזכיין למזמין דמי שכירות בסך של 75,000 ₪ לחודש. לדמי השכירות הבסיסיים יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013.

מוסכם כי בשנת השכירות האחרונה, החל מיום 1.12.2037 ועד לתוף תקופת הסכם זה ביום 30.11.2038 יהיה הזכיין פטור מתשלום דמי שכירות.

[5] לפי החברה, קחם מרכזים מסחריים היא הזכיין

<u>מיסים ותשלומים</u>
כל הארנונות והמיסים השוטפים, עירוניים ו/או ממשלתיים, אשר יוטלו על המושכר ו/או השימוש בו החל ממועד מסירת החזקה ועד לתום תקופת הסכם זה יחולו על הזכיין וישולמו על ידו.

<u>היתרים ורישיונות</u>
הזכיין יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין ועל חשבונות להקמת והפעלת הפרויקט ולקיומם בתוקף בכל תקופת הסכם זה.

<u>הפעלת הפרויקט</u>
מוסכם ומובהר כי מלוא ההכנסות, הפירות, התקבולים והזכויות אשר תתקבלנה בגין ובקשר עם הפעלת הפרויקט בתקופת ההסכם לרבות, בגין השכרה ו/או מתן זכות שימוש והרשאה במבנים ובמתקנים בפרויקט לצדדים שלישיים, תהיינה שייכות לזכיין והמזמין לא יהא זכאי לקבל כל חלק מהם, למעט דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל.

8.3 <u>הסכם המחאת זכויות והתחייבויות מיום 15.08.2016.</u>

הוצג בפנינו הסכם המחאת זכויות והתחייבויות שנחתם בין גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ (להלן: "הממחה") לבין קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "הנמחה") לפי הממחה מעוניין להמחות לנמחה את הזכויות וההתחייבויות המומחות בהסכם שנחתם ביום 9.01.2014.

8.4 <u>תוספת להסכם הקמה, שכירות והפעלה (B.O.T) מיום 7.12.2021.</u>

הוצגו בפנינו תוספת להסכם BOT מיום 9.01.2014, שנחתם בין בעלי הקרקע (להלן: "המזמין") לקחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "הזכיין" או "המפעיל"), ממנו עולה, בין היתר, כי הוסכם בין הצדדים להאריך את תקופת השכירות הקבועה בהסכם לתקופה נוספת, כך שתקופת השכירות המחודשת תימשך החל מיום 15.02.2021 ועד לא יאוחר מתום - 24 שנים ו-11 חודשים מאותו מועד, היינו, עד לא מאוחר מיום **15.01.2046.**

בנוסף לדמי השכירות הקבועים ששולמו החל מיום 1.01.2019, ימשיך הזכיין מכאן ואילך להמשיך לשלם אותם ישירות לחברת בעלי המקרקעין במשך תקופת השכירות המעודכנת, ישלם הזכיין תוספת דמי שכירות, כדלקמן:

- בתוך 30 ימים ממועד תוספת זו, ישלם הזכיין 2 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין.
- בתוך 5 שנים ממועד חתימת תוספת זו, ישלם הזכיין 2 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין.
- בתוך 12 שנים ממועד חתימת תוספת זו, ישלם הזכיין 2 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין.

8.5 <u>הסכמי שכירות להתרשמות:</u>

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות בפרויקט. להתרשמות כללית, להלן נתונים משני הסכמים מרכזיים:

8.5.1 **<u>הסכם שכירות משנת 2017</u>**

הסכם שכירות משנת 2017 בין קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "המשכיר") לבין חברה מתחום המזון (להלן "השוכר") ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>המושכר</u> - יחידה בקומת הקרקע במרכז המסחרי, בשטח של כ – 3,172 מ"ר ברוטו.

<u>מטרת השכירות</u> - מרכול לממכר וייצור מוצרי מזון ומוצרי צריכה ואספקת שירותים.

<u>תקופת השכירות</u> - תקופה של 96 חודשים החל ממועד פתיחת המושכר.

<u>תקופות שכירות נוספת</u> – שתי תקופות שכירות נוספות כאשר כל אחת מהן תהיה ל- 96 חודשים נוספים

<u>דמי השכירות</u> - 3 שנים ראשונות – 64.54 ₪ למ"ר.
החל משנת השכירות הרביעית ובמהלך כל תקופות השכירות הנוספות 66.54 ₪ למ"ר

8.5.2 **<u>הסכם שכירות משנת 2019</u>**

הסכם שכירות משנת 2019 בין קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "המשכיר") לבין חברה מתחום הביגוד והאופנה (להלן "השוכר") ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>המושכר</u> - יחידה מס 11 בקומה עליונה במרכז מסחרי , בשטח של כ –566 מ"ר ברוטו.

<u>מטרת השכירות</u> - עסק לממכר ביגוד ואביזרים.

<u>תקופת השכירות</u> - תקופה בת שנתיים שתחילתה ביום סיום ביצוע עבודות ההתאמה במושכר.

<u>תקופות שכירות שניה</u> – תקופה בת 3 שנים שתחילתה מיד לאחר תום תקופת השכירות הראשונה.

<u>תקופות שכירות שלישית</u> – תקופה בת 5 שנים שתחילתה מיד לאחר תום תקופת השכירות הראשונה.

<u>דמי השכירות</u> - בתקופת השכירות הראשונה 95 ₪ למ"ר לחודש
בתקופות השכירות השנייה 110 ₪ למ"ר לחודש.
בתקופת השכירות השלישית 122 ₪ למ"ר לחודש.

8.6 **<u>ריכוז הכנסות ושטחים מושכרים ופנויים:</u>**

הוצג בפנינו ריכוז השכרות ע"י החברה לפיו סה"כ הכנסה בגין שטחים מושכרים ותחנת התדלוק + חנות הנוחות נכון לספטמבר 2023 הינו **כ- 995** ₪ **אלף לחודש** + **מע"מ**.

עפ"י גיליון ריכוז ההכנסות עולה כי נותרו שטחים לשיווק בשטח של כ-539 מ"ר ברוטו.

<u>יחס - עומס שוכרים</u>:

בחינת יחס התשלומים של השוכרים בשנה האחרונה (דמ"ש + ניהול) אל מול הפדיון השנתי הכולל מביאה לכ- 9.5%.

מדובר בחישוב שכולל הן במונה והן במכנה רק את החנויות שלגביהן קיים דיווח של מחזור המכירות.

עומס השוכרים שהתקבל הינו נמוך יחסית שכן התמהיל כולל חנות עוגן גדולה עם יחס נמוך.

לאור האמור לעיל, אציין כי נכון למועד הקובע, שיעורי ההיוון שנקבעו בשומה זו משקפים על הגבול הזהיר את עומס השוכרים בנכס שכן כאמור הנתון נמוך יחסית למקובל במרכזים דומים (כ- 15% בממוצע) בהתפלגות לענף.

8.7 **<u>דמי ניהול ואחזקה:</u>**

לפי מסמכי החברה כפי שהוצג בפנינו, קיים עודף ניהולי שכן ההכנסות מניהול גבוהות מהוצאות הניהול.

התמונה דומה גם בנושא מאזן הכנסות והוצאות מחשמל. לפי החברה, עלות רכישת החשמל (מתח נמוך) יהיו נמוכות מהכנסות החשמל מהשוכרים בפרויקט בתפוסה מלאה, וזאת כמקובל בנכסים דומים בסביבה.

8.8 **<u>ביצוע בפועל ואומדן עלויות הקמה (ללא קרקע ומיסים):</u>**

קיימת יתרת זכויות בניה, אשר אושרו בהיתר הבניה אך טרם נוצלו, ומתוכננים לניצול בתוספת לקיים.

בהתאם לדיווח החברה סך העלויות להשלמת הבניה של הזכויות הנוספות הינו כ-19 מיליון ₪ + מע"מ.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס הנישום מהווה מבנה מסחרי ותחנת דלק הממוקם בעיר חריש.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי זכויות החכירה בנכס בהתאם להסכם B.O.T למטרת שווי בספרי החברה.

9.3 הוצגו בפנינו הסכמים בין הבעלים הרשום לבין החברה. בבסיס ההסכם הבעלים מעמיד תמורת דמ"ש שנתיים את הקרקע לרשות החברה לתקופה קצובה.

החברה כאמור הקימה על חשבונה והשכירה את הפרויקט תוך שהיא הזכאית לפי ההסכם לקבל את מלוא פירותיו.

9.4 לאור זאת שווי זכויות החכירה (זכויות החברה מעוגנות ברישום חכירה) של החברה מחושב על ידי היוון היתרון הכלכלי שנוצר לה עד לתום תקופת ההפעלה שבו יוחזר הפרויקט במצבו לבעלים.

יצוין כי קיימות זכויות בנייה נוספות שגם אותן בכוונת החברה לממש בבנייה ולהשכיר עד לתום תקופת ההפעלה.

לצורך כך, התקבל ריכוז הכנסות משטחים ששווקו והוצגו הסכמי שכירות. התקבלו שטחים בלתי משווקים. תחשיב השומה חולק לשני חלקים:

9.5 תחשיב השווי נערך במספר חלקים כדלהלן:

<u>בחלק הראשון</u>- הוונו נתוני השכירות בפועל תוך התפלגות לשוכרים השונים עד לתום החכירה.

שיעורי ההיוון נקבעו בשים לב לדמי השכירות שקיימים למ"ר וזהות השוכר, לרבות היקף השטח.

<u>בחלק השני</u>- הוונו הכנסות חזויות משטחים בנויים לשיווק גבוה במעט וזאת על מנת לגלם אי וודאות ו/או תפוסה חלקית/הרצה.

<u>בחלק השלישי</u>- נערך אומדן של ההכנסות מזכויות בנייה נוספות על בסיס דמ"ש תוך היוון בשיעור היוון מוגבר (שמקפל בתוכו הפחתת רווח יזמי) והפחתת עלויות השלמה.

9.6 <u>שיעור ההיוון</u>:

שיעורי ההיוון הופרדו למס' חלקי כדלקמן:

שטחים בלתי מושכרים הוונו בשיעור היוון מוגבר.

שיעור ההיוון עוגנים שמהווים חנויות מרכול פחות במעט משוכרים אחרים, שכן הסיכון לגבי עזיבתם מצומצם לאור פרופיל החוזה והיקף השטח שנחתם עימם.

שוכרים יציבים אחרים שמהווים חלק מרשת חנויות בפריסה ארצית, גם הם הינם שוכרים מועדפים שכן מדובר בשוכרים עם מוניטין ואיתנות פיננסית, דבר שבא לידי ביטוי בשיעור ההיוון שיוחס להם.

שטחי המסחר המתוכננים להבנות מעל קומה א' נלקחו בחשבון לשם השמרנות בשיעור היוון מוגבר המגלם גם הפחתה לרווח יזמי.

ככלל, שיעור ההיוון מגלם בתוכו ריבית בטוחה במשק, החזר בגין פחת, אי נזילות וסיכון.

נבדק עומס השוכרים. ראה ממצאים לעיל. היחס שהתקבל נמוך יחסית ומשמעותו גולמה בשיעורי ההיוון.

בשנה וחצי האחרונות קיימת עליית אינפלציה שגררה העלאת ריבית בעולם וגם במדינת ישראל.

לאורך שנת 2023 שיעור האינפלציה בישראל התמתן אך עדיין גבוה מיעד האינפלציה שקבע בנק ישראל.

שווי השוק בשומה (לרבות שיעורי ההיוון) נסמכים על עסקאות שוק שחלקם נערך בתקופה האחרונה, כך שמגלמים את נתוני המקרו הידועים במועד הקובע.

מטבע הדברים כמות עסקאות תשואה שפורסמו, מוגבלת.

9.7 <u>לגבי זכויות הבנייה הנוספות-</u>

מאחר ומתוכננת השלמת הבניה מעל קומה א' גולמה הפחתה של עלות ההשלמה עד לאכלוס וזאת לפי דיווח החברה.

לעניין היטל השבחה מדובר בתב"ע בתוקף וככל וישנה חבות היא תופרש בספרים על ידי החברה.

הפחתות אלה הינם מקדמי סיכון בכדי לגלם אי וודאות הן לגבי מועד האכלוס, הן לגבי עלויות שיידרשו וזאת בשים לב לפרויקט פעיל.

9.8 נבדקו נתוני שוק למרכזים מסחריים דומים בהתאמות. ראה פרק נתוני שוק להלן.

9.9 היקף שימושי המסחר בעיר מוגבלים וזאת ביחס לכמות התושבים שקיימת לרבות כמות תושבים שחזויה.

לאור זאת ניתן לומר כי שימושי המסחר הקיימים שמהווים "שימוש משלים" למגורים יידרשו גם בעתיד.

9.10 במרכזי מסחר דומים ניתן לראות שמתקבלים לאורך השנים עודפים במאזן הכנסות מניהול ומחשמל לעומת הוצאות.

לפי החברה גם במקרה זה קיים עודף הכנסות מדמי ניהול וכן מחשמל מאחר ורכישת החשמל במתח נמוך ומכירתו כמקובל בתעריף מתח גבוה יוצר הכנסה תפעולית נוספת.

התקבלו נתונים בעניין והערך הנוכחי נקי מצוין בנפרד בתחשיב.

9.11 **<u>סיכונים וסיכויים-</u>**

<u>סיכויים-</u>
אישור תוספת זכויות הבניה מהר יותר מהתחזית.

הורדת ריבית בהתאם למגמת צמצום האינפלציה.

אכלוס יתר השטחים הפנויים לשיווק.

<u>סיכונים-</u>

המשך גידול בריבית ועלייה באינפלציה שיביאו להשפעה שלילית על העסקים ובטווח המאוחר יותר על ירידה בדמ"ש או ירידה בתפוסה.

הקמת אלטרנטיבות חדשות למרכז המסחרי בסביבה הקרובה.

9.12 **<u>מצב מלחמה-</u>**
במהלך הכנת חוות דעתנו זו, ולאחר המועד הקובע, נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן בשלב ראשוני זה לגלם את השפעות המצב הביטחוני, מה גם שבהתאם לתקן שמאים 17.1 אין להביא בחשבון אירועים שקרו לאחר המועד הקובע, אלא לציינם בלבד.

עוד נציין כי נתוני ההשוואה והבדיקות השמאיות נסמכות על נתונים טרום המלחמה.

לאור זאת השווי שלהלן אינו מגלם את השפעת המצב הביטחוני/כלכלי, ככל שאכן יהיו לו השפעות מעבר לטווח הקצר.

10. נתוני שוק:

כללי-

ככלל, מדובר בנכס שבו נחתמו הסכמי שכירות הן לשטחי משרדים והן לשטחי מסחר.

ההיקף מאפשר להגיע למסקנות לגבי דמי השכירות החזויים לגבי השטחים שנותרו לשיווק.

לשם השלמת התמונה, להלן נתוני שוק ממרכזי מסחר דומים בסביבה:

* במרכז מסחרי הנמצא בבניה בחריש (גוש 9070 חלקה 44) מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע לשוכרים שונים תמורת דמי שכירות ממוצעים בסך של כ- 150 ₪ למ"ר.
דמי שכירות ממוצעים למסחר בקומה א' הינם כ- 130 ₪ למ"ר.

* במרכז המסחרי "ביג" **פרדס חנה**, הכולל כ- 11,481 מ"ר לשיווק (בתוספת 380 מקומות חניה עיליים ללא תשלום לציבור הרחב) המושכרים בתפוסה מלאה (נכון למהלך שנת 2019) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לא כולל אחזקה ואחוזים מהפדיון (ששולמו בפועל במהלך 2019) כ- 80 ₪.

דמי השכירות הממוצעים ששולמו כנגזרת מהפדיון ובתוספת לדמי השכירות הבסיסיים כ- 78 ₪ למ"ר. מתקבל ממוצע למ"ר כולל הכנסות מפדיון כ- 158 ₪.

* במרכז מסחרי דו קומתי **בחדרה** מושכרים שטחי מסחר שונים, בין היתר:

  - חנות בשטח של כ- 1,273 מ"ר מושכרת תמורת דמי"ש חודשיים כ- 87 ₪ למ"ר.
  - חנות פרחים שוכרת כ- 63 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 163 ₪ למ"ר.
  - חנות מוצרי סבון וטיפוח שוכרת כ- 61 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 162 ₪ למ"ר (לא כולל דמי"ש מהפדיון).
  - חנות כלי בית שוכרת כ- 157 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 123 ₪ למ"ר (לא כולל דמי"ש מהפדיון).
  - חנות ריהוט שוכרת כ- 312 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 108 ₪ למ"ר (לא כולל דמי"ש מהפדיון).

* מרכז מסחרי ידוע לאורך כביש 65 (בחלקו המערבי) מושכרים שטחי מסחר, בין היתר:
  - חנות ספורט שוכרת כ- 113 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 150 ₪ למ"ר.
  - חנות צעצועים שכורת כ- 130 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.
  - חנות בגדים שוכרת כ- 40 מ"ר תמורת דמי"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר.
  - חנות לציוד משרדי שוכרת כ- 130 מ"ר דמי"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.
  - מסעדה בשטח של כ- 120 מ"ר תמורת דמי"ש חושיים של כ- 140 ₪ למ"ר

<u>מתחם "מול החוף" בחדרה-</u>
לפי פרסומים כ- 30 א' מ"ר משטחי מתחם המסחר "מול החוף" בחדרה הושכרו לרשתות מובילות-

רשת "יוחננוף" שכרה במתחם 7,800 מ"ר לתקופה של 10 שנים. בנוסף, שכרו בקניון רשתות אופנה ידועות כגון- קסטרו (750 מ"ר), רנואר (600 מ"ר), אמריקן איגל (550 מ"ר) מנגו (700 מ"ר), אדידס (550 מ"ר), נייקי (400 מ"ר) ורשתות קפה מובילות.

הרשתות במתחם שכרו לתק' של 5-7 שנים עם אופציות שונות להארכת חוזים עד 20 שנה.
דמ"ש הממוצעים נעים בטווח של 100-140 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

* רשת רויאלטי שכרה חנות בשטח 40 מ"ר ברח' רוטשילד פינת הרברט סמואל בחדרה בדמ"ש חודשיים של כ- 300 ₪ למ"ר.

* פורסם, כי במרכז המסחרי CENTER-A בחדרה מחירי השכירות למסחר נעים סביב 120 ₪ למ"ר.

* בנתניה במרכז מסחרי חדש בשכונת עיר ימים מושכרים תאים מסחריים בגדלים שונים בקומת הקרקע, בין היתר:

שטח כ- 95 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר
שטח כ- 60 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 230 ₪ למ"ר
שטח כ-112 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 175 ₪ למ"ר
שטח כ- 72 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 220 ₪ למ"ר

<u>מסחר- מכר:</u>

להלן נתוני עסקאות מהסביבה:

חריש						
תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	קומה	מחיר מכירה בנטרול חניה	שווי למ"ר
14/09/2023	9070	43	22	1	327,600	14,891
17/08/2023	9070	43	45	1	947,700	21,060
14/06/2023	9070	43	38	1	793,260	20,875
09/02/2023	9071	148	40	1	1,125,000	28,125

מסחר - מחירי ביקוש:

- ברחוב דרך הארץ בחריש מוצעת להשכרה חנות בשטח 30 מ״ר בקומת הקרקע, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 4,500 ₪. מתקבל כ-150 ₪ למ״ר לחודש.

- ברחוב האלה בחריש מוצע להשכרה שטח מסחרי בשטח 100 מ״ר בקומת הקרקע + חניה תת״ק מוצמדת, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 14,000 ₪. מתקבל כ-140 ₪ למ״ר לחודש.

- ברחוב דרך הארץ בחריש מוצעת להשכרה חנות פינתית בשטח 40 מ״ר בקומת הקרקע, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 4,400 ₪. מתקבל כ-110 ₪ למ״ר לחודש.

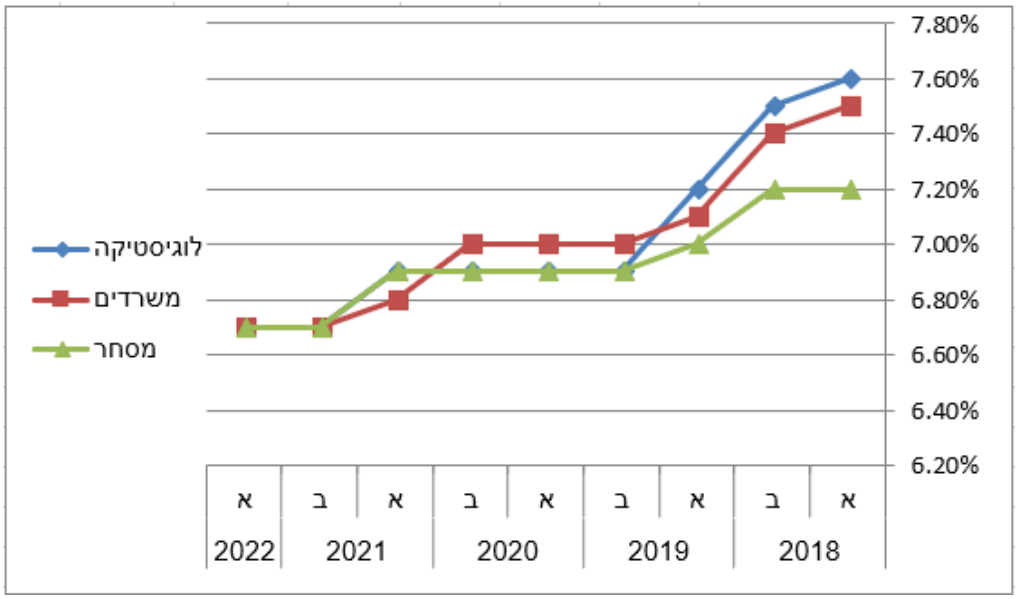
- ברחוב דרך הארץ בחריש מוצעת להשכרה חנות פינתית בשטח 50 מ״ר בקומת הקרקע, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 5,500 ₪. מתקבל כ-110 ₪ למ״ר לחודש.

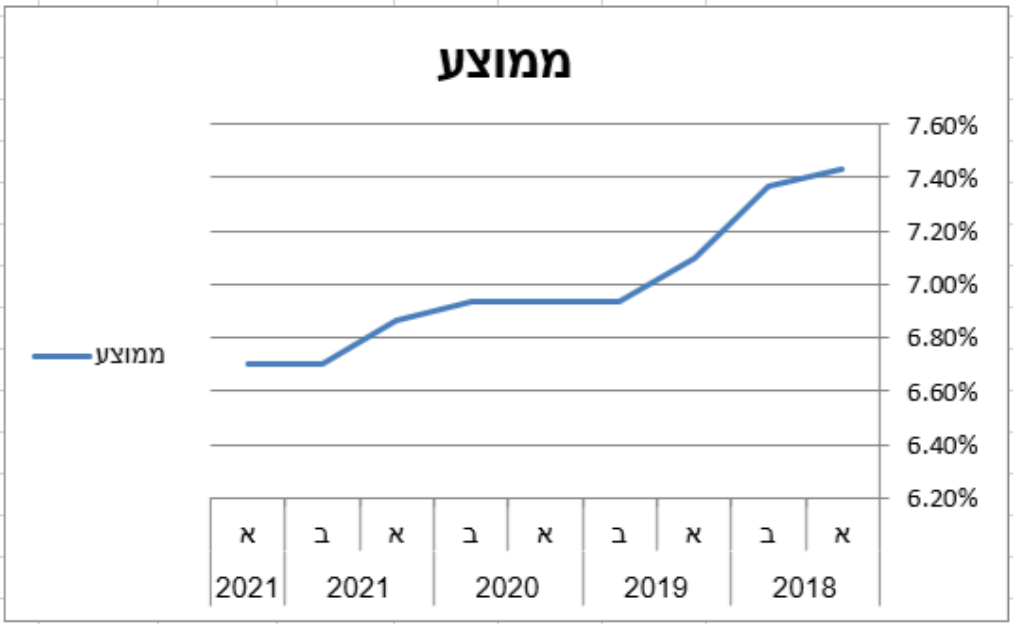
- ברחוב דרך הארץ בחריש מוצעת להשכרה חנות בשטח 65 מ״ר בקומת הקרקע, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 7,000 ₪. מתקבל כ- 108 ₪ למ״ר לחודש.

- ברחוב הפרחים בחריש מוצעת להשכרה חנות בשטח 40 מ״ר בקומת הקרקע, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 4,150 ₪. מתקבל כ- 104 ₪ למ״ר לחודש.

11. שיעורי תשואה:[6]

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2018		2019		2020		2021		2022
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א
לוגיסטיקה	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%
משרדים	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.70%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%





טרם התפרסמו נתונים עדכניים

[6] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>משרדים:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>לוגיסטיקה:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>כללי:</u>

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של שומה זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 והנתונים לשנת 2023 עדיין לא פורסמו. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות עדכניות שלהלן שמפורסמות בשוטף ולרבות התאמות.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- במהלך שנת 2023 החברה מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	5,232	143	9.7	

- במאי 2023 דווח כי נרכשו כמחצית מזכויות במגדל וויס- בולטהאופ כחלק מפרויקט WE TLV ע"י חברת הביטוח מגדל תמורת כ- 230 מיליון ₪.

הבניין בן 12 קומות וכולל כ-38,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

ההכנסה השנתית המדווחת הינה כ- 26 מיליון ₪ בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪.
המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר.
דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק.
ההכנסה השנתית הינה כ-11.2 מ' ₪.
מתקבל שיעור תשואה של כ-7.2%.

- ב-11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ-119 מיליון שקל.
הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ-5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ-130 מקומות חניה ושטחי אחסנה.
הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה-NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ-7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.

- ב7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו-90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ-16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.

בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ-30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ-7.9 מ' ₪. מתקבל שיער תשואה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן דיווחה כי רכשה 80% ממרכז מסחרי בחולון בתמורה לכ-136 מיליון שקל. הנכס מושכר במלואו ל-30 שוכרים שונים, עם אופציה להארכת ההסכמים לתקופות של 3-9 שנים, כאשר דמי השכירות צמודים למדד. ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-7.9 מיליון ₪, המגלם שיעור תשואה ברכישה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪.
התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100%
ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- **סיכום:**

קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה. שיעור ההיוון בתזרים השווי בשומתי זו גבוה יותר ביחס לעסקאות שפורטו לעיל.

12. תחשיב שומה:

קניון חריש							
שטח מושכר/טיוטת הסכם חנויות	8,616	מ"ר					
מחסנים מושכרים/טיוטת הסכם	177	מ"ר					
דור אלון חנות נוחות	123	מ"ר					
תחנת תדלוק	1,117	מ"ר					
משרדים	128	מ"ר					
שטח לשיווק מסחר	428	מ"ר					
שטח לשיווק מחסנים	111	מ"ר					
סה"כ	**10,700**	מ"ר					
חלק א'- חוזים חתומים/טיוטות הסכם						**יתרת תקופה להפעלה**	**22.3**
שימושים	**שטח מושכר**	**דמ"ש למ"ר**	**דמ"ש לחודש**	**לשנה**	**שיעור היוון**	**ערך נוכחי ב-₪**	
מרכול	3,598	68	245,604	2,947,246	6.75%	33,488,505	
שאר השוכרים	5,019	124	622,418	7,469,011	7.00%	83,100,438	
מחסנים	177	54	9,549	114,593	7.50%	1,223,337	
דור אלון חנות	123	157	19,347	232,165	7.75%	2,428,673	
תחנת תדלוק	1,117	70	78,615	943,378	7.75%	9,868,644	
משרדים	128	67	8,532	102,390	7.50%	1,093,062	
כספומט			2,766	33,192	8.00%	340,329	
מתקן אוטומטי			1,102	13,224	8.00%	135,593	
אנטנה סלולארית			6,638	79,662	8.00%	816,790	
סה"כ הכנסות לשטח מושכר	**10,161**	**98**	**994,572**	**11,934,863**		**132,495,372**	**₪**
חלק ב'- שטח לשיווק							
שימושים	**שטח לשיווק**	**דמ"ש למ"ר**	**דמ"ד לחודש**	**דמ"ש לשנה**	**שיעור היוון**	**ערך נוכחי ב-₪**	
אחסנה	111	55	6,110	73,319	8.50%	722,714	
מסחר	428	120	51,350	616,198	8.00%	6,318,010	
סה"כ לשיווק	**539**		**57,460**	**689,517**	**9.79%**	**7,040,724**	**₪**
חלק ג'- זכויות בניה (שלב ב') - דמי השכירות חושבו בהיוון ל-19 שנה, בהנחה כי הנכס יניב הכנסות בעוד כ-3.3 שנים							
שימושים	**שטח לשיווק**	**דמ"ש למ"ר**	**דמ"ד לחודש**	**דמ"ש לשנה**	**שיעור היוון**	**ערך נוכחי ב-₪**	
שטח מתוכנן למסחר בקומה א'	4,600	85	391,000	4,692,000	9.00%	41,993,939	19.0
עלויות השלמה שלב ב'						19,000,000	
יתרה לקרקע						22,993,939	
ע.נ.נ					6.50%	**18,679,260**	3.3
סה"כ ע.נ.נ של חלקים א'-ג' גולמי לפני הפחתת הוצאות						**158,215,355**	**₪**
הוצאות							תקופה
דמי שכירות שוטפים לבעלי הקרקע - ממודד			83,460	1,001,520	6.50%	11,624,881	22.3
תשלום שני לבעלי הקרקע בשנת 2026 בהתאם להסכם הארכה				2,000,000	6.50%	1,730,318	2.3
תשלום שלישי לבעלי הקרקע בשנת 2033 בהתאם להסכם הארכה				2,000,000	6.50%	1,113,470	9.3
סה"כ הוצאות						**14,468,669**	**₪**
סה"כ ערך נוכחי של שווי הזכויות בנכס						**143,746,686**	**₪**

הכנסות נוספות						
שימושים	**הכנסה חודשית**		**הכנסה שנתית**	**שיעור היוון**	**ערך נוכחי ב-₪**	
הכנסה מעודף ניהולי	20,833		250,000	8.00%	2,563,305	₪
הכנסה מחשמל	25,000		300,000	9.00%	2,845,504	
תוספת פדיון מתחנת דלק וחנות נוחות	166,667		2,000,000	9.00%	18,970,027	
תוספת פדיון ממקדונלדס	4,167		50,000	9.00%	474,251	
סה"כ שווי ההכנסות הנוספות					**24,853,087**	₪

שווי הפרויקט + ההכנסות הנוספות					**168,599,774**	
ובעיגול					**168,600,000**	

<u>בדיקת רגישות:</u>
בשים לב להשתנות שיעור ההיוון המשוכלל בטווח של 0.5% + (-) שווי הזכויות משתנה כדלקמן:

במקסימום כ- 177 מיליון ₪
במינימום כ- 162 מיליון ₪

בשים לב להשתנות שיעור ההיוון המשוכלל בטווח של 0.25% + (-) שווי הזכויות משתנה כדלקמן:

במקסימום כ- 173 מיליון ₪
במינימום כ- 166 מיליון ₪

13. <u>הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:</u>

שווי הנכס בשומה קודמת למועד קובע 30.09.2022 נקבע לכ- 166 מיליון ₪.

כיום השווי דומה.

מחד הועלו שיעורי ההיוון וצומצמה תקופת ההיוון לאור כללי ה-B.O.T אך מאידך הושכרו שטחים וחל גידול בהכנסה התפעולית הנקיה.

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה בהתאם להסכם B.O.T בנכס שבנדון, לרבות תוספת שווי בגין הכנסות נוספות (ר' לעיל) הוא
168.6 מיליון ₪ (מאה שישים ושמונה מיליון ושש מאות אלף ₪) לא כולל מע"מ.

השווי חושב בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל כפיה וללא חוב או שיעבוד בעסקה שתתבצע במהלך העסקים הרגיל.

<u>היטל השבחה:</u>
לפי החברה קיימת חבורת בעת מימוש בגין הזכויות הנוספות בסכום של <u>כ-1.6 מיליון ₪.</u>
הסכום לא הופחת בשווי, שכן מדובר בתב"ע בתוקף והחברה תפריש בגינו בספרים.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

טל שוקר
מוסמך במינהל עסקים (M.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
מגרש 107 ע"פ תב"ע תמל/3001
גוש 6634 חלקות שונות
מכרז רמ"י תא/62/2021 – מתחם ב'
<u>שכונת אשכול, תל אביב</u>

"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran.info

11 בדצמבר 2023
מספרנו :6111/11/23

לכבוד
ק.מ. מדף 5 בע"מ

לכבוד
קבוצת מור

שומת מקרקעין מקיפה
מגרש 107 ע"פ תב"ע תמל/3001
גוש 6634 חלקות שונות
מכרז רמ"י תא/62/2021 – מתחם ב'
שכונת אשכול, תל אביב



1. <u>מטרת חוות הדעת</u>:

התבקשנו ע"י מר אייל ארז, ראש אגף כלכלה ותקציבים, וזאת עבור **ק.מ מדף 5 בע"מ (להלן "החברה")**, לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 13 (IFRS) , 40 (IAS) ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות "מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

<u>גילוי פרטים</u>

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר ארז אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא אוקטובר 2023. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם 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.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[1]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[1] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ במספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998 חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.

1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך הכנת חוות הדעת, נערכו על ידנו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון באישור על רישום זכות בנכס של רמ"י מיום 10.11.23.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה. נבדקו נתוני תכנון.
* נבחנו נתוני שוק למכר דירות ולמכר קרקע.
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה לרבות תקציב הבנייה הצפוי.
* התקבלה פרוגראמת בנייה שאושרה בתנאים במסגרת תכנית העיצוב בוועדה המקומית.
* עיון בשומתנו לחלק הנדל"ן להשקעה נכון למועד 31.12.2022 שבה נקבע השווי של שטחי המסחר + המלונאות + 77 יח"ד שסברה החברה לייעד להשכרה בסך של כ- 194 מ' ₪.
* לבקשת החברה נבחן שווי מגרש 107 לפי תקן שמאים 19 למטרת בטוחה לאשראי, ואף הוגשה טיוטה לעיון. לאור דין ודברים והתפתחויות שנוצרו בין החברה לבין הגופים המממנים, לא גובשה חוו"ד לחתימה.
* הוצגה בפנינו שומת השמאי שמעון ריז'בסקי שאמד את המחיר שיתקבל במכר מגרש 107 בהליך של הוצאה לפועל (כינוס נכסים) בנובמבר 2023 (במהלך המלחמה). מתוך השווי הכולל, נראה כי החלק היחסי שנקבע על ידו לחלק הנישום בשומתי זו (מסחר + מלון + 79 יח"ד) הוא סדר גודל של כ- 160 מיליון ₪.

<u>הערות מקדימות:</u>

- **מצב מלחמה-**

לאחר המועד הקובע, נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן בשלב ראשוני זה לגלם את השפעות המצב הביטחוני, מה גם שנתוני ההשוואה והבדיקות השמאיות נסמכות על נתונים טרום המלחמה.

תקן שמאים 17.1 מנחה כי במידה ולאחר המועד הקובע (30.9.23- במקרה זה) נודע לשמאי נקודה מהותית שייתכן ויש לה השפעה על השווי, יציין אותה השמאי בשומה אך לא יביאה בחשבון השווי.

לאור זאת השווי שלהלן <u>אינו</u> מגלם את השפעת המצב הביטחוני, ככל שאכן יהיו לו השפעות, מעבר לטווח הקצר.

- **קבוצת רכישה -**

הובהר לי על ידי החברה כי בחודשיים האחרונים הוקמה באישור החברה מנהלת של קבוצת רכישה הכוללת בעלי מקצוע מכל התחומים הרלוונטיים לשיווק ובניית חלק מהפרויקט.

הוצגה בפנינו טיוטה בלבד של ההסכם שנערך בין החברה למנהלת הקבוצה, טיוטה שלא גובשה (כך נמסר) לחתימה.

ההסכמות והכללים הוצגו בפני על ידי הצדדים לרבות תחשיבים של מחירי המכירה והעלויות חזויות, ולרבות התמורה שתקבל החברה בגין הקרקע ואופן תשלומה, כפי שסוכמו עקרונית.

בהתאם להסכמות בין החברה למנהלת, נמסר כי המנהלת התקשרה בהסכמים עם 30 רוכשי דירות שאף שילמו מקדמה <u>של 50,000 ₪ לדירה.</u>

בכל מקרה, לאחר המועד הקובע ובדיעבד ההסכם לא נחתם וההתקשרות הוקפאה אך גם במועד הקובע להבנתי, החברה לא היתה מחויבת משפטית לקבוצת הרכישה וניתן למעשה היה למכור את הנכס במלואו או בחלקים למרבה במחיר כריק ופנוי וללא חוב או שיעבוד בעסקת שוק.

מועד קובע לחוות דעת זו : 30.9.2023

2. <u>פרטי הנכס - חלק המסחר והמלונאות בלבד</u>:

גוש	:	6634
חלקות	:	15, 149, 150, 169, 219, 221, 223, 242
מגרש נישום	:	107 (על פי תב"ע תמל/3001)- מסחר ומלונאות בלבד
שטח מגרש	:	7,575 מ"ר
בעלים רשום[2]	:	מדינת ישראל, בשלמות
בעל זכויות רשום ברמ"י	:	ק.מ. מדף 5 בע"מ
החלק הנישום	:	זכויות הבנייה למסחר, מלונאות ו-79 יח"ד (בניין D ר' להלן)
מיקום	:	מתחם שדה דב צפון העיר תל אביב.

** הפרטים נלקחו מפלט אישור על רישום זכות בנכס של רמ"י מיום 11.10.2023, מידע שנצפה באינטרנט ומסמכי מכרז רמ"י לרבות אישור הזכייה.

** בשומה זו התבקשנו לאמוד אך ורק את רכיב הנדל"ן להשקעה" קרי ללא הזכויות למגורים, אך כולל זכויות ל-79 יחידות דיור (עודכנה כמות הדירות).

[2] מאחר ומדובר במכרז רמ"י שמקנה זכויות במגרש שטרם עבר פרצלציה, להתרשמות נבחנו שני נסחים בלבד.

3. תיאור הנכס והסביבה:

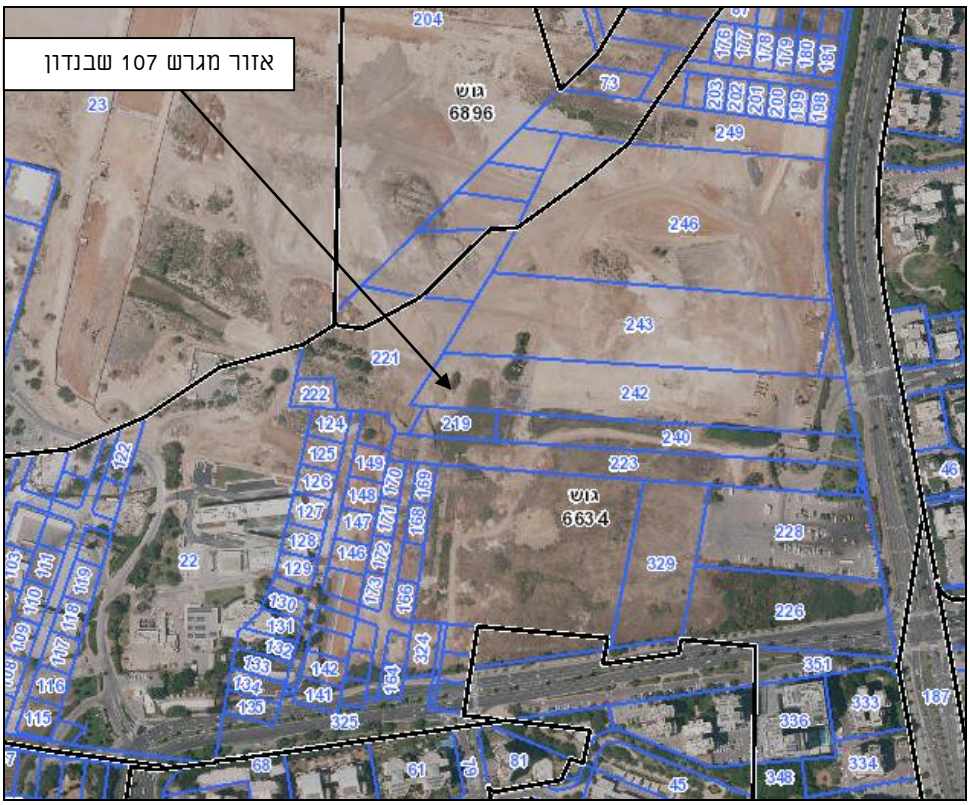
3.1 תיאור הנכס:

מדובר במגרש 107 לפי תכנית תמ"ל/3001, בעל צורה דמוי מלבן במרכזה של חטיבת קרקע בה מתוכנן להבנות רובע מגורים חדש באזור שדה דב, בתל אביב.

יעוד המגרש, לפי תב"ע בתוקף, הוא "מגורים מסחר ותיירות".

פני שטח הקרקע מישוריים, ונכון ליום הביקור בנכס ניתן לראות במתחם עבודות פיתוח ופריצת דרכים. כ"כ ניתן לראות הקמת תשתיות ביוב וכו'.

תצ"א (2022) – סביבות המגרש



המתחם מתוחם בגדר ע"י עיריית ת"א יפו וזאת לצורך עבודות הפיתוח.

גבולות המגרש אינם מסומנים בשטח והתיאור על בסיס מפות התב"ע וביקור במקום.

טרם נרשמה הפרצלציה ובתשריט שלעיל מסומנות חלקות בלבד. ראה להלן תשריט התב"ע עם גבולות המגרש הנישום.

3.2 <u>תיאור המתחם והסביבה</u>

מדובר במתחם שדה דב לשעבר הידוע כיום כ"שכונת אשכולי" הצמודה לחוף הים בת"א.

המתחם ממוקם לאורך חוף הים מצפון לנמל ת"א.

ביקור במקום מלמד כי עיריית ת"א גידרה את המתחם ומבצעת עבודות פיתוח ופריצת דרכים. ניתן לראות שוחות ביוב, תשתיות חשמל ועוד.

לפי תכנית בניין עיר שחלה הנכס יהיה חלק משכונת מגורים חדשה יוקרתית שתכלול כ- 4,800 יח"ד בבניה רוויה לאורך חוף הים.

הבינוי המתוכנן בשכונה מבוסס על מקבצי מבנים המכילים שלושה טיפוסי מבנים:

בניה מרקמית של 9 קומות, בניה של מבנים בגובה 16 קומות, ובניה של מגדלים עד 39 קומות.

לאור הבינוי הגבוה המתוכנן, ייווצרו שטחים פתוחים בהיקף נרחב.

בשכונה מתוכננים שטחי מסחר ומלונאות לרבות גם בנכס עצמו.

למרות שהקרקע מבחינת התב"ע זמינה לבנייה, טרם נתנו היתרים אך ביחס לשומה קודמת העירייה פועלת להסדרת הפיתוח והחלה בפריצת דרכים והקמת תשתיות ביוב.

צפי החברה (פורסם גם לגבי המגרש הצמוד) הוא קבלת היתר מרתפים במחצית 2024.

<u>הסביבה העסקית:</u>

כאמור, המגרש הוא חלק ממתחם קרקע רחב ידיים ששווק ע"י רמ"י לחברות מגורים מובילות וזאת לאחר פינוי שדה התעופה דב.

המתחם סמוך לחוף הים אך במרחק גדול מ- 300 מ' שאליו מתייחסת תמ"א 13.

קו הרכבת הקלה העתיד לעבור ברחוב לוי אשכול שממזרח (הקו הירוק) ובהמשך רח' אבן גבירול המתוכנן לעבור ממערב למגרש.

<u>מכירות במתחם-</u>

לפי פרסומים, במגרש הצמוד מדרום (מגרש 111) בעלי הזכויות מוכרים בתקופה האחרונה דירות מגורים "על הנייר".

ראה להלן רשימת מכר דירות כפי שמתפרסמת לציבור באתר מס שבח.

<u>מרכזי מסחר סמוכים</u> - ניתן לראות לאורך רחוב אבן גבירול ומתחם נמל ת"א ולאורך בן יהודה.

<u>בתי מלון</u> - ניתן לראות מצפון בסביבות מלון מנדרין ומלון ווסט ת"א בסמוך לחוף תל ברוך. מדרום קיימים מלונות ותיקים לאורך רחוב הירקון לרבות מלונות בוטיק כגון מלון אלכסנדר.

תצלום אווירי של המתחם ממצלמת רחפן:



ניתן לראות מתמונת הרחפן כי הוחל בעבודות פיתוח ופריצת דרכים בהתאם לתב"ע כאשר המבנים ההיסטוריים שהיו נהרסו ופונו.

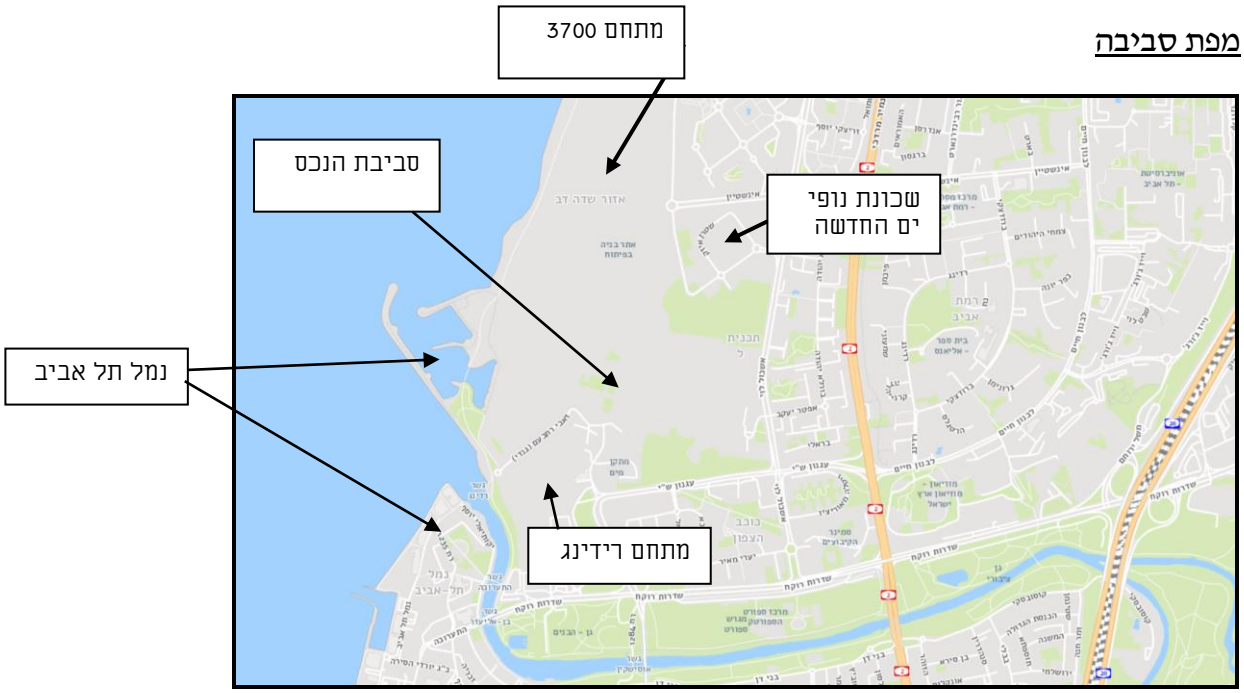
עוד ניתן לראות את הסמיכות המיידית של המגרש לחוף הים.

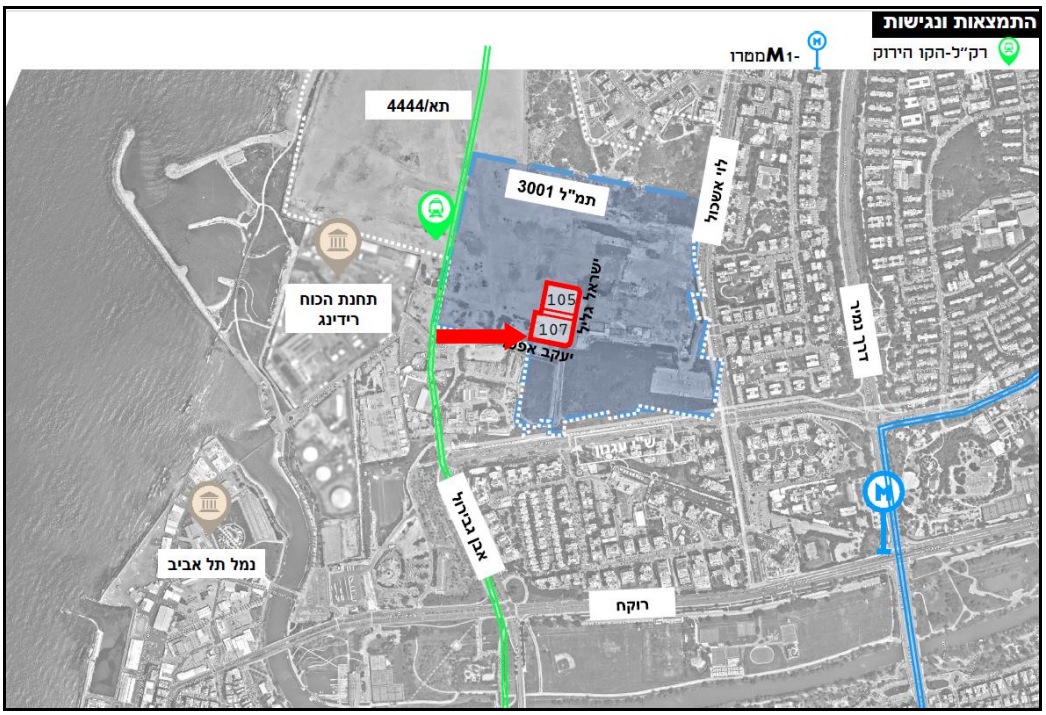
המגרש מרוחק מהכבישים המרכזיים (לוי אשכול ממזרח ושי עגנון מדרום), ואינו חסום מבחינת מבט פתוח לכיוון הים ע"י המתחום הציבורי הקיים בחלק הדרומי של התכנית.

מתחם שדה דב מחד קרוב למרכזי התרבות והבידור בלב העיר ת"א ומאידך הוא חלק משכונות מגורים "שקטות" בצפון העיר.

נגישות המתחם לנתיב הרכבת הקלה מיידי. ראה בהמשך מיקום תחנת הרכבת הסמוכה.

מפת סביבה





4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י החת"מ ועובדי משרדו האחרון ע"י ליאל נוי, בנחיית החת"מ, ביום 12.10.23.

5. המועד הקובע לחוות הדעת:

התבקשנו להתייחס ליום 30.09.23

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שמתפרסמים ע"י אגף הנדסה בעיריית תל אביב- יפו מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

תכנית תמל/3001	אושרה למתן תוקף בי.פ 9620 מיום 20.05.21
תב"ע תא/5000	אושרה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22.12.16
תב"ע תא/ע/1	אושרה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03

תכנית מתאר ארצית

תמ"א 4/18	אושרה למתן תוקף בי.פ 5568 מיום 23.08.06
תמ"א 4/18 שינוי מס' 1	אושרה למתן תוקף בי.פ 7299 מיום 7.07.16

תכניות תשתית לאומיות

תת"ל 71/ג	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7597 מיום 2.10.17

<u>להלן ההוראות הרלוונטיות שעולות</u>:
תכנית תמל/3001 מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש מספר 107 ביעוד "מגורים מסחר ותיירות", ניתן לראות סימון ל "חזית מסחרית" בחזית הדרומית והמזרחית של המגרש.

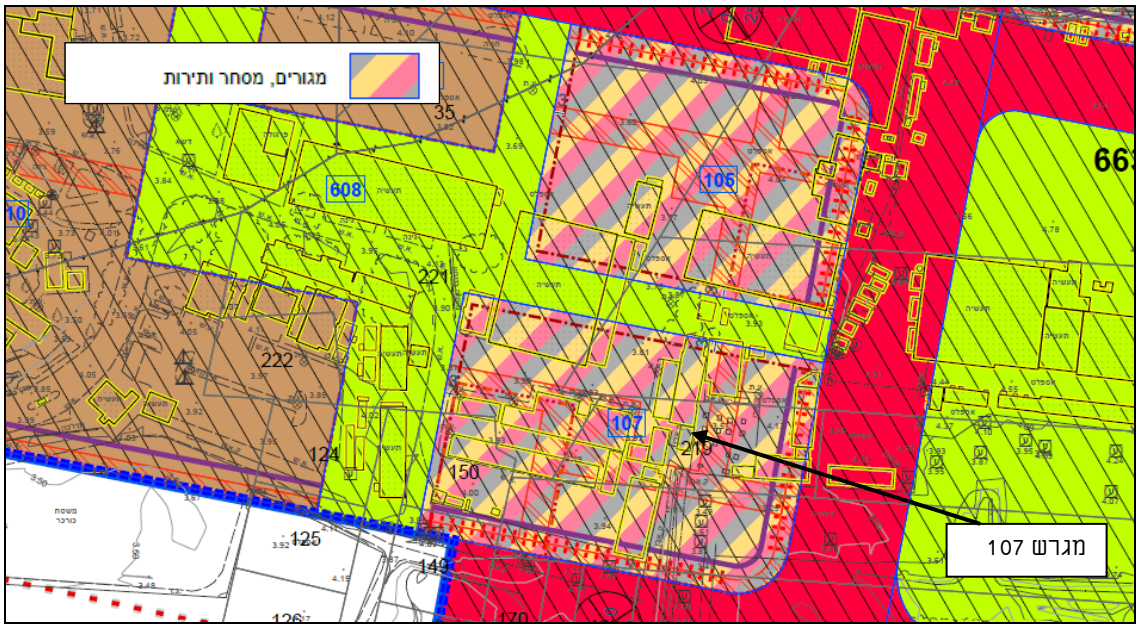
התכנית מהווה תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב תא/4444, יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר תל אביב יפו ותייצר רצף עירוני בין חלקי העיר.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. פירוט במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח' דב"י תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
3. קביעת זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-45 אלף מ"ר מסחר, וכן זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-146 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-30 אלף מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ותיירות, מגורים ומסחר ו-מגורים מסחר ותיירות.
5. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, ובכלל זה רצף של חזיתות פעילות ומסחריות, קביעת אזורי תעסוקה ומלונאות, ריכוז פעילות סביב תחנות הרק"ל, ורצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכה ולרוחבה של השכונה.
6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטווים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחמי תכנון.
11. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
12. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, שימור מי נגר ושימוש במים אפורים.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.

14. סימון מבנים לפינוי והריסה.
15. קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

<u>להלן תשריט התכנית</u>



<u>זכויות הבניה</u> במגרש, כדלקמן:
שטח מגרש - 7,575 מ"ר

<u>בניה מרקמית (מגורים):</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 17,090 מ"ר
שטח שירות - 5,700 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 13,469 מ"ר

מספר יח"ד - 229 יח"ד
קומות - 9 מעל הכניסה הקובעת [3]
5 מתחת לכניסה הקובעת
מרפסות - 3,206 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

<u>בניה מגדלית (מגורים):</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 18,910 מ"ר
שטח שירות - 10,180 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 13,469 מ"ר

[3] תותר הקמת מגדלון אחד במגרש. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.

מספר יח"ד - 229 יח"ד
קומות - 39 מעל הכניסה הקובעת
מרפסות - 3,206 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

<u>מסחר:</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 1,050 מ"ר
שטח שירות - 450 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 1,050 מ"ר

<u>מלונאות (אכסון מלונאי):</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 1,476 מ"ר
שטח שירות - 984 מ"ר
מרפסות - 420 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 675 מ"ר

<u>מימוש מרחב מוגן קומתי חלף ממ"ד</u>[4]**-** בשימושי מגורים בלבד: במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

<u>שימושי קרקע בייעוד מגורים מסחר ותיירות:</u>

מעל מפלס הכניסה:
1. מגורים בכל קומות.
2. בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, וירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
3. אכסון מלונאי.
4. מבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.
5. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון אולמות כנסים.
6. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

מתחת למפלס הכניסה:
1. מסחר, תרבות ושימושים בעלי אופי ציבורי.
2. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.
3. חניה.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח בייעוד מגורים מסחר ותיירות:</u>

1. בייעוד זה יחולו כל הוראות לייעוד מגורים ומסחר להלן.
2. לא תותר המרת שטח מלונאות לשימוש מגורים.

[4] ראה גם קביעת מתכננת הותמ"ל גב' סיגי בארי מיום 23.6.22

קווי בניין

1. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין 0. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה. נסיגה לצורך רחבה ציבורית למגדל תחשב כהיצמדות לקו בניין 0.
2. במבני ציבור בהם מסומן קו הבניין 0 לכיוון דרכים יש עדיפות להצמיד את הבינוי לקו בניין קדמי לאורך 40% לפחות מאורכה של חזית המבנה. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שלוש הקומות התחתונות במבנה. ההצמדה לקו בניין 0 תבוצע ככל הניתן ע"פ הוראות בטיחות, צרכים ופרוגרמה למבנה.
3. המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

חזית מסחרית

1. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.
2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, בכל סוגי המבנים, כולל המגדל, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

תכסית וגובה קומות

1. תכסית הבינוי העל קרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית היא 45% משטח המגרש. תכסית בינוי מקסימלית תיקבע בין היתר בכפוף לסעיפים 6.2.1-4 ו-6.8.1 בתקנון התכנית.
2. גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ-3.5 מ' ברוטו ולא יעלה על 4 מ' ברוטו.
3. גובה קומת המסחר /או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ' ברוטו ולא יעלה על 7 מ' ברוטו.
4. קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 7 מ'.

כניסות למבנים

1. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה בסטייה מותרת של עד 1 מטר.
2. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח למגרש שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור ועדה מקומית. הכניסות הראשיות למבני המגורים ימוקמו לכיוון הרחוב. תתאפשר כניסה משנית מכיוון החצרות הפנימיות ומהשטחים שהוגדרו כזיקת ההנאה.
3. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית.
4. הכניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.
5. במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, במבנים בהם יש עירוב שימושים ללא מגורים תינתן העדפה להפרדה בכניסות לשימושים השונים.

תנועה וחניה

כללי

1. הסדרי התנועה, ובכלל זה מיקום מעברי החציה, הכניסות למגרשים ושבילי האופניים, יהיו בהתאם לנספח התנועה.
2. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע אזורי מיתון תנועה בהתייחס לנספח התנועה המנחה.
3. מעברי החציה בתכנית יהיו מעברים רבי קיבולת, ככל הניתן, בהתאם למסומן בנספח התנועה. מיקומם ורוחבם הסופי של מעברי החציה יקבע בהסדר תנועה, בהתאם לתקנות הרלוונטיות שיחולו באותה עת.

תקן החניה לרכב

1. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.
2. חלק מהתקן יוקצה לחניה ציבורית. חלקה היחסי של חניה ציבורית במתן מענה לתקן החניה יגדל בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית ובהתאם לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים.
3. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תיקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.
4. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים).
5. תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ״ר מסחר, הנמוך מביניהם.
6. תקן חניה בתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:240 מ״ר תעסוקה, הנמוך מביניהם.
7. 10% לפחות ממקומות החניה בחניונים ציבוריים יוקצו עבור רכב שיתופי.

<u>סטיו/קולונדה</u>

1. במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ׳ רציף ואחיד לאורך הרחוב לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב.
2. במגרשים 410, 411 ובפינות מגרשים 105, 106, 107, 109 , 306 בהם לא מופיע סטיו בתשריט תתאפשר הוספתו.
3. גובה הסטיו במבנן יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי, ולא יפחת מ- 4.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.
4. השטח שתחת הסטיו יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ׳.
5. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף למופיע בחתכי הרחוב בנספח הנוף.
6. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
7. בנקודת קצה של הסטיו כפי שמסומן בתשריט ניתן להמשיכו כ-20 מ׳ לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר.
8. שטחי הסטיו לא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.
9. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתת הקרקע בתחום הסטיו. לטובת הסדרת המעבר תירשם זיקת המעבר אצל רשם המקרקעין.
10. בתחום הסטיו תותר העברת תשתיות בין קו המגרש לקו הבניין ובלבד שלא תתאפשר העברת תשתיות פרטיות של מגרש אחד דרך מגרש אחר.
11. פתרון הצללה באם ישולב בסטיו יהיה אחיד לכל אורך הרחוב ויקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי.

<u>תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי</u>

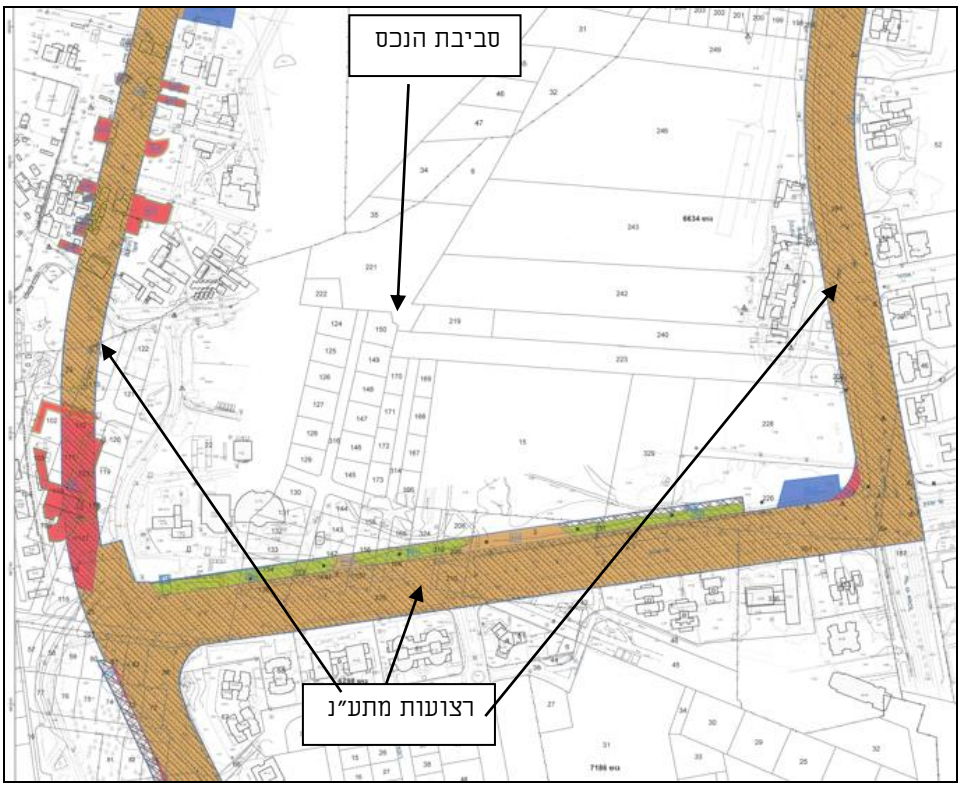
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקנ״מ 1:500 ליחידת תכנון לגביו מוגשת הבקשה כמסומן בתכנית המתחמים לתכנון בנספח הבינוי. התכנית תהווה בסיס להגשת היתר ותכלול את ההוראות כמפורט בתקנון התכנית.

<u>הערה-</u> ראה להלן אישור הוועדה את תכנית העיצוב לאחרונה.

<u>תת"ל 71/ג</u>

התכנית הינה תכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקובעת את רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות, ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

הקו הירוק המקטע הצפוני, המוצע בתכנית, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן שנקבעו בתמ"א 4/א/23.



בתשריט ניתן לראות כי מתוכנן לעבור ממערב לנכס רצועת מתע"ן מתוכננת בהמשך רח' אבן גבירול. ממזרח ניתן לראות מתוכנן קו מתע"ן לאורך רח' לוי אשכול. לא מסומנות תחנות רכבת.

7. נתוני רישוי:

טרם ניתן היתר כחוק. החברה פועלת לקידומו על בסיס תכנית העיצוב שאושרה בתנאים בפורום מהנדס העיר והוועדה המקומית ת"א.

ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10.05.2023 (החלטה מספר 11) החליטה לאשר תכנית עיצוב מפורטת עבור יחידת תכנון 6 הכולל את מגרש 105 ומגרש 107 (שבנדון), בכפוף לתנאים אשר יפורטו להלן:

להלן פרוט עיקרי הבקשה:

מגרש 107 הינו אחד משני מגרשים במתחם 6 הממוקם בשכונת אשכול, שדה דב המאופיין בערוב שימושים בין מגורים, מסחר ומלונאות.
השטחים הפנויים במגרש משמשים כאזור פעיל בזיקת הנאה למעבר ושהיית כלל הציבור ללא מגבלת זמן.
במגרש 107 מתוכננים מגדל בן 40, מגדלון בן 16 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 9 קומות.
העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 6.
קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וכן חצר פנימית בזיקת הנאה.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל\ 3001
ע"פ תכנון תואם תב"ע – שטח על קרקעי	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	38,526
שטחי שרות	מ"ר	17,314 (על קרקעי)
מרפסות	מ"ר	6832
גובה	קומות	40
		165 מעל פני השטח
תכסית המגדל		900 מ"ר- 12% משטח המגרש
תכסית מרתפים		6450 מ"ר 85% משטח המגרש

סכמת התמצאות:



שטחים מתוכננים לפי מבנים

A מגדל		B מרקמי מגורים		C מגדלון		D מרקמי מלון	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
23,700	8,000	6,450	1,850	8,000	2,530	5,870	2,630

מהטבלה לעיל עולה כי אושר כ- 44,020 מ"ר עיקרי במגרש. הנ"ל כולל מסחר ומלונאות.

בניכוי שטחי מסחר (1,050 מ"ר) ומלונאות (1,476 מ"ר) מתקבל כ- 41,494 מ"ר עיקרי למגורים.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



ה. תמהיל יחידות דיור

יהיה בהתאם לתמ"ל 3001 בחלוקה בין דירות קטנות בינוניות וגדולות, ובחלוקה בין המגדל והבינוי המירקמי. 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות, 50% דירות גדולות.

סה"כ 458 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע		
קטנות S	**בינוניות** M	**גדולות** L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
115	115	228
25%	25%	50%

מגדל A			מרקמי מגורים B			מגדלון C			מרקמי מלון D		
S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L
X<61	61<X<86	X>86	X<61	61<X<86	X>86	X<61	61<X<86	X>86	X<61	61<X<86	X>86
8	104	117	40	4	36	7	0	63	60	7	12
1.7%	22.7%	25.5%	8.7%	0.9%	7.9%	1.5%	0.0%	13.8%	13.1%	1.5%	2.6%

כאמור ועדת המשנה החליטה לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 6:

יא. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
יב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
יג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
יד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
טו. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 107

40. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
41. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
42. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
43. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
44. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
45. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
46. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
47. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
48. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
49. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
50. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
51. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
52. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
53. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
54. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
55. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
56. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
57. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
58. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

לפי מנהל הפרויקט היתר בנייה צפוי בטווח של 7-9 חודשים מהמועד הקובע.

כ"כ לפי אדריכל הפרויקט התכנון המוקדם הושלם והתכנון הסופי עומד לפני השלמה. ראה בהרחבה עמוד 24 סטטוס התקדמות התכנון.

8. <u>פרוגראמה תכנונית (אישור בתנאים תכנית עיצוב):</u>

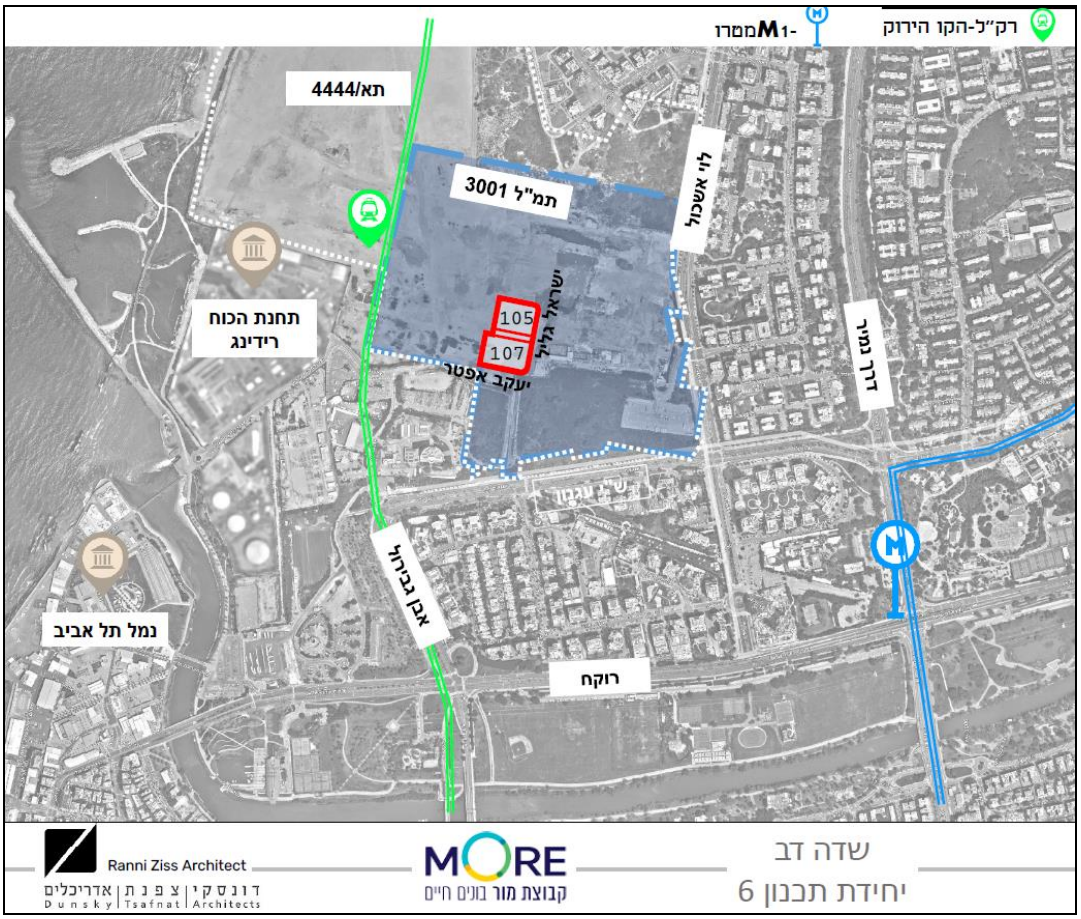
מבחינת התב"ע, הקרקע זמינה לבנייה. טרם הושלם הפיתוח[5] וטרם התקבל היתר.

החברה שכרה יועצים שונים לרבות משרד אדריכלים מוביל (רני זיס) לקדם פרוגראמת בנייה ותמהיל דירות מתאים לביקוש במקום.

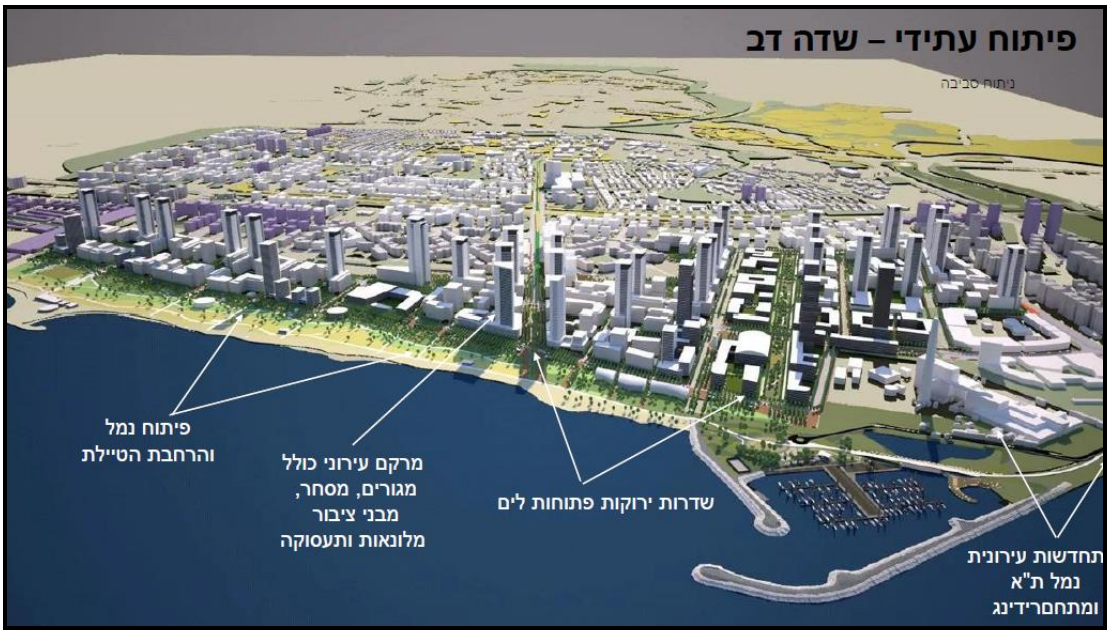
ראה להלן בהרחבה מכתבו של אדריכל זיס שמפרט את סטטוס התכנון והרישוי.

תכנית העיצוב מפורטת במיוחד ואף הושלמו תכניות מכר והיא נערכה לפי הנחיות התב"ע תוך מיצוי הפוטנציאל ובשים לב למדיניות הוועדה.

<u>להלן נתוני הפרוגראמה האדריכלית שהוצגה:</u>

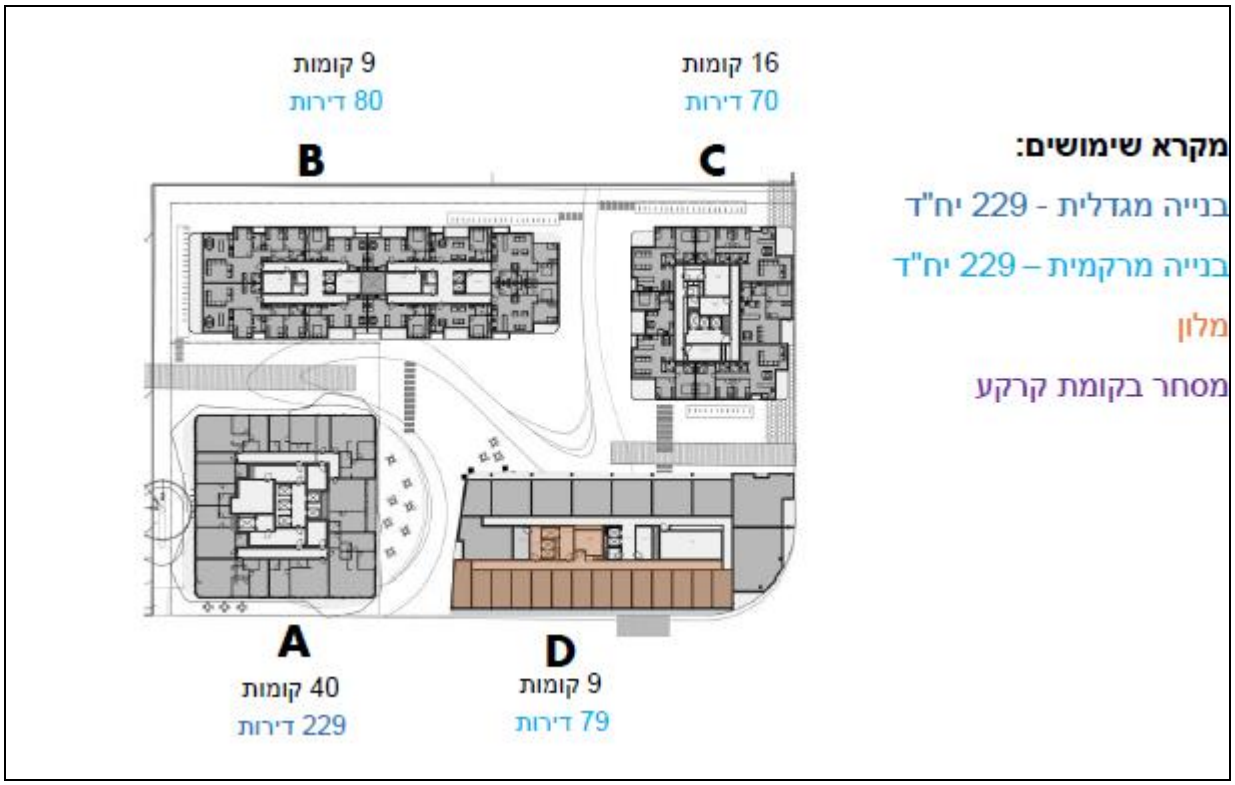


[5] בביקור במקום ניתן לראות התקדמות משמעותית של העירייה ע"י עבודות עפר ויישור הקרקע, שוחות ביוב, תשתיות חשמל ועוד.

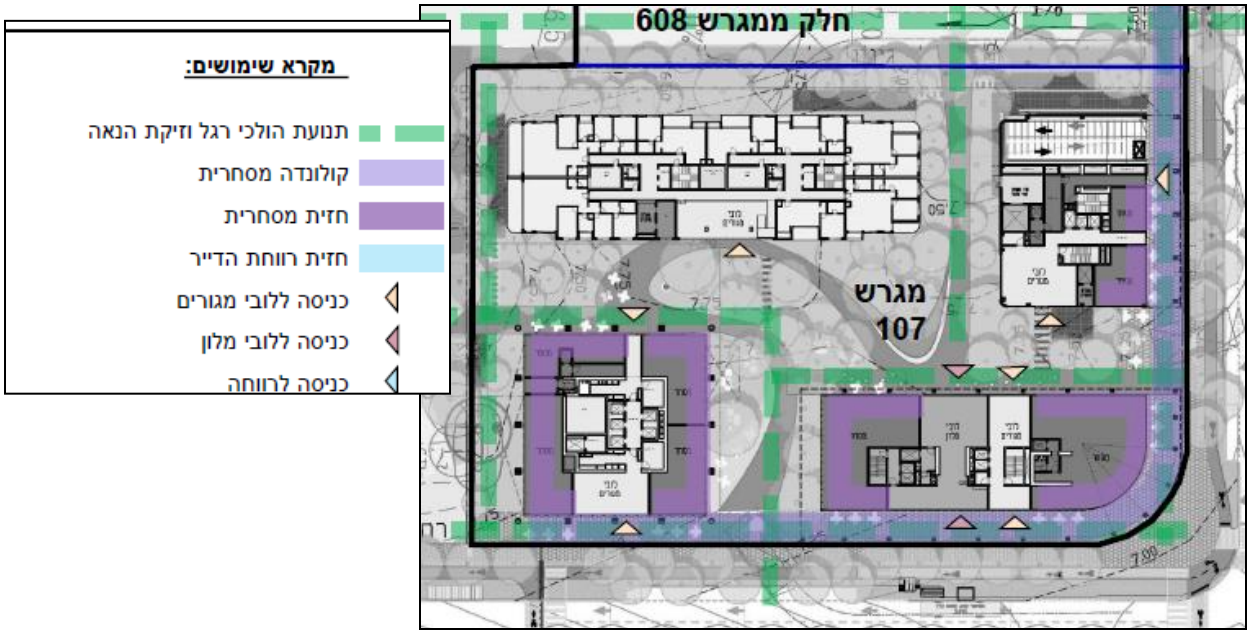

פיתוח עתידי – שדה דב
ניתוח סביבה
פיתוח נמל
והרחבת הטיילת
מרקם עירוני כולל
מגורים, מסחר,
מבני ציבור
מלונאות ותעסוקה
שדרות ירוקות פתוחות לים
תחדשות עירונית
נמל ת"א
ומתחם רידינג



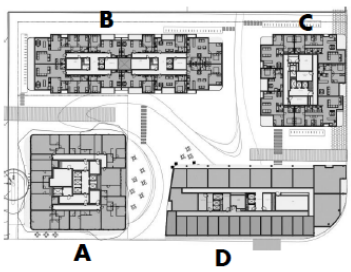
פריסת המבנים במגרש:



תכנית פיתוח קומת קרקע:

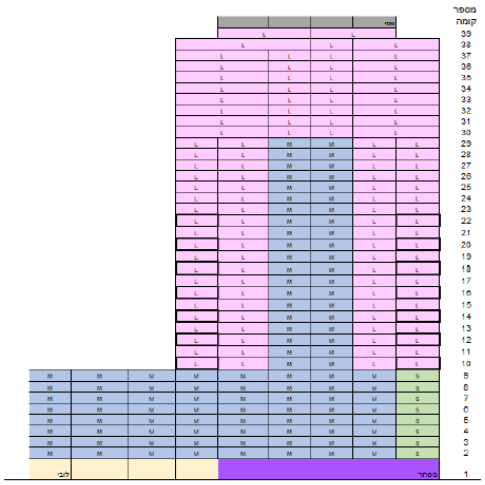


תמהיל דירות

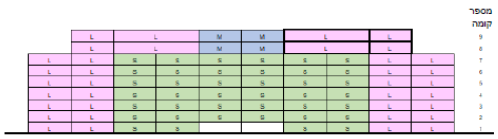


תמהיל מתוכנן		
S	M	L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61- 85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
115	115	228
25%	25%	50%
שטח ממוצע (כולל מיגון)		
45 מ"ר	73 מ"ר	

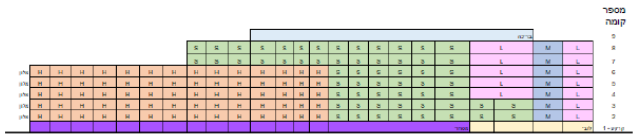
דיורית
סה"כ 28 דיוריות



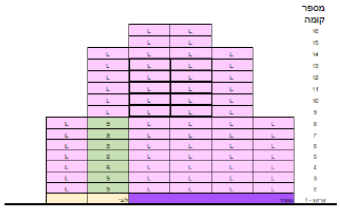
A 229 יח"ד



B 80 יח"ד



D 79 יח"ד + 70 חדרי מלון



C 70 יח"ד

Ranni Ziss Architect
דונסקי | צפנת | אדריכלים
Dunsky | Tsafnat | Architects

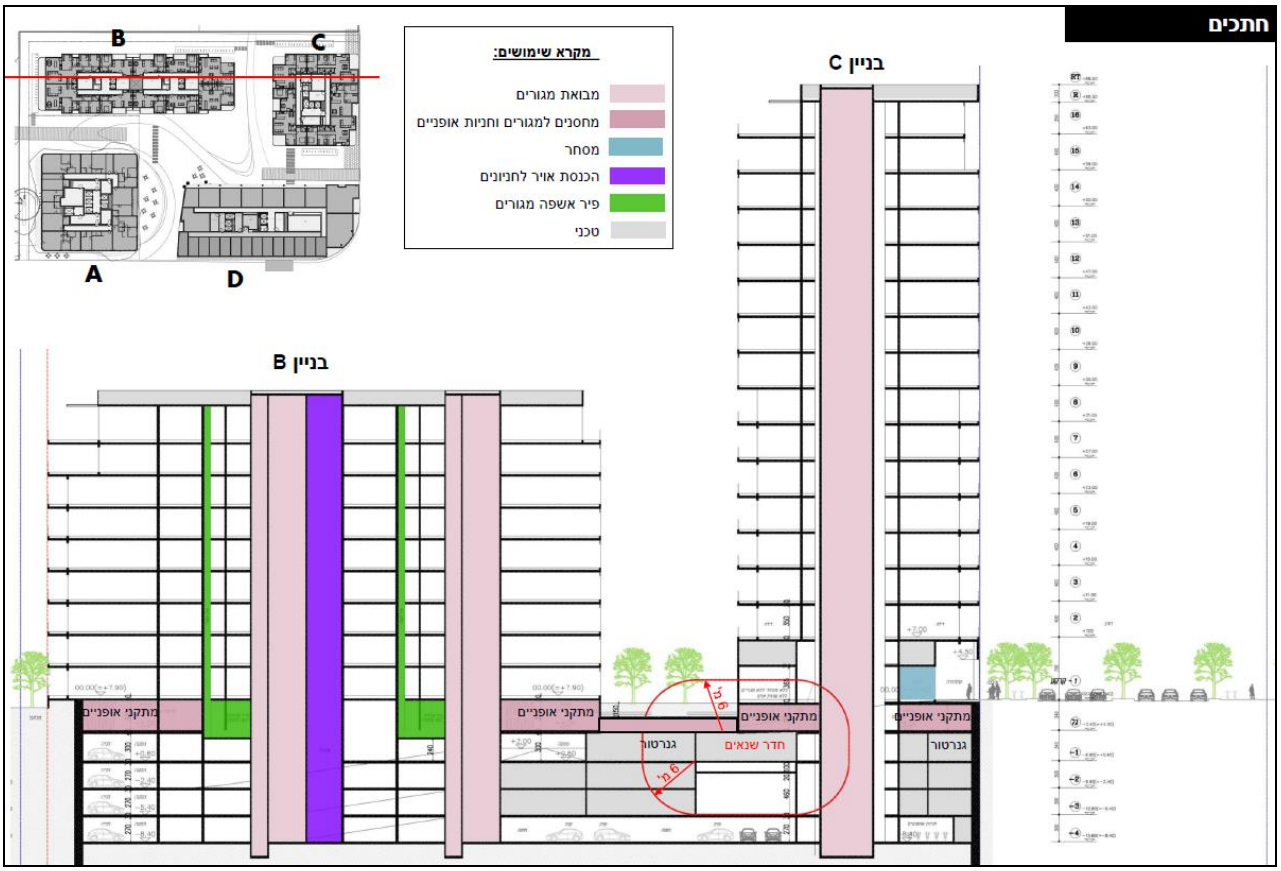
MORE
קבוצת מור בונים חיים

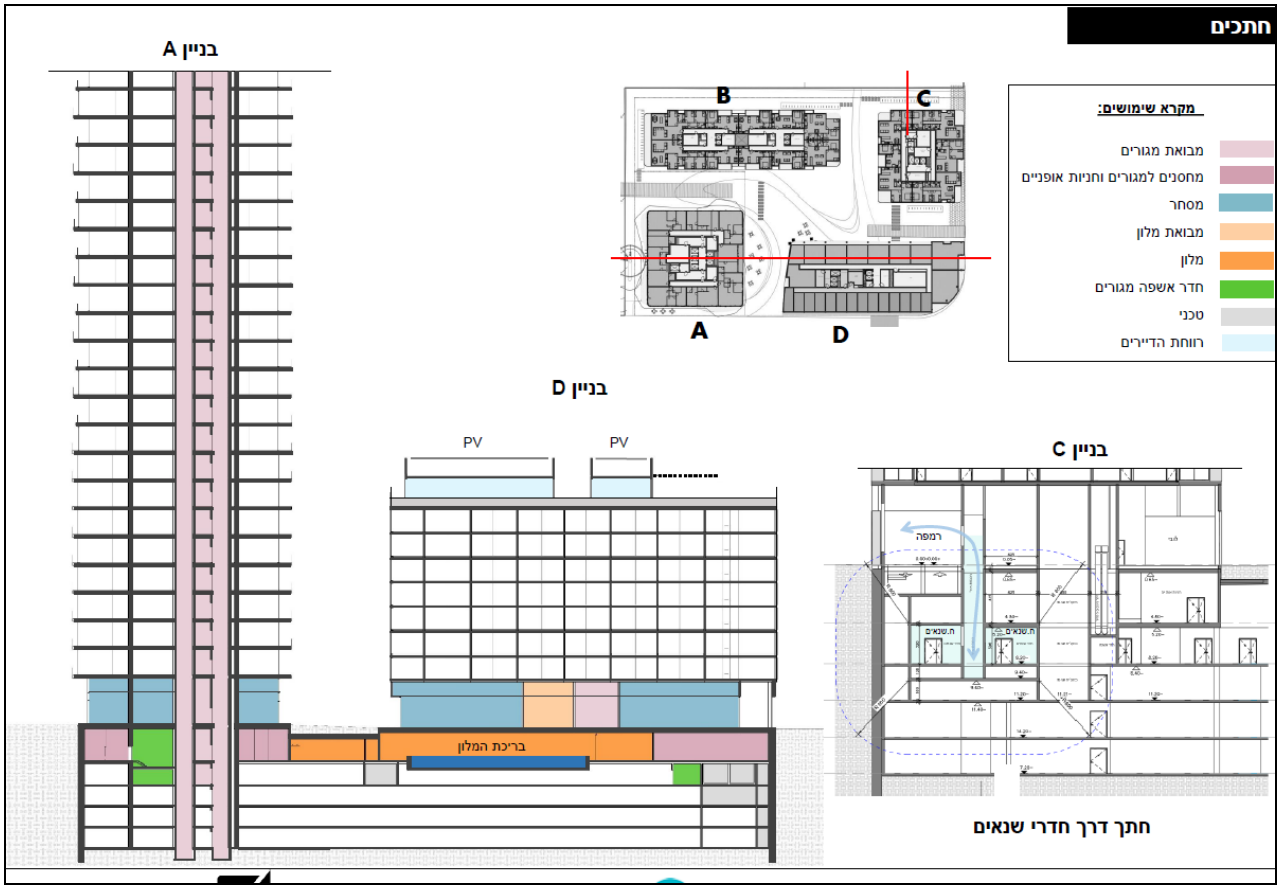
שדה דב
107

חזיתות



חזית צפונית | חזית מערבית | חזית דרומית | חזית מזרחית


חתכים
B
C
A
D
מקרא שימושים:
מבואת מגורים
מחסנים למגורים וחניות אופניים
מסחר
הכנסת אויר לחניונים
פיר אשפה מגורים
טכני
בניין C
בניין B
מתקני אופניים
מתקני אופניים
מתקני אופניים
מתקני אופניים
גנרטור
חדר שנאים
גנרטור
9 מ'
9 מ'


חתכים
בניין A
B
C
A
D
מקרא שימושים:
מבואת מגורים
מחסנים למגורים וחניות אופניים
מסחר
מבואת מלון
מלון
חדר אשפה מגורים
טכני
רווחת הדיירים
בניין D
PV
PV
בריכת המלון
בניין C
רמפה
חתך דרך חדרי שנאים

<u>התקדמות פיתוח הפרויקט בשנה האחרונה:</u>

להלן פרוט ההתקדמות כפי שהובהר על ידי אדריכל הפרויקט מר רני זיס:

RANNI ZISS ARCHITECTS

18 אוקטובר 2023

לכבוד

חנן מור

לידי ארז לטנר

<u>הנדון: שדה דב מתחם 107 - סטטוס תכנון אדריכלי</u>

שלום ארז,

להלן פירוט סטטוס הפרויקט שבנידון, נכון להיום:

1. תכנון אדריכלי:

- התכנון המוקדם הושלם לרבות העמדת הבניינים ועיצובם, הכנת תמהיל דירות ושימושים, פירוט השימושים מעל ומתחת לקרקע, התאמת התכנון לתב"ע תוך מיצוי זכויות הבניה, התאמה למדיניות העירונית וכיו"ב.
- שלב התכנון הסופי קרוב להשלמה. התכנון שבוצע כולל תיאום יועצים בנושא אפיון ותיאום מערכות ראשיות לכל בניין, מערכות ראשיות במרתפים, מענה לפרשה הטכנית בגרעינים, תכנון של כל הדירות בפרויקט על פי התמהיל המאושר, תיאור עקרוני של חזיתות כל הבניינים. ושילוב הפיתוח הנופי. בוצע תיאום מול רשויות ומערכות עירוניות (פינוי אשפה, מערכת פניאומטית, אינסטלציה, חברת החשמל וכיו"ב), תכנון פתרונות לבניה ירוקה (אנרגיה, הצללה, חניון אופניים, מטרדי ריח ורעש, וכיו"ב). בנוסף הובנו תכניות מבירה לבניינים C B A.

  בנוסף בוצע תיאום מול המתכננים של המגרשים הגובלים (שצ"פים, רחובות, מתחם 105) בנושאים הקשורים לפיתוח הנופי, העמדה, כניסות ויציאות, פיתוח הקולונדה והחזיתות המסחריות וכיו"ב.

2. רישוי:

- התקבל תיק מידע
- התכנון המוצע מתואם עם צוות תכנון צפון ואדריכל העיר, מקודמת תכנית עיצוב כתנאי סף להגשת בקשה להיתר. תכנית העיצוב אושרה בפורום מהנדס העיר ובוועדה המקומית, והיא לקראת אישור סופי לאחר שהערות צוות התכנון תוקנו והוטמעו, לרבות הנחיות לעיצוב החזיתות והתכנון הנופי. נספחי היועצים אושרו ברובם במחלקות העירייה או ממתינים לאישורן. פגישה לאישור סופי עם צוות התכנון נקבעה ל 23/10/2023.
- נפתח תיק בניין לצורך בקשה לחפירה ודיפון, לאחר שמחלקת הרישוי התוותה באופן עקרוני מסלול רישוי המאפשר קבלת היתר בשלבים, בכפוף להגשת תכנון מלא כרקע לשלבים השונים, ובכפוף לאישור תכנית העיצוב.

בברכה,

אדריכל רני זיס

אדר' יובל צפנת

9. נתוני קניין וזכויות חכירה[6]:

9.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט מיום 11.10.23

הערה:
נתוני נסחי הרישום פחות רלוונטיים שכן מדובר ברכישת קרקע במכרז מרמ"י.

להתרשמות כללית להלן נתונים של שני נסחי רישום בחלקות שבהם ממוקם מגרש 107:

גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	בעלים רשום	הערות
6634	150	818	מדינת ישראל	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
				הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב לטובת עיריית תל אביב יפו. תכנית תמל/3001 מיום 28.7.19
	219	1,839		הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב לטובת עיריית תל אביב יפו. תכנית תמל/3001 מיום 28.7.19

בדיקת ילקוט הפרסומים של ההערה על הפקעה מלמדת כי מדובר ברכישת קרקע לצרכי ציבור לטובת הקו הירוק קטע מרכזי. מדובר בשטח של כ- 34 מ"ר מחלקה 150.

9.2 **אישור זכויות מאת רמ"י מיום 11.10.23**

מאישור הזכויות שנותן רמ"י (מצ"ב) עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש:	6634	חלקות:	223, 242, 149, 15, 219, 169, 221, 150
תכנית:	תמל/3001	מגרש:	107
שטח עסקה:	7,577 מ"ר		

הזכויות בנכס רשומות ברמ"י על שם: ק.מ. מדף 5 בע"מ, חלקיות הזכות 1/1.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך 22.08.2119.

נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מיום 28.03.2022 **רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ** סניף מרכזי 800, ללא הגבלה, בדרגה ראשונה על שם הלווה ק.מ. מדף 5 בע"מ 516387933.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

[6] לאור זאת שמדובר בחכירה של מגרש ספציפי במכרז רמ"י, כמעט ואין משמעות לפירוט נסחי הרישום. לפי נסחים מדגמיים הבעלות רשומה על שם מדינת ישראל בשלמות.

9.3 **<u>אישור זכייה במכרז רמ"י</u>**

הוצג בפנינו אישור זכיה במכרז מס' תא/62/2021 – לחכירת מתחם ב' לבניית 458 יח"ד לבניה רוויה, מסחר ותיירות בשכונת אשכול בתל אביב, מיום 23.08.2021.

האישור ניתן לחברת ק.מ מדף 5 בע"מ.

המשך הטיפול בהקצאה מותנה במילוי ההתחייבויות כדלהלן עד ליום 20.2.2022:

** תשלום התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ)
** תשלום הוצאות הפיתוח לרמ"י.
** חתימה על חוזה תשתיות והסדרת כל ההתחייבויות מול עיריית תל אביב.
** חתימה על הסכם חכירה ומסירתו לרמ"י.

במקרה של סתירה בין מכתב זה לבין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז.

9.4 **<u>חוזה חכירה מהוון-</u>**

הוצג בפנינו העתק חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 13.01.2022 בין רשות מקרקעי ישראל לבין ק.מ. מדף 5 בע"מ, ממנו עולים עיקרי הדברים:

המקום:	תל אביב יפו
השטח:	כ- 7,575 מ"ר.
גוש רשום:	6634
חלקות:	15 (בחלק), 149 (בחלק) , 150 (בחלק), 169 (בחלק) 219 (בחלק), 221 (בחלק), 223 (בחלק), 242 (בחלק)
מגרש:	107 לפי תכנית מפורטת תמל/3001
תקופת חכירה:	98 שנים החל מ-23.08.2021 ועד 22.08.2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	בניה רוויה
היעוד:	מגורים, מסחר ותיירות
המועד להשלמת הבניה[7]:	23.08.2025
הערך היסודי	1.6 מיליארד ₪ + מע"מ

החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח מייד ברגע שיידרש.

[7] לפי החברה הקרקע רשמית לא נמסרה

תנאים מיוחדים:

1. חוברת המכרז על נספחיה בה הציע הרוכש את הצעתו, לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו באתר רמ"י, תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שייחתם עם הזוכה.
2. ידוע למציע כי חלק ממגרש 107 הוכרז כאתר עתיקות "913/0 תל אביב" אשר פורסם בי"פ 4071 עמ' 905 מיום 31.12.1992. רשות העתיקות קיבלה הרשאה מרמ"י לבצע חפירות בדיקה אשר צפויות להסתיים בחודש אוקטובר 2021.
3. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.
4. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת הרשות.
5. הזוכה מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתכניות החלוקה, ואין ולא תהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות.
6. ידוע לזוכה כי באחריותו ועל חשבונו לבדוק קיומן של תשתיות קיימות בין אם הנן על קרקעיות ובין אם תת קרקעיות ולבצע פינוי /העתקה של תשתיות אלו ככול שנדרש לצורך ביצוע בנייה והכל בתאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים כגון בזק, חב' חשמל וכיו"ב.
7. ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך 48 חודשים מיום אישור העסקה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לסעיף 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
8. ידוע לחוכר כי קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים בהתייחס למתחם שדה דב, כמפורט בסעיף 4.9.7 לחוברת המכרז ולהודעות ההבהרה לחוברת המכרז כפי שפורסמו באתר רמ"י.
9. המציע מצהיר ומתחייב כי ידועות לו ההשלכות הנובעות מהאמור, לרבות המשפטיות, הכלכליות והתכנוניות וכי לקח אותן בחשבון בעת הגשת הצעתו ואין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

9.5 חוברת מכרז תא/62/2021[8]

להלן פרטי המגרש (**מגרש 107 במתחם ב' בשטח של 7.575 דונם**) מתוך חוברת המכרז, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם החכירה –

מתחם	מגרש	מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום בש"ח) לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח	הוצאות פיתוח לרשות בש"ח כולל מע"מ		עמודה 3 - סה"כ הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)
						עמודה 1 - סה"כהוצ"פ לתשלום כנגד חשבונית	עמודה 2 - סה"כ הוצ"פ לתשלום כנגד קבלה	
א'	101	406	7,331	177,564,216	55,750,000	30,502,408	23,187,346	53,689,754
ב'	107	458	7,575	212,915,959	66,849,000	35,098,595	35,438,977	70,537,572
ג'	110	230	4,651	85,999,068	27,001,000	17,031,004	12,953,793	29,984,797
ד'	111	480	8,647	218,740,960	68,678,000	35,823,997	27,394,346	63,218,343

[8] לרבות עדכונים שחלו.

על המגרשים נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965- התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
התכנית החלה (התקפה) הינה: תמל/3001.
ייעוד המגרש במתחם ב' הינו: מגורים, מסחר ותיירות.
תקנון התכנית וטבלת הקצאה ואיזון מצורפים כנספח ה' לחוברת המכרז; מפות מדידה ותשריט המתחמים מצ"ב כנספח ז' לחוברת המכרז.

<u>בניית יחידות העירייה:</u>

- מובהר כי במתחם ב' (מגרש 107) נשוא המכרז, יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית תל אביב כמפורט בתכנית (להלן: "יחידות העירייה").
- על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנית ועל פי הוראות המפרט הטכני + נספח א' הכולל הנחיות גנריות בדבר שטחי ציבור מאת עיריית ת"א המצורפים לחוברת המכרז ומסומנים כנספח ח', כפי שאושרו ע"י עיריית תל אביב.
- במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגינן ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית תל אביב במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

** **<u>הבהרה:</u>**

מעיון בנספח ח' (מפרט בינוי מבני ציבור+ נספח א' הכולל הנחיות גנריות בדבר שטחי ציבור בתכנית מאת עיריית ת"א) המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז עולה כי הוא מתייחס למגרשים 101 ו-106 בלבד. ולא למגרש שבנדון.

בנוסף, מעיון בתקנון תכנית תמל/3001 עולה כי **<u>רק</u>** במגרשים 101 ו-106 ניתנו זכויות למבנים ומוסדות ציבור, בנוסף על שטחי המגורים והמסחר.

עפ"י תקנון תמל/3001 זכויות הבניה במגרש שבנדון הן למגורים, מסחר ומלונאות בלבד.
בהתאם לתקנון התכנית אין אזכור לבניית מבני ציבור במגרש שבנדון. לפיכך, לא הובא בחשבון שטחי ציבור במגרש שבנדון.

<u>מצב המקרקעין</u> –
המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם לרבות הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, מפלסים, דרכי הגישה ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

במתחמים קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום על הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

בהתאם לדו"חות מפקח הרשות מיום 10.03.2021 ומפת מדידה מיום 16.03.2021, עולה כי במגרש 107 במתחם ב', פינה הדרום – מזרחית קיימת גדר, קו ביוב ותעלת ניקוז פתוחה מבטון. עוד במגרש עצים, עמוד וצינור.

<u>היבט תכנוני ופיזי</u>

<u>הוראות תכנוניות וזכויות בניה</u> –

על המגרש נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התו"ב התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה תמל/3001 (להלן: "התכנית" או "בתב"ע")

ייעוד המגרש הינו במתחם ב' (שבנדון): מגורים, מסחר ותיירות.

זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטחי הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, **לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות עבור הקרקע בגין תוספות אלה.** בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות ע"פ חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או לרשות המקומית בכל טענה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

<u>מצב המקרקעין</u> –

המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם לרבות הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, מפלסים, דרכי הגישה ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום על הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

פירוט הממצאים –
בשטח מתחם ב' (שבנדון) מגרש 107 – בפינה הדרום-מזרחי קיימת גדר, קו ביוב ותעלת ניקוז פתוחה מבטון. עוד במגרש עצים, עמוד וצינור.

מצ"ב מכתב מכתב העירייה מיום 19.5.21 המצורף לחוברת המכרז (נספח ו'2)[9]:

מכתב קיזוז דמי הקמה למערכות מים וביוב - יודפס וייחתם על ידי התאגיד

17 יוני 2021ז' תמוז תשפ"א

לכבוד
מנהל מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: תל אביב שדה דב מתחם אשכול תכנית תמ"ל 3001 על שינוייה
התחייבות לקיזוז דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב

הואיל ותאגיד המים והביוב מי אביבים 2010 בע"מ (להלן: "**התאגיד**") יממן את הקמת כל תשתיות המים והביוב הציבוריות בשדה דב מתחם אשכול בתל אביב, תכנית תמ"ל 3001 על שינוייה (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל ולמימון עבודות התאגיד מי שיזכה במגרש/מגרשים (להלן: "**היזם**"), במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), יחויב לשלם לרמ"י על פי תעריף דמי ההקמה החל במועד פרסום המכרז, מחושב לשטח מבונה בצפיפות גבוהה כהגדרתו בכללי דמי הקמה;

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. היזם שיזכה במגרש לא יידרש לשלם דמי הקמה לתאגיד וזאת עד לתקרת השטח המבונה החייב בדמי הקמה בגינו ששילם היזם לרמ"י בהתאם לנקוב בעמודה **27** בטבלת המגרשים המצורפת כנספח א' למכתב זה.

2. יובהר כי אם השטח המבונה החייב בדמי הקמה, כפי שייכלל בהיתר הבניה יהיה נמוך מהשטח בגינו שילם היזם לרמ"י כאמור בסעיף 1 לעיל, אזי הפרש השטח יעמוד לזכות היזם כסכום נומינלי לקיזוז בכל בקשה להיתר בניה בעתיד.

3. ככל שיאושר ליזם, שטח מבונה החייב בדמי הקמה, העולה על השטח הנקוב בעמודה **19**, יידרש היזם, לשלם לתאגיד דמי הקמה בגין הפרש השטח בתעריף שיחול באותו המועד.

4. התחייבותנו לעיל, כפופה להעברת הכספים ששולמו על ידי היזם לרמ"י לידי התאגיד.

התאגיד יגבה אגרת חיבור ואגרת מונה על פי דין.
אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות של התאגיד לגבות תשלומים נוספים על פי דין.

בכבוד רב,
מי אביבים 2010 בע"מ
ח.פ. 514374099

התאגיד

[9] ע"פ נספח ו'2 - מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים מיום 17.6.21.

<u>תנאים נוספים / תנאים מיוחדים</u>

** תנאים לסיום בניה - הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבניה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה (נספח א' לחוברת המכרז)[10].

** התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות - הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן "רישום הזכויות").

** התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה -

** מגבלות על העברת זכויות – הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, רק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום וחתימה על חוזה החכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי הרשות.

** ידוע למציע כי חלק ממגרש 107 הוכרז כאתר עתיקות "913/0 תל אביב" אשר פורסם בי.פ 4071 עמ' 905 מיום 31.12.1992. רשות העתיקות קיבלה הרשאה מרמ"י לבצע חפירות בדיקה אשר צפויות להסתיים בחודש אוקטובר 2021.

** המציע מצהיר ומתחייב כי היה ושטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות ע"פ כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך.

** ידוע ליזם כי קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, בהתייחס למתחם שדה דב כמפורט בחוברת המכרז.

<u>הוצאות פיתוח</u>

עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י עיריית ת"א (להלן "הרשות המקומית") ו/או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה.

עבודות תשתית מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני ו/או מי מטעמו ועל אחריותה המלאה.

הזוכה יחתום עם החברה המפתחת על חוזה לביצוע תשתיות המצורף כנספח ו'1 לחוברת המכרז (להלן: "חוזה התשתיות") והכל בהתאם לתנאי המכרז.

[10] בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות:

** ידוע ליזם כי ע"פ פרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם למס' יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש היזם.

** ידוע ליזם כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מס' יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספנה במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית) או הקלה אחרת ככל שהיא תאושר בעת הוצאת היתר הבניה ליזם (להלן "יחידות הדיור הנוספות").

** ידוע ליזם כי ע"פ החלטת המועצה הנ"ל יידרש לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ מוכפל במס' היחידות הנוספות.

** ידוע ליזם כי על מנת לייעל את הגביה, מוסכם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, כי הסכום האמור ישולם ע"י היזם ישירות לרשות המקומית.

** במועד הוצאת היתר בניה תערוך הרשות המקומית תחשיב לחיוב היזם בגין יחידות הדיור הנוספות (ככל שנוספו) והיזם מתחייב לשלם את החיוב וזאת כתנאי לקבלת היתר הבניה.

** היזם יקבל מאת הרשות המקומית קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

** ידוע ליזם כי התשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל או יחול על היזם לרמ"י או לרשות המקומית או לכל גורם אחר ע"פ האמור ביתר תנאי המכרז.

<u>מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח</u>

** הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו ע"פ דין.

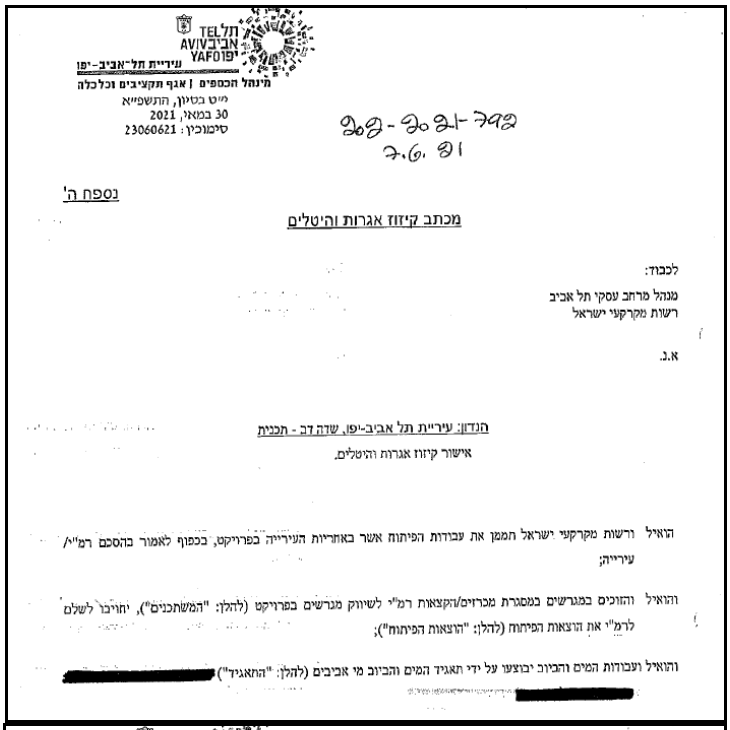
** הזוכה יהי פטור מהיטל השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה, ואשר בגינה גובה הרשות חלף היטל השבחה מהרשות כחוק. ככל שיחולל היטל השבחה בגין התכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.

** בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים[11].

** מובהר כי הזוכה יישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגים פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים.

[11] ר' מכתב קיזוז היטלים להלן

מכתב קיזוז מאת הרשות המקומית[12]



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים | אגף תקציבים וכלכלה
מיט בטיון, התשפ"א
30 במאי 2021
סימוכין: 23060621

302-2021-792
7.6.21

נספח ה'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

לכבוד:
מנהל מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: עיריית תל אביב-יפו, שדה דב - תכנית
אישור קיזוז אגרות והיטלים.

והואיל ורשות מקרקעי ישראל תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות העירייה בפרויקט, ככפוף לאמור בהסכם רמ"י/ עירייה;

והואיל והזוכים במגרשים במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים"), יחויבו לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח (להלן: "הוצאות הפיתוח");

והואיל ועבודות המים והביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי אביבים (להלן: "התאגיד") [redacted]

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים | אגף תקציבים וכלכלה

אי לכך מתחייבת העירייה לקזז את מלוא היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

1.

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא	קיזוז מלא
קל תיעול	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.) אם יאושר חוק עזר זה לרשות המקומית	קיזוז מלא	קיזוז מלא

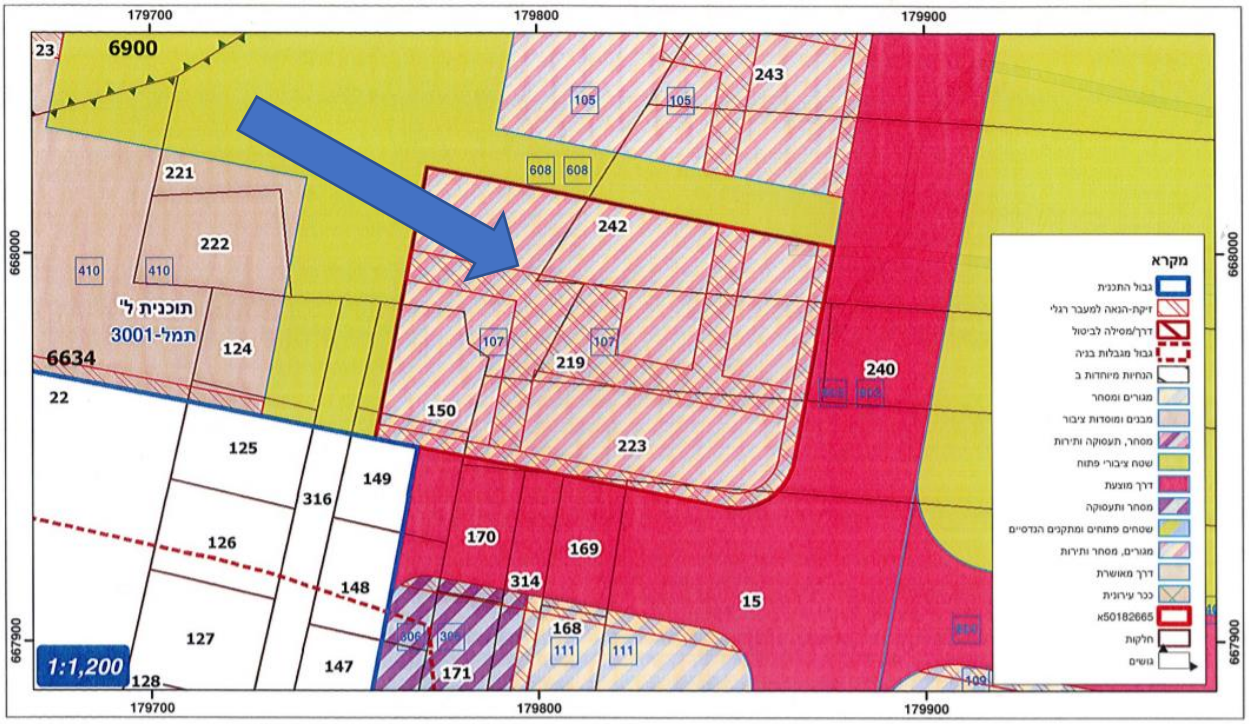
האישור האמור לעיל יחול על שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התכנית שבנדון.
בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התכנית, ישלמו הזוכים היטלי פיתוח על פי דין ביחס לשטחים העודפים/נוספים.
ככל וייגבו היטלי פיתוח בגין הזכויות הנוספות כאמור לעיל, העירייה לא תבוא לרמ"י בדרישות בגין עלויות פיתוח עבור תוספות לפי סעיף זה.

העירייה / הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית , אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה, ואגרות בניה כדין.

ראש העירייה
גזבר העירייה

[12] המכתב מיום 7.6.21 מהווה חלק מנספחי חוברת המכרז.

להלן מפה שמהווה חלק ממסמכי המכרז -





N

מרחב תל אביב תחום מיפוי ומדידות

ישוב : תל אביב יפו
גושים : 6634
חלקות : ראה פירוט בטבלה
מגרש : 107

שטח העסקה : 7.575 דונם

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
6634	15	בחלק	0.134
	149	בחלק	0.152
	150	בחלק	0.651
	169	בחלק	0.014
	219	בחלק	1.733
	221	בחלק	1.640
	223	בחלק	1.991
	242	בחלק	1.260

התב"ע לפני פרסום ומתן תוקף
גבול ושטח המגרש – מבוסס על תת"ג
(תשריט תיעוד גבולות)
גבולות ושטח המגרשים
וכן זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יקבעו סופית לאחר שהתב"ע תיכנס לתוקף
ולאחר הכנת תצ"ר המבוסס עליה

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי תל אביב
התשריט כפוף לנירוף אל התוחה
22/04/2021
תאריך

9.6 **<u>תשלומים</u>**

סכום הזכייה במכרז ע"פ אתר רמ"י עומד על 1,457,777,888 ₪

סכום פיתוח : 62,020,150 ₪.

בנוסף הוצגו שוברי תשלום בגין העסקה כדלקמן:

שובר ע"ס 852,800,065.65 ₪ לתשלום עד ליום 21.11.2021 בגין השלמת התמורה עבור הקרקע בקיזוז הפיקדון.

שובר ע"ס 788,143,431.06 ₪ לתשלום עד ליום 21.11.2021 בגין השלמת התמורה עבור הקרקע ובגין הוצאות פיתוח חלקיות.

שוברי תשלום בגין הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות כדלקמן:
- שובר ע"ס 33,312,253.52 ₪ לתשלום עד ליום 21.11.2021.

9.7 **<u>תוספות והבהרות למכרז-</u>**

ניתן לראות כי הוגשו מס' עתירות מנהלתיות.

מחומר עדכני שהוצג לרבות הבהרת של יועמ"ש החברה עולה כי כל העתירות נדחו/נמחקו.

9.8 **<u>גיבוש קבוצת רכישה (רלוונטי למועד הקובע. כיום נמסר כי ההליך בהקפאה)-</u>**

הוצגו בפנינו ההסכמות לרבות ערכים כספיים ולרבות טיוטת התקשרות במכר מותנה של המנהלת עם החברה, הסכמות שהיו רלוונטיות במועד הקובע.

<u>להלן בתמצית ההסכמות כפי שהוצגו בפנינו על ידי החברה וע"י מנהלת הקבוצה[13]-</u>

ההתקשרות נערכת בשלב זה לבניינים B (בנייה מרקמית 9 קומות סה"כ 80 יח"ד) בנין C (בינוי מגדלון 16 קומות 70 יח"ד).

המנהלת הצליחה לשווק תוך זמן קצר 30 יח"ד. הוצגה בפנינו רשימת רוכשי דירות בבניין B לרבות מחירי הרכישה ונתוני הדירות שנמכרו.

נמסר כי כל זמן שלא שווקו כל 80 הדירות בבניין לא מתגבשת הקבוצה.

המנהלת צפתה כי בימים רגילים (שלא במצב הנוכחי של מלחמה ומגבלות הגופים המממנים על החברה) ניתן היה להשלים את השיווק של שני הבניינים (C,B) תוך 1/2 עד 1/1 שנה לכל היותר, ובתעריף שנקבע ע"י הקבוצה.

מחירון הקבוצה נקבע לפי <u>הפחתה של 15% עד 20% ממחיר השוק</u> וזאת על מנת לתמרץ שיווק ולבטא מימון וסיכון ביחס לרכישה מקבלן. התמורה לחברה בקרקע נתונה ואינה פונקציה של מחירי המכירה או עלויות ההקמה.

[13] יצוין כי למרות שההסכם לא נחתם התמונה הוצגה בפני בהסכמה על ידי נציגי החברה ונציגי הקבוצה ולכן הנחתי כי הפרטים שנמסרו מוסכמים על הצדדים. כאמור לעיל כיום לאור הסיטואציה שנוצרה מול הגופים המממנים ההליך בהקפאה.

<u>תמורה לבעל הקרקע:</u>

לפי הנמסר על ידי הצדדים (החברה והמנהלת) לרבות תחשיבים שהוצגו ככאלה שמייצגים נאמנה את ההסכמות בין הצדדים, עולה כי **התמורה לבעל הקרקע <u>אינה תלויה</u> במחירי המכירה ו/או בעלויות הבנייה.**

להלן נתונים שנמסרו לגבי התמורה בגין מכר הקרקע לקבוצת הרכישה במידה ואכן תתגבש הקבוצה, כפי שהיו צפויים במועד הקובע :

קרקע לבניין B (70 יח"ד)- כ- 291 מיליון ₪ כולל מע"מ
קרקע לבניין C (80 יח"ד) - כ- 382 מיליון ₪ כולל מע"מ

משקף מחיר קרקע ליח"ד בממוצע כ- 3.83 מיליון ₪ + מע"מ.

משקף כ- 40,000 ₪ למ"ר <u>מבונה קרקע</u> לדירה בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר.

התמורה תתקבל בפריסה בשים לב להתקדמות הבנייה.

<u>הערה-</u> למעשה הקבוצה לא חלה על בניין D שבנדון אך ניתן לקבל אינדיקציה לגבי המחיר לקרקע ליח"ד שכן בבניין D ישנן 79 יח"ד.

ניתן לראות כי הכללים שסוכמו עקרונית מלמדים עם לאחר היוון התמורה על ערך נוכחי גבוה מאשר השווי שנקבע על ידי לעסקה רגילה למגורים.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

10.1 הנכס מהווה חלק ממגרש שנרכש על ידי החברה במכרז פומבי שנערך על ידי רמ"י.

יעוד המגרש הוא מגורים, מסחר ומלונאות ולפי תכנית הבינוי הוא כולל מספר מבנים.

בחוות דעת זו התבקשנו לכלול בשווי את החלק המוגדר לפי החברה כנדל"ן להשקעה וכולל לפי פרוגראמה עדכנית את בניין D שבו ניתן לממש: 79 יח"ד + שטחי מסחר + שטחי המלונאות.

בהקשר זה יצויין כי דירות המגורים על פי תב"ע ועל פי המכרז, אינן מחויבות בדיור להשכרה ולכן נישומו בחוות דעת זו לפי שימוש מיטבי שיראה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי- קרי שווי שוק למכירה.

10.2 זכויות החברה בנכס הינן זכויות חכירה חוזיות הרשומות בספרי רמ"י. הוצג הסכם החכירה, חוברת המכרז ואישור זכויות עדכני.

לפי החברה ואישורים שהוצגו שולמה מלוא התמורה הן בגין הקרקע והן בגין הוצאות הפיתוח.

לפי חוזה החכירה <u>לא יידרש לשלם</u> דמי היתר לרמ"י אם ישופרו תנאי התב"ע.

10.3 שווי הזכויות בשומה זו מחושב בעיני קונה פוטנציאלי סביר בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון, ללא כפייה וללא חוב או שיעבוד, ובמהלך העסקים הרגיל, נכון ל-30.9.23.

קונים פוטנציאלים יכולים להיות חברה יזמית או שותפות של מספר חברות, קבוצת רכישה וכו'.

הנחת העבודה שהחברה פועלת באופן מיטבי ורציף למימוש הפרויקט.

10.4 שווי הזכויות יכול להיעשות בשתי דרכים מרכזיות בלתי תלויות:

<u>האחת-</u> השוואה ישירה למחירי קרקע למגורים מלונאות ומסחר.

<u>השניה-</u> אומדן שווי הפרויקט כבנוי ומפותח לשימושים לפי תב"ע ותכנית הבינוי שאושרה, תוך הפחתה של עלויות הקמה, רווח יזמי/סיכון ובדחייה למימוש.

השווי חושב לכל חלק בנפרד.

10.5 **הוראות הבנייה במגרש-**

שטחי הבנייה נלקחו מהפרוגראמה שנערכה ע"י אדריכל מטעם החברה ופורטה לעיל ולהלן.

השטחים נבחנו על ידנו מול התב"ע ומול תכנית העיצוב/בינוי שאושרה לאחרונה בתנאים ע"י הוועדה המקומית, ובשים לב לחוק מכר דירות.

הפרוגראמה אפשרית לפי תב"ע. לא יידרשו הקלות מהותיות. חלופת ממ"ק כפי שאושרה מאפשרת הגדלת השטח העיקרי לשימושי מגורים.

פרוגראמת הבנייה מפורטת יחסית עם שטחי דירות לשיווק, הצמדות, צפיפות וכו'.

לא ערכנו בשלב זה שווי לכל יח״ד בכל בניין (מחירון). נלקח שווי ממוצע ליח״ד בבניין בשים לב לכך שחלק מהדירות הן דירות מיוחדות שבהן השווי למ״ר גבוה.

שטחי המרתף הרלוונטיים נלקחו לפי חלק יחסי לדירות שבשומה.

הפרוגראמה מעט שונה מזו שהיתה ידועה בשומה קודמת. התחשיבים הותאמות.

רכיבי המסחר והמלון חושבו בהתאם לשטחי הבנייה ומאפיינים רלוונטיים להם.

יצוין כי שטח דירה ממוצע קטן יחסית על כל המשמעות הנובעת באשר לשווי למ״ר.

10.6 **בהיקשר למועד סיום הבנייה-**

לפי החברה הקרקע טרם נמסרה לה רשמית ע״י רמ״י, כך שתקופת הבניה הרשומה בחוזה תותאם, וזאת ללא עלות, שכן העיכוב לא נגרם באשמת החברה.

בכל מקרה, החברה לא ביקשה בעבר בפרויקט זה אורכה, כך שסביר שהיא תקבל אורכה להשלמת הפרויקט ככל שאכן היא תידרש.

יצוין כי המכרז מפנה בנושא זה לסעיף 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בסעיף זה נקבע כי במידה ויהיו עיכובים שאינם קשורים ליזם, ובמידה ומדובר בפרויקט מורכב וגדול, ניתן יהיה לקבל אורכה מתאימה לסיום הפרויקט.

10.7 **פעולות שבוצעו מאז הרכישה-**

מאז הרכישה החברה שלמה את הוצאות הקרקע והפיתוח לרבות מס רכישה.

החברה ערכה מספר קידוחים בקרקע לצורך קביעת הביסוס.

העירייה מקדמת את פיתוח השטח. ביקור במקום מלמד כי נפרצו דרכים והוחל בביצוע תשתיות ביוב, חשמל ועוד.

החברה שכרה שירותי צוות יועצים לרבות משרד אדריכלים מוביל על מנת להכין פרוגראמה לבנייה.

<u>לאחרונה</u>, אושרה בתנאים תכנית עיצוב/בינוי בפורום מהנדס העיר והוועדה המקומית. מדובר בתנאים סטנדרטיים. ראה בהרחבה סטטוס רישוי ותכנון בעמוד 26 לעיל.

לפי מומחי החברה, תכנית העיצוב מפורטת ברמה כזו שרמת הוודאות למתן היתר בזמן קצר יחסית, גבוהה.

למרות ההתקדמות בסטטוס התכנון והפיתוח, יצוין כי ביחס לשומה קודמת לא צומצמה הדחייה ואף הוגדל שיעור ההיוון וזאת בכדי להביא לידי ביטוי סביבת ריבית גבוהה ואלמנט אי וודאות מוגבר.

10.8 **לעניין היטלי הפיתוח-**

היזם נדרש לשלם סכום קבוע כאשר העירייה התחייבה בכתב לקזז את הסכומים הנ״ל מהיטלי הפיתוח שישולמו בעת היתר. הפיתוח הוא חלק מהשווי.

10.9 **עלויות הקמה לרבות תת הקרקע -**

החברה הציגה תקציב בנייה מעודכן שחופף את הפרוגראמה התכנונית העדכנית.

מעבר לכך, בהליך ההתקשרות מול קבוצת הרכישה בחנו מהנדסים מומחים את עלויות תת הקרקע. תחשיבי השומה הותאמו ועלויות תת הקרקע הוגדלו בתחשיבי השומה.

נלקח החלק יחסי לנכס הנישום בתת הקרקע.

10.10 לעניין המסחר והמלונאות כמעט ואין נתוני קרקע אמינים מהתקופה האחרונה בסביבה.

לגבי שימושי המגורים נבחנו עסקאות בקרקע בעיר ת"א. העסקאות מחייבות מחד התאמות למיקום עדיף של הנכס אך מאידך התאמה להיקף ולזמינות.

בגישת החילוץ נבחנו מחירי דירות שנמכרות בצמוד על הנייר. הובא בחשבון שבבניין שבנדון שטח הממוצע לדירה קטן יחסית ובהתאם נקבע השווי למ"ר.

ראה תחשיב.

10.11 הפחתה לדחייה –

ככלל, בהתאם לתב"ע הקרקע זמינה לבנייה. לאחרונה אושרה בתנאים תכנית עיצוב והתקצרה הדרך להיתר. לפי האדריכל נפתח תיק בניין להיתר לחפירה ודיפון.

למעשה החברה יכולה להתחיל למכור דירות "על הנייר" כפי שמדווח שנעשה במגרש הצמוד[14].

בהיקשר זה נציין כי מניסיון במתחמים אחרים שנבנים בקרקע בלתי מפותחת ברגע שיש תכנון ופריצת דרכים כאשר ה- 0.00 לפיתוח ידוע, ניתן להתחיל בנייה כאשר עד לאכלוס מבוצעים יתרת התשתיות כגון סלילה, מדרכות, תאורה וכו'[15].

10.12 שיעור ההיוון –

ההכנסה התפעולית הן רכיב המלונאות והן רכיב המסחר הוונו בשיעור היוון גבוה יחסית.

הנ"ל מביא לידי ביטוי שמדובר בפרויקט שבתחילת דרכו כאשר המתחם טרם עבר פיתוח ומצוי בשלבים ראשוניים של יזמות.

שיעור ההיוון לקרקע הוגדל כך שיחד עם שנות הדחייה מגולמת הפחתה בגין אי וודאות לפריסת המכירות וסיכונים עלולים להתממש.

[14] התקבולים במקרה זה ממכר דירות על הנייר יתקבלו לחברה בדחייה לפי כללי חוק מכר דירות

[15] הפעלת דחפורים וציוד מכני כבד לצורך בניית שלד עלולה לגרום נזק לתשתיות ציבוריות ולכן העיריות מעדיפות לאפשר בנייה ברגע שמפלס הכביש והביוב ברורים, אפילו לפני גמר התשתיות כגון אספלט, ריצוף מדרכות, גינות וכו'.

<u>החלק המלונאי-</u>

10.13 נערך סקר של ערכי קרקע למלונאות לאורך חוף ים התיכון לרבות ערים אחרות. היקף העסקאות <u>בקרקע למלון</u>, מוגבלות, במיוחד בשנה האחרונה.

הובאו בחשבון התאמות להיקפי העסקאות שכן במקרה שבנדון מדובר בהיקף קטן יחסית של יחידות מלון.

בתחשיב נלקח ממוצע ליחידה מלונאית כאשר בפועל סביר שיבנה תמהיל בהתאם לתכנית עסקית ודרישות השוק בעת הביצוע.

הוצגה פרוגראמה אדריכלית על בסיס תכנית העיצוב, ושטחי הבניה נגזרו ממנה.

כפי שבואר בשומה קודמת החברה פועלת מול המתכנן לגיבוש פרוגראמת המלון. ניתן לראות בתכנית העיצוב/בינוי את סידור חדרי המלון כחלק מבניין D.

10.14 נבדקו מחירי לילה בעיקר למלונות עירוניים שמהווים אלטרנטיבה. הובאו בחשבון התאמה למקום בסמוך לחוף הים בתוך העיר ת״א.

10.15 בשנים 2020-2021 פרץ משבר הקורונה והשפיע לצמצום כמות התיירים והלינות ברוב התקופה.

מאז התאושש המשק מהיבט זה ושיעורי התפוסה החלו לגדול והגיעו לגבולות שיעורי התפוסה טרום הקורונה.

כאמור **מצב המלחמה** בימים האחרונים אינו מגולם בערכים.

שיעור התפוסה שהנחנו בתחשיב מבוסס על נתונים אחרונים שנצפו בנטרול חריגים ובשים לב למונחי טווח ארוך תוך גילום מקדמי סיכון ותקופת הרצה צפויה.
.
מעבר לשיעורי התפוסה, נבחנו נתונים תפעוליים כגון הוצאות הפעלה וציוד ורווח הפעלה. נבדקו ממוצעים שמפורסמים בענף ורלוונטיים למלון בת״א.

ההכנסה התפעולית הנקייה הוונה בשיעור היוון גבוה יחסית בכדי לגלם אי וודאות וסיכונים בענף.

10.16 בכדי להגיע ליתרה לקרקע בחלופת החילוץ, הופחתו מרווחי ביטחון ויזמות לרבות עלויות הקמה ישירות ועקיפות.

הובא בחשבון פתרון חניה במרתף לפי חלק יחסי ותקן החניה.

<u>החלק המסחרי-</u>

10.17 מדובר במיקום סמוך לחוף הים וכחלק משכונת מגורים יוקרתית. ערכי המסחר החזויים במקום גבוהים יחסית. נלקחו נתונים הן לקרקע למסחר והן לדמי שכירות שצפויים.

הובא בחשבון פתרון חניה במרתף לפי תקן שמחייב.

חלק מהשטחים יהיו שטחים חזיתיים וחלקם עורפיים. בתחשיב נלקח ממוצע בשים לב לכך שעיקר השטח יהיה בחזית.

עלויות ההקמה נלקחו על הגבול המחמיר כמו גם הרווח היזמי שהופחת.

<u>חלק המגורים-</u>

10.18 השווי חושב בשתי הן על ידי השוואה ישירה למכר קרקעות והן על ידי חילוץ משווי דירות.

10.19 השוואה ישירה-

נבחנו מס' מקורות של נתונים.
האחד- מכר קרקע למגורים בעיר ת"א.
השני- מכר קרקע במתחם 3700 שצמוד מצפון
השלישי- (עדיפות נמוכה) מכרזי קרקע במגרשים סמוכים.

ניתן לראות בתחשיבים את ההתאמות שנערכו לרבות התאמות למיקום בסמוך לחוף הים, בינוי מגדלי, זמינות הקרקע, היקף העסקה ועוד.

לגבי מכרזי הקרקע שנערכו במתחם עצמו. מדובר בעסקאות משנים קודמות. ניתן מקדם הפחתה לאור סביבת ריבית גבוהה.

כ"כ ניתן משקל נמוך למקור זה שיתרונו הוא בכך שמדובר במגרשים צמודים לנכס.

10.20 שווי קרקע כנגזרת ממחירי מכירת דירות-

בעוד שעסקאות של קרקע במתחם עצמו לא נעשו לאחרונה, במגרש 111 **הצמוד מדרום** מדווח על מכר של דירות מגורים דומות "על הנייר".

ראה להלן טבלה עם למעלה **<u>ממאה עסקאות</u>** שוק שפורסמו באתר מס שבח במגרש הצמוד.

הבינוי בנכס מעט עדיף על העסקאות כמו גם המיקום, אך מדובר במגרש עם מאפיינים כמעט זהים ובמצב סטטוטורי כמעט זהה לנכס, ומכאן רלוונטיות עסקאות אלה ועדיפותן על עסקאות ממיקום אחר. רלוונטי המחיר בדירות קטנות בקומות נמוכות.

הובא בחשבון כי בשיווק על ידי החברה יתקבלו מחירים נמוכים <u>בכ- 5%</u> מהמגרש הצמוד. כ"כ גולמה התאמה נוספת של שילוב מלון מסחר ומגורים.
לשם השלמת התמונה נבחנו עוד עסקאות מכר דירות בעיר ת"א אך למכר הדירות במתחם עצמו יש עדיפות.

הובא בחשבון הפחתות שדרושות לרבות דחייה ועלויות הקמה.

10.21 במהלך שנת 2022 החלה עלייה ניכרת בשיעורי האינפלציה שגררה עלייה בריבית בעולם וגם במדינת ישראל.

במחצית השניה של שנת 2023 ניכר צמצום במגמת האינפלציה (נכון לסוף רבעון 3).

בחודשים האחרונים, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי, והוא ממשיך ופועל להחזרת האינפלציה ליעד ארוך הטווח שנקבע.

ככל שהדבר יעלה בידו ואכן האינפלציה תרד חזרה ליעד ייתכן וניתן יהיה להוריד גם את שיעור ריבית בנק ישראל.

בכל מקרה, עיקר עסקאות התשואה שמפורטות בסקר שלהלן נלקחו מהתקופה האחרונה ולכן מגלמים את נתוני המקרו הידועים.

יצוין כי רלוונטי בנושא זה ריבית ריאלית ארוכת טווח שכן נכסי מקרקעין נבחנים במונחים ריאליים ארוכי טווח.

ראה התייחסות לעיל ולהלן למצב הביטחוני שנוצר במדינה במהלך הכנת שומה זו.

10.22 **<u>סיכויים וסיכונים במועד הקובע 30.9.23–</u>**

<u>סיכונים-</u>

המשך ההאטה במשק. שיעורי תפוסה נמוכים לאורך זמן ממושך יותר בבתי המלון.

ירידה בקצב ביצוע עבודות הפיתוח ע"י העירייה ו/או עיכוב ביכולת קבלת היתר.

ריבית בנק ישראל לא תרד למרות צמצום שיעור האינפלציה.

המשך העמקת צמצום הביקושים למגורים בעיר תל אביב, דבר שעלול להתבטא בירידת מחירים.

כאמור במועד הקובע **טרם פרצה המלחמה** שלאורה עלולים לקום עוד מקדמי סיכון. ראה לעיל התייחסותי לנושא זה.

<u>סיכויים-</u>

קבלת היתר מהר יותר מהתחזית ותחילת שיווק בדומה למגרש הסמוך.

חזרת הביקושים והתפוסה בענף המלונאות מהר מהצפוי.

בעקבות התמתנות שיעור האינפלציה בשנת 2023, אפשרות לירידת ריבית לטווח קצר וארוך וגידול בפעילות במשק.

שיווק דירות במחירים גבוהים מהתחזית ובקצב גבוה מזה שהנחנו בתחשיב.

כאמור, המועד הקובע הוא טרם פרוץ המלחמה.

11. ענף המלונאות – פרמטרים נבחרים ונתוני שוק:

11.1 שיעור רווח הפעלה- עפ"י דוחות כספיים ופרסומים שונים :

11.1.1 רשת מלונות דן

* ע"פ הדוחות הכספיים לשנת 2022 של רשת המלונות דן – הרווח התפעולי של החברה מהפעילות המלונאית מהווה כ- 20% מהמחזור.

11.1.2 רשת ישרוטל:

* ע"פ שומת IFRS עולה כי רווח ההפעלה של מלון ישרוטל אגמים באילת נכון לשנת 2021 כ- 42%.

11.2 שיעורי תפוסה:

ע"פ נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להלן שיעורי התפוסה במלונות בתל אביב לשנים 2017-2023:

שנה	רבעונים	תפוסת חדרים באחוזים
2019	שנתי	75.8%
2020	שנתי	19.8%
2021	שנתי	28.9%
2022	שנתי	60.3%
2023	ינואר - יוני	64.2%

ניתן לראות ירידה חדה בתפוסה במהלך שנים 2020-2021 בעקבות השפעות הסגרים של נגיף הקורונה שכאמור נתפס כאירוע חולף.

עם ביטול הסגרים וההגבלות שהוטלו בעת משבר הקורונה נתוני התפוסה (2022-2023) חזרו כמעט לרמתם טרם הקורונה (הנתונים לשנת 2023 מוטים כלפי מטה ביחס לממוצע השנתי החזוי).

11.3 נתוני מלונות וחדרים בת"א:

ע"פ נתוני הלמ"ס, להלן כמות החדרים המופעלים בתל אביב:

שנה	רבעונים	מספר חדרים
2019	שנתי	8,786
2020	שנתי	8,795
2021	שנתי	9,683
2022	שנתי	10,491
2023	ינואר - יוני	10,513

מס' בתי המלון– נכון לרבעון השני לשנת 2023 בתל אביב קיימים 102 בתי מלון. הנ"ל משקף עליה ביחס ל-96 בתי מלון שדווחו בשנת 2022.

11.4 <u>נתוני פדיון בעיר תל אביב מתוך נתוני הלמ"ס:</u>

שנה	רבעונים	פדיון באלפי ₪
2019	שנתי	₪ 2,608,225
2020	שנתי	₪ 640,353
2021	שנתי	₪ 1,021,147
2022	שנתי	₪ 2,623,488
2023	ינואר - יוני	₪ 1,494,541

מהטבלה עולה כי בשנת 2022, הפדיון הגיע לפדיון דומה כפי שהיה טרם הקורונה.
הנתונים לשנת 2023 מייצגים חלק מהשנה.

11.5 <u>דירוג מלונאי לפי תקנות שירותי תיירות:</u>

בשנת 2012 אישרה וועדת הכלכלה תקנות לדירוג מלונאי לפי שיטת הכוכבים.

בהתאם לתוצאות הבדיקה של כל מלון שידורג, הממונה על בתי המלון במשרד התיירות יקבע את דרגתו של המלון, מ: * (כוכב אחד) ועד +***** (חמישה כוכבים פלוס). תוקף הדרגה לשלוש שנים.

הצטרפות מלונות לדירוג היא וולונטרית.

הובא בחשבון כי התשואה שצפוי להניב הנכס נגזרת מרמתו והיקף השירותים ביחס לאלטרנטיבה, כפי שעולים מבדיקת נתוני השוק.

11.6 מחירי לינה במלונות בתל אביב:

שם המלון	כתובת	מס' חדרים במלון	מרץ		יולי	
			אמצע שבוע B&B	סוף שבוע B&B	אמצע שבוע B&B	סוף שבוע B&B
סטאי תל אביב - חדר סטנדרט	דוד רזיאל 22	120	2,029	2,030	2,175	2,267
סטאי תל אביב - חדר אקזקיוטיב נוף לפטיו	ת"א		2,431	2,432	2,722	2,393
סטאי תל אביב - חדר פרימיום נוף לים			2,853	2,853	3,135	2,812
סטאי תל אביב - סוויטת ג'וניור			3,618	3,619	3,888	3,578
דן - חדר תל אביב	הירקון 99 ת"א	280	1,800	1,840	2,140	2,143
דן - חדר דלקס			1,970	2,010	2,310	2,313
דן - חדר סטודיו			2,020	2,080	2,360	2,363
דן - חדר משפחה			2,670	2,710	3,010	2,880
דן - חדר אקזקיוטיב מחודש			2,320	2,380	3,010	2,730
דיויד אינטרקונטיננטל - קלאסי קינג	קויפמן 12 ת"א	555	2,126	2,126	2,362	2,380
דיויד אינטרקונטיננטל - זוגי קלאב			2,507	2,507	2,744	2,762
הרודס - חדר דלקס	הירקון 155 ת"א	332	1,082	1,426	1,262	1,462
הרודס - חדר אקזקיוטיב			1,372	1,653	1,512	1,702
הרודס - חדר קלאב			1,602	1,878	1,742	1,962
הרודס - סוויטה אקזקיוטיב			1,862	2,143	1,982	2,252
קרלטון - חדר סופוריור סיטי (סטאנדרט)	אליעזר פרי 10	270	1,416	1,566	1,670	1,577
קרלטון - חדר פרמיום ים			1,666	1,590	2,084	1,862
קרלטון - חדר דלוקס			1,782	1,757	2,192	1,993
קרלטון - אקזקיוטיב			1,782	1,757	2,192	2,038
דן פנורמה - חדר תל אביב	קויפמן יחזקאל 10	476	1,280	1,280	1,540	1,332
דן פנורמה - חדר דלקס פלוס	ת"א		1,410	1,410	1,670	1,452
דן פנורמה - חדר אקזקיוטיב			1,510	1,510	1,770	1,532
דן פנורמה - סוויטת ג'וניור			3,640	3,640	3,640	3,853
מלון רוטשילד 65 - חדר קלאסיק	שד' רוטשילד 65	74	1,065	1,065	1,137	1,374
מלון רוטשילד 65 - חדר עם נוף לעיר			1,167	1,167	1,287	1,524
מלון רוטשילד 65 - חדר דלאקס			1,307	1,307	1,397	1,524
מלון רוטשילד 65 - חדר סוויטה			1,443	1,443	1,434	1,611
מלון רנסנס חדר דלוקס	הירקון 121	340	1,871	1,871	1,708	1,708
מלון רנסנס חדר אקזקיוטיב			1,563	1,563	1,345	1,345
שרתון - דלאקס נוף לים	הירקון 115	325	2,140	1,850	2,395	2,195
שרתון - סויטת גוניור עם נוף לעיר			3,049	2,758	2,940	2,785
חדר דלקס - NYX	הרכבת 29	190	940	1,090	680	664
חדר קלאב - NYX			960	1,110	656	692
חדר אקסקיוטיב - NYX			1,557	1,713	1,069	1,132
חדר סטודיו - NYX			1,460	1,580	1,180	1,235

11.7 <u>נתונים מכר בתי מלון:</u>

- לפי פרסומים מיום 1.01.2023, הודיע חברת אספן גרופ בע"מ על ביצוע המכירה של בית מלון בחדרה המכיל כ-169 סוויטות, תמורת סך כולל של כ-110 מיליון ₪ (כולל מיטלטלין, חניות ומניות חברת הניהול של בית המלון).

- מגרש למלונאות בשטח של כ-11 דונם בקרבת הים בעיר בת ים, עפ"י תכנית בי/מק/1410 נמכר תמורת סך של כ-145 מיליון ₪. זכויות הבניה הינם בשיעור של 200% עיקרי ו-31% שירות.

- על הקרקע שממוקמת ברחוב גלי תכלת בהרצליה, נמכרה קרקע להקמת מלון בן 144 חדרים בשטח של כ-19,200 מ"ר תמורת סך של 211 מיליון ₪.

- 50% ממלון היוקרה ריץ קרלטון בהרצליה, נמכר לפי שווי של 300 מיליון ₪. המלון בן ה-12 קומות כולל 115 חדרים ועוד 82 דירות נופש.

- מלון הגילגל הנמצא ברחוב נס ציונה 7 בתל אביב, נמכר תמורת סך של 64 מיליון ₪. המלון כולל כ-50 חדרים המשתרעים על כ-2,000 מ"ר.

- מלון לוסקי הנמצא ברחוב הירקון בתל אביב, נמכר תמורת סך של 60 מיליון ₪. המלון כולל 27 סוויטות וחדרים מול חוף הים.

12. נתוני שוק למגורים :

12.1 עסקאות בקרקע

- **מכרז רמ"י מס' 58/2023 מיום 7.06.2023**

במכרז נמכר מגרש מס' 200 (גוש 6927 חלקה 68, רחוב המרד תל אביב) בשטח של 344 מ"ר בתכנית תא/3501 ליעוד מגורים עם חזית מסחרית.

על המגרש ניתן להקים 7 יח"ד ב-3 קומות + עליית גג.

שטח על קרקעי מותר לבניה (עיקרי ושרות) הינו כ-722 מ"ר, ושטח ממוצע ליח"ד הינו כ-80 מ"ר ברוטו.

מחיר הזכיה היה 18,015,477 ₪, לא כולל פיתוח ומע"מ

בנטרול שווי השטח המסחרי בקומת הקרקע מהשווי מתקבל כי התמורה משקפת שווי קרקע ליח"ד בסך של כ-2.2 מיליון ₪. ושווי של **כ-30 אלף** ₪ למ"ר מבונה קרקע.

- **מכרז רמ"י מס' 121/2020 ברח' איינשטיין בת"א מיום 26.12.2022**

במכרז נמכר חלק מגרש מס' 137 בתכנית תא/4695 ליעוד מגורים ומסחר.

הממכר כלל 107 יח"ד מתוך ה- 160 המותרות במגרש לפי תב"ע. שאר יח"ד שייכות לבעלי זכויות אחרים.

זכויות הבניה בחלקה (ל-160 יח"ד) הינם כ- 14,791 מ"ר עיקרי למגורים + 857 מ"ר עיקרי למסחר. שטח פלדלת שמתקבל הינו כ-104 מ"ר ליח"ד.

במכרז התחייב הזוכה לבנות עבור בעלי הזכויות האחרים 53 יח"ד בכפוף לתשלום עלויות ביצוע על ידם.

סכום ההצעה של הזוכה (שהיה "מציע יחידי") היה כ-236.7 מיליון ₪ ללא פיתוח פיתוח[16].

מיקום המגרש שלעיל נחות מהנכס הנישום שכן מרוחק מחוף הים וממוקם על ציר ראשי (ראה ניתוח המחיר למ"ר שמתקבל בעסקה בהמשך להלן).

- ביום 20.09.2022 **ברחוב טבנקין בשכונת נאות אפקה בתל אביב**, גוש 6623 חלקה 279, נמכר מגרש בשטח של כ-2.8 דונם, תמורת 171 מיליון ₪.

זכויות הבניה בחלקה הינם כ- 4,320 מ"ר עיקרי, בצפיפות של 36 יח"ד לחלקה.

בהנחה שתינתן תוספת שבס של 20%, כמות יחידית הדיור יהיה 43 יח"ד, כך ששטח פלדלת ממוצע יהיה כ-4,857 מ"ר.

מכאן מתקבל שווי קרקע ליח"ד הינו בגובלות של כ-3.9 מיליון ₪, **וכ- 35 אלף** ₪ **למ"ר** מבונה קרקע פלדלת.

[16] שומת שמאי רמ"י עמדה על סך של כ-347.2 מיליון ₪. ומחיר המינימום היה כ-221 מיליון ₪. משמע המציע נקב בסכום מעט גבוה ממחיר המינימום.

- **בהתאם למכרז רמ"י 327/2022,** מיום 7.12.2022, נמכר מגרש ברחוב י.ל פרץ (חלקה 5 בגוש 8944), בשטח של 735 מ"ר המיועד להקמת בניין מגורים עם מסחר בקומת הקרקע, תמורת כ- 39 מיליון ₪ (הזוכה ישלם דמי הקמה ואגרות והיטלים לרשות המקומית ולתאגיד המים מי אביבים בהתאם לדין ולחוקי העזר המקומיים).

זכויות הבניה הם כ- 1,304 מ"ר עיקרי, בצפיפות של 24 יח"ד למגרש. נטרל שטחי מסחר מלמדים על מחיר של **כ- 25 א' ₪ למ"ר מגורים.**

עסקאות במתחם 3700 – צמוד למתחם שדה דב מצפון:

- במרץ 2022 רכשה חברת חגג 52% מקרקע בשטח של כ- 27 ד' במתחם 3700 שמצפון למתחם שדה דב שבנדון במחיר של 390 מיליון ₪. מדובר ברכישה המקנה לחברה זכות ל- 141 יח"ד.

מתקבל כ- 2.8 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד.

- באוגוסט 2022 נמכרה מחצית מחלקה 457 ומחצית מחלקה 459 בגוש 6638 בשטח קרקע של כ- 8 דונם המקנים כ- 95 יח"ד במתחם 3700 במחיר של 201 מיליון ₪.
הקונה מתחייב לשלם היטל ה/שבחה של כ- 36 מיליון במקום המוכר.

העסקה משקפת קרקע ליח"ד של כ- 2.5 מיליון ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח.

על מנת להתאים את שתי העסקאות לנכס הנישום נדרשות מס' התאמות מרכזיות:

האחת - מתחם 3700 **אינו** זמין לבנייה ומחייב ייזום ואישור תכנית מפורטת בעתיד[17].
השניה - קיימת חבות עתידית בהיטל השבחה שלא קיימת בנכס הנישום[18].
השלישית - הרכישה ללא פיתוח בעוד שהנכס שבנדון שולם פיתוח.[19]
הרביעית - התמורה לרוכש מפוזרת וניתנת במושע במספר מגרשים עם שותפים[20]

[17] 3 שנים בריבית של 6.5% =120%
[18] 10% במינימום
[19] 130 א' ₪ כפול מספר יחידות הדיור.
[20] מושע עם בעלים במגרשי התמורה 10%.

<u>מכרזי רמ"י במתחם התכנית שבנדון- לבקרה בלבד:</u>

כפי שהובהר לעיל לאור חלוף הזמן ושינוי נתוני המקרו ביחס למצב שהיה בעת המכרזים, המשקל של חלק מהמכרזים על השווי לקרקע, נמוכה.

מאחר וכאמור קיימות מיעוט של עסקאות בקרקע בשנה האחרונה בעיר, ומאחר ומדובר במכרזים במתחם עצמו, מצ"ב טבלת המכרזים הרלוונטיים שהשפעתן תילקח כביקורת בשוליים ותוך גילום מקדם הפחתה.

ערכי המגורים שבטבלה הם לאחר נטרול שטחי מסחר ככל שקיימים.

המחיר למ"ר במכרזים מחייב בחלוף הזמן שתי התאמות:

<u>האחת-</u> המתחם התקדם לקראת יכולת קבלת היתר לאור כך שהעירייה מפתחת את הקרקע.

<u>השניה-</u> המכרזים נעשו בתקופה שבה הריבית היתה נמוכה ועלויות המימון בהתאם.

מס' עסקה	מס' מכרז	שם הזוכה	בינוי מאושר	תאריך	מס' מגרש	כמות יח"ד נרכשה	סה"כ זכיה כולל פיתוח במ' ₪	שטח מסחר ברוטו	שווי הזכיה בנטרול מסחר ומלונאות במ' ₪	שטח כולל למגורים	שטח פלדלת ליח"ד	שטח דירה ממוצע לאחר מקדם דירות מיוחדות	מחיר למ"ר	התאמה למיקום	התאמה למושעא	מקדם התאמה משוקלל	שטח אק' לדירה	מחיר מתקבל למ"ר מתואם בא' ₪
1	62-2021	אביסרור משה ובניו	מגדלי + מרקמי	23/08/2021	101	406	1,139	1,600	1,097	31,933	91	105	25.76	1.05	1.00	1.05	110	27
2		משולם לוינשטין + מבנה נדל"ן	מרקמי		110	230	660	1,300	624	17,170	87	92	29.63	1.05	1.00	1.05	96	31
3		ג.ז מדף 35 בע"מ	מגדלי + מרקמי		111	480	1,308	2,000	1,252	37,650	91	105	24.95	1.03	1.00	1.03	108	26
5	328-2021	נוף עירוני יזמות בע"מ	מרקמי	21/03/2022	103	241	682	500	668	26,794	92	97	28.68	1.03	1.15	1.18	114	34

ניתן לראות שהמחיר למ"ר מבונה בסיסי מרקמי בממוצע הוא כ- 30 א' ₪ למ"ר.

לאחר התאמה לתאריך שבו סביבת ריבית גבוהה מתקבל **<u>כ- 28.5 א' ₪ למ"ר.</u>**

<u>הערה-</u>
ביחס למקורות ההשוואה הישירה האחרים שפורטו, משקלו של מקור זה פחות משמעותית.

12.2 מכר דירות מגורים במגרש הצמוד

להלן נתונים שפורסמו לציבור באתר מס שבח ממגרש 111 הצמוד מדרום:

מחירי מכירה לדירות בבניה מגדלית (39 קומות)

יום מכירה מדווח	גוש	חלקה	מחיר מכירה מדווח ב-₪	מספר חדרים	קומה	קומות בבניין	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח
20/10/2023	6634	15	9,400,000	3	16	39	107	87,850
15/10/2023	6634	15	9,278,620	4	12	39	119	77,972
13/10/2023	6634	15	4,000,000	3	6	39	60	66,667
27/09/2023	6634	15	8,192,000	3	13	39	98	83,592
27/09/2023	6634	15	10,787,000	4	13	39	125	86,296
19/09/2023	6634	15	4,287,500	2	22	39	43	99,709
12/09/2023	6634	15	3,923,000	2	6	39	41	95,683
11/09/2023	6634	15	7,500,000	3	19	39	89	84,270
03/09/2023	6634	15	9,500,000	3	30	39	118	80,508
03/09/2023	6634	15	9,500,000	3	30	39	117	81,197
31/08/2023	6634	15	12,226,000	3	19	39	144	84,903
31/08/2023	6634	15	10,250,000	4	15	39	122	84,016
31/08/2023	6634	15	10,250,000	4	15	39	122	84,016
30/08/2023	6634	15	6,950,000	4	7	39	89	78,090
25/08/2023	6634	15	7,638,500	3	18	39	87	87,799
15/08/2023	6634	15	4,245,000	2	18	39	48	88,438
14/08/2023	6634	15	11,350,000	3	23	39	132	85,985
14/08/2023	6634	15	10,650,000	3	23	39	123	86,585
03/08/2023	6634	15	3,728,000	2	2	39	39	95,590
03/08/2023	6634	15	4,021,000	2	8	39	41	98,073
02/08/2023	6634	15	3,874,000	2	5	39	39	99,333
02/08/2023	6634	15	11,300,000	4	16	39	130	86,923
01/08/2023	6634	15	3,727,000	2	2	39	41	90,902
01/08/2023	6634	15	3,776,000	2	3	39	39	96,821
31/07/2023	6634	15	8,888,888	3	17	39	107	83,074
28/07/2023	6634	15	3,923,000	2	6	39	39	100,590
28/07/2023	6634	15	3,100,000	1	4	39	32	96,875
28/07/2023	6634	15	3,018,672	1	2	39	32	94,334
28/07/2023	6634	15	3,874,000	2	5	39	41	94,488
28/07/2023	6634	15	3,776,000	2	3	39	41	92,098
28/07/2023	6634	15	3,826,000	2	4	39	41	93,317
28/07/2023	6634	15	5,050,000	3	3	39	60	84,167
25/07/2023	6634	15	3,746,000	2	4	39	39	96,051
25/07/2023	6634	15	6,036,000	3	12	39	74	81,568
25/07/2023	6634	15	5,953,000	3	11	39	74	80,446
16/07/2023	6634	15	9,300,000	4	11	39	121	76,860
12/07/2023	6634	15	12,700,000	3	20	39	141	90,071
11/07/2023	6634	15	8,118,955	3	12	39	108	75,176
11/07/2023	6634	15	9,381,045	3	12	39	108	86,862
09/07/2023	6634	15	12,130,000	4	21	39	141	86,028
05/07/2023	6634	15	10,265,640	4	14	39	123	83,460
04/07/2023	6634	15	6,682,365	3	18	39	87	76,809
30/06/2023	6634	15	10,216,000	4	13	39	125	81,728
29/06/2023	6634	15	9,169,130	3	17	39	107	85,693
29/06/2023	6634	15	11,400,000	3	17	39	130	87,692
29/06/2023	6634	15	5,654,700	3	13	39	71	79,644
28/06/2023	6634	15	7,000,000	3	20	39	85	82,353
27/06/2023	6634	15	5,555,555	3	14	39	71	78,247
26/06/2023	6634	15	6,623,118	3	21	39	85	77,919
20/06/2023	6634	15	13,500,000	4	30	39	137	98,540
20/06/2023	6634	15	13,661,930	4	30	39	137	99,722

מחיר ממוצע למ"ר כולל מע"מ	86,961

מחירי מכירה לדירות בבניה מרקמי

יום מכירה מדווח	גוש	חלקה	מחיר מכירה מדווח ב-₪	מספר חדרים	קומה	קומות בבניין	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח
06/09/2023	6634	15	21,757,520	6	8	9	182	119,547
05/09/2023	6634	15	12,000,000	5	3	9	141	85,106
29/06/2023	6634	15	5,515,000	4	1	9	79	69,810
28/06/2023	6634	15	6,384,000	4	2	9	85	75,106
26/06/2023	6634	15	7,980,000	5	5	9	110	72,545
25/06/2023	6634	15	4,600,000	2	6	9	41	112,195
21/06/2023	6634	15	9,370,000	5	6	9	130	72,077
21/06/2023	6634	15	9,200,000	5	5	9	130	70,769
13/06/2023	6634	15	16,000,000	5	8	9	172	93,023
06/06/2023	6634	15	3,650,000	2	1	9	41	89,024
01/06/2023	6634	15	6,000,000	4	4	9	85	70,588
31/05/2023	6634	15	6,400,000	4	3	9	85	75,294
29/05/2023	6634	15	3,175,000	2	1	9	41	77,439
24/05/2023	6634	15	5,000,000	3	6	9	65	76,923
24/05/2023	6634	15	10,180,000	5	7	9	133	76,541
18/05/2023	6634	15	8,170,000	5	7	9	110	74,273
18/05/2023	6634	15	12,600,000	5	7	9	141	89,362
14/05/2023	6634	15	5,750,000	4	3	9	79	72,785
11/05/2023	6634	15	6,090,700	4	7	9	79	77,097
11/05/2023	6634	15	6,566,000	4	5	9	85	77,247
03/05/2023	6634	15	5,050,000	3	7	9	65	77,692
03/05/2023	6634	15	4,860,000	3	3	9	65	74,769
24/04/2023	6634	15	4,600,000	3	4	9	65	70,769
24/04/2023	6634	15	10,400,000	5	6	9	133	78,195
24/04/2023	6634	15	6,500,000	4	6	9	85	76,471
23/04/2023	6634	15	3,200,000	2	2	9	41	78,049
23/04/2023	6634	15	3,600,000	2	7	9	41	87,805
20/04/2023	6634	15	5,650,000	4	2	9	79	71,519
16/04/2023	6634	15	4,700,000	3	1	9	65	72,308
10/04/2023	6634	15	12,120,000	5	5	9	141	85,957
04/04/2023	6634	15	9,300,000	5	7	9	130	71,538
31/03/2023	6634	15	3,600,000	2	7	9	41	87,805
31/03/2023	6634	15	4,560,000	3	2	9	65	70,154
31/03/2023	6634	15	5,500,000	4	4	9	79	69,620
30/03/2023	6634	15	3,200,000	2	2	9	41	78,049
28/03/2023	6634	15	5,100,000	3	5	9	65	78,462
27/03/2023	6634	15	3,658,277	2	4	9	41	89,226
27/03/2023	6634	15	3,600,000	2	3	9	41	87,805
26/03/2023	6634	15	3,208,277	2	4	9	41	78,251
26/03/2023	6634	15	3,100,000	2	3	9	41	75,610
26/03/2023	6634	15	3,308,277	2	5	9	41	80,690
22/03/2023	6634	15	20,300,000	6	8	9	202	100,495
21/03/2023	6634	15	6,190,525	4	6	9	79	78,361
21/03/2023	6634	15	6,015,000	4	5	9	79	76,139

מחיר ממוצע למ"ר כולל מע"מ	80,057

- **הנתונים נלקחו מאתר מס שבח. לא ניתן מטבע הדברים לעיין בחוזים.**
- **ממוצע המכירות לדירות בשטח "קטן" ובקומות "נמוכות" הוא כ- 85 א' ₪ למ"ר.**

<u>איתור המגרש שבנדון לעומת המגרש הסמוך שממנו נלקחו עסקאות מכר הדירות שלעיל</u>



ניתן לראות כי המגרש שבנדון צפוני יותר ומרוחק הן מהכביש הראשי והן מהמבנה הציבורי הקיים ולכן עדיף.

<u>עסקאות מכר דירות מאזורים אחרים בעיר ת"א</u>

לשם השוואה נבחנו מספר עסקאות בבניינים חדשים בדרום תל אביב.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	שטח	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר
20/06/2023	7460	27	אלנבי 100	47	2	5	4,455,850	94,805
13/06/2023	7460	27	אלנבי 100	47	2	1	4,100,000	87,234
23/05/2023	7460	27	אלנבי 100	47	2	2	3,900,000	82,979
07/12/2022	7078	91	דיזינגוף 135	79	4	1	7,125,000	90,190
07/12/2022	7078	91	דיזינגוף 137	79	3	1	7,125,000	90,190
19/10/2022	6968	120	גורדון 16	77	4	1	6,450,000	83,766
03/10/2022	6905	27	הירקון 110	95	4	2	8,300,000	87,368
22/08/2022	6968	82	רופין 28	43	2	2	3,500,000	81,395

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	קומה	שטח	מחיר	שווי מר בנוי
07/11/2022	6106	241	בבלי 47	6	102	7,651,870	75,018
18/09/2022	6107	29	פעמוני יוסף 12	9	75	6,511,301	86,817
18/09/2022	6966	21	הירקון 188	2	49	3,300,000	67,347
15/09/2022	6107	14	הרב ניסים 2	21	147	8,985,000	61,122
30/08/2022	6960	12	הירקון 242	5	100	6,450,000	64,500
21/08/2022	6107	14	הרב ניסים 10	34	170	12,400,000	72,941
18/08/2022	6106	507	הזוהר 38	1	94	11,100,000	118,085
03/08/2022	6909	124	הירקון 54	3	112	10,500,000	93,750

מעסקאות אלה עולה כי שווי למ"ר בנוי במיקום נחות מהנכס שבנדון (בחלק מהמקרים) הינו בסך של **כ-85 אלף** ₪ **למ"ר בממוצע.**

13. נתוני שוק למסחר :

- פורסם כי רשת ההמבורגרים האמריקאית שייק שאק שכרו בנמל תל אביב שטח של כ- 237 מ״ר מסחרי + שטח ישיבה חיצוני של 224 מ״ר, תמורת דמי שכירות בסך של כ-145 אלף ₪ לחודש.

שטח אקוויוולנטי הוא 224 * 0.25 + 237 מ״ר= כ- 293 מ״ר אק׳.
דמי״ש למ״ר חנות הם 145 א׳ מחולק לכ- 293 אק׳ = **כ- 494** ₪ **למ״ר מסחר.**

- בפרויקט דה וינצי ברח׳ קפלן בת״א מושכרים שטחים בק״ק (לפני אכלוס) בהיקף של כ- 850 מ״ר בדמי״ש ממוצעים של כ- 300 ₪ למ״ר ברוטו. ההסכמים האחרונים נחתמו בתעריפים של 330-350 ₪ למ״ר.

- בפרויקט כיתן/גולף ברח׳ פנחס רוזן בת״א מושכרים שטחים של כ- 2,100 מ״ר בדמי״ש ממוצעים של כ- 335 ₪ למ״ר לחודש.

- בדיזינגוף 91 בחלקו הצפוני מושכרים שטחים של כ- 140 מ״ר בדמי״ש של כ- 630 ₪ למ״ר.

- בשד׳ בן ציון 3, מושכרים תאים מסחריים בהיקפים גדולים תמורת דמי שכירות חודשיים בטווח של 290 ₪ - 330 ₪ למ״ר לחודש.

- במתחם שרונה מושכרים שטחי מסחר לשימושים שונים בשטח כולל של כ- 5,483 מ״ר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 161 ₪ למ״ר, כאשר דמי השכירות לעסקי המזון (כ- 1,066 מ״ר) למ״ר אקוו׳ לקומת הקרקע מתקבל כ- 282 ש״ח למ״ר אקוו׳.

- בקניון רמת אביב מושכרים שטחי מסחר, כ- 20,857 מ״ר, בדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר כ- 488 ₪.

- במגדל אמות אטריום שבמתחם הבורסה ברמת גן, מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע כ-400 מ״ר (לא כולל שטחי ישיבה חיצוניים), דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ- 200 ₪ למ״ר/חודש.

שכירות מסחר-

במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת כוכב הצפון, תל אביב דמי השכירות הממוצעים נעים בטווח 220-250 ₪ למ״ר לחודש לא כולל ניהול.

במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת תל ברוך, תל אביב דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר (כ- 2,800 מ״ר עיקרי) נעים בטווח 180-200 ₪ למ״ר לחודש לא כולל ניהול.

במרכז מסחרי שכונתי בנאות אפקה, תל אביב, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- רשת סופרים שוכרת שטח בקומת הקרקע כ- 210 מ״ר תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-230 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 80 ₪ למ״ר (כולל ניהול).

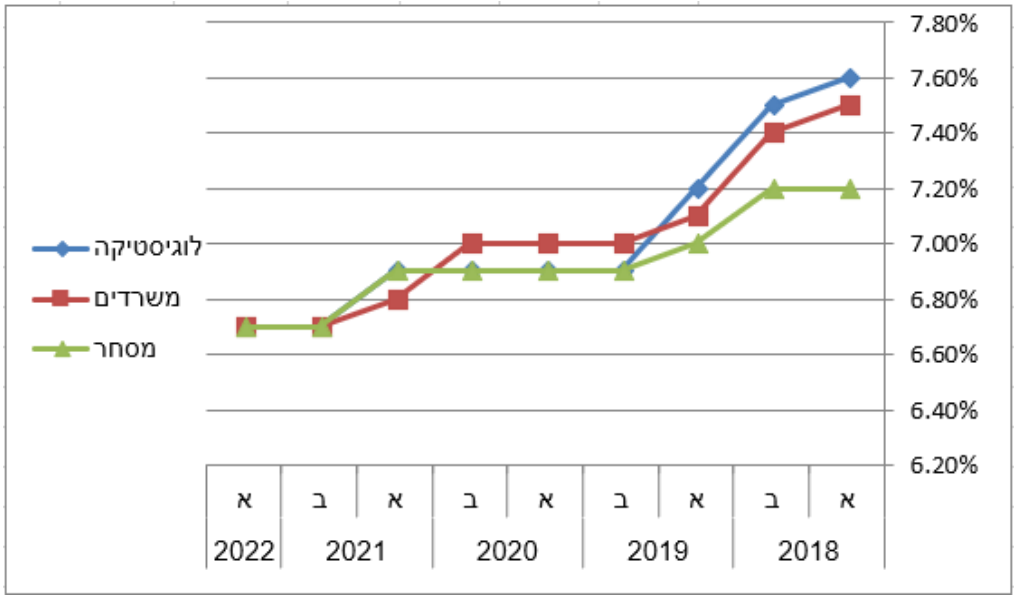
- רשת מעדניות שוכרת שטח כ- 180 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-235 ₪. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 100 ₪ למ״ר (כולל ניהול).

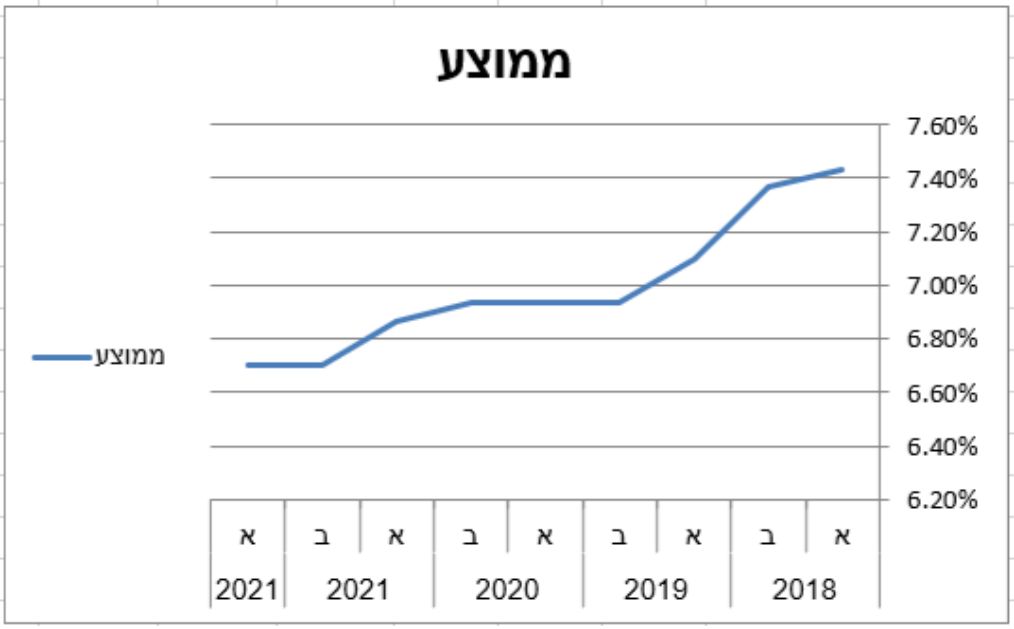
- רשת גלידריות שוכרת שטח כ-90 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-300 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר.

- רשת פארם שוכרת שטח כ-540 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-250 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר.

14. שיעורי תשואה[21]:

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2018		2019		2020		2021		2022
	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	א
לוגיסטיקה	7.50%	7.60%	6.90%	7.20%	6.90%	6.90%	6.70%	6.90%	6.70%
משרדים	7.40%	7.50%	7.00%	7.10%	7.00%	7.00%	6.70%	6.80%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	6.90%	7.00%	6.90%	6.90%	6.70%	6.90%	6.70%





- טרם פורסמו נתונים נוספים עדכניים

[21] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>משרדים:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>לוגיסטיקה:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>כללי:</u>

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של שומה זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 והנתונים לשנת 2023 עדיין לא פורסמו. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות עדכניות שלהלן שמפורסמות בשוטף ולרבות התאמות.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- במהלך שנת 2023 החברה מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	**5,232**	**143**	**9.7**	

- במאי 2023 דווח כי נרכשו כמחצית מזכויות במגדל וויס- בולטהאופ כחלק מפרויקט WE TLV ע"י חברת הביטוח מגדל תמורת כ- 230 מיליון ₪.

הבניין בן 12 קומות וכולל כ-38,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

ההכנסה השנתית המדווחת הינה כ- 26 מיליון ₪ בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪.
המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר.
דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק.
ההכנסה השנתית הינה כ-11.2 מ' ₪.
מתקבל שיעור תשואה של כ-7.2%.

- ב-11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ-119 מיליון שקל.
הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ-5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ-130 מקומות חניה ושטחי אחסנה.
הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה-NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ-7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.

- ב7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו-90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ-16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.

בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ-30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ-7.9 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן דיווחה כי רכשה 80% ממרכז מסחרי בחולון בתמורה לכ-136 מיליון שקל. הנכס מושכר במלואו ל-30 שוכרים שונים, עם אופציה להארכת ההסכמים לתקופות של 3-9 שנים, כאשר דמי השכירות צמודים למדד. ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-7.9 מיליון ₪, המגלם שיעור תשואה ברכישה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪.
התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100%
ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- **סיכום:**

קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה. בכל מקרה מדובר בקרקע שנישומה בעיקר ע"י השוואה ישירה.

15. תחשיב השומה- חלופה א':

15.1 תחשיב השוואה ישירה:

מגרש 107 - מתחם שדה דב ת"א - דצמבר 2022				
נתוני עזר				
גוש	6634			
מגרש	107	עפ"י תכנית תמל/3001		
שטח מגרש	7,575	מ"ר		
זכויות מכח תב"ע תמל/3001				
חלקי הפרויקט	**עיקרי במ"ר**	**שטחי שירות עיליים**	**סה"כ ברוטו**	
שטח מגורים (להשכרה/מכירה) - 79 יח"ד	4,237	913	5,150	
שטח מסחרי (חזית מסחרית)	1,050	450	1,500	43%
שטח למלונאות (אכסון מלונאי) + כ- 240 מ"ר מרפסות	1,476	984	2,460	67%
סה"כ שטח בנוי נישום	6,763	2,347	9,110	
סה"כ יחידות מלון (חושב בעקיפין)	70	21.1	מ"ר עיקרי / יחידה	
חניה למסחר לפי פרוגראמה	21	חניות	לפי פרוגראמה	
חניה למלונאות לפי פרוגראמה	14	חניות	לפי פרוגראמה	
סה"כ חניות במרתף	35	חניות		
שטח תת קרקעי לחניות	1,750	מ"ר	50	
שטח מרתף למלון לפי פרוגראמה	1,070	מ"ר		
חלופה א' - השוואה ישירה, שווי זכויות המסחר ומלונאות				
	סה"כ	**שווי למ"ר**	**שטח במ"ר**	
חלק א' - מסחר ומלונאות				
שטחי מסחר (מגלם חניה במרתף)	45,000,000	30,000	1,500	
שטחי מלונאות (מגלם חניה במרתף)	17,220,000	7,000	2,460	
סה"כ שווי קרקע ביום קבלת היתר למסחר ומלונאות	62,220,000			
ע.נ.נ למועד הקובע למסחר ומלונאות	**51,508,770**	**₪**	**6.5%**	**3**
השקעות שבוצעות עד למועד הקובע בחלק המסחרי והמלונאי	150,000	₪		
סה"כ שווי חלק א'	**51,658,770**	**₪**		
חלק ב' - דירות מגורים	**סה"כ**	**שווי למ"ר**	**שטח במ"ר**	
קרקע למגורים בערך נוכחי	133,465,500	31,500	4,237	
השקעות שבוצעות עד למועד הקובע בחלק המסחרי והמלונאי	165,000	₪		
סה"כ חלק ב'	**133,630,500**	**₪**		
סה"כ שווי הזכויות בנכס (א' + ב')	**185,289,270**	**₪**		

15.2 ביאור לשווי למ"ר מבונה קרקע למגורים:

קיימים שלושה מקורות מידע לערכי קרקע בעיר:

- עסקאות ומכרזים בעיר בקרקע ריקה בשנה/שנה וחצי האחרונות בסע' 11.1 .
- עסקאות במתחם 3700 הסמוך.
- עסקאות רלוונטיות במכרזים קודמים בשדה דב.

15.2.1 <u>המקור הראשון- ניתוח עסקאות בעיר:</u>

נתוני המקור הראשון מלמדים על טווח שבין 25,000 ₪ למ״ר בדרום ת״א ועד 35,000 ₪ בחלקים מבוקשים יותר בצפון העיר.

על מנת להתאים את נתוני ההשוואה לנכס הנישום נדרשות שתי התאמות עיקריות:
האחת- מיקום
והשניה- נוף לים.

מעבר לכך יש לערוך התאמה להיקף פריסת מכירות/זמינות.

<u>עסקאות בדרום העיר:</u>
מקדם המעבר בין עסקאות בקרקע בדרום העיר לנכס הנישום נגזר מפער מחירי הדירות בני המקומות.

בדיקת מחירי דירות בדרום העיר מלמדת על מחיר מכירה של כ- 50,000 ₪ למ״ר בנוי כולל מע״מ.

מחיר דירות בסביבת הנכס בבניין מרקמי בקומות נמוכות מלמדת על מחיר מכירה של כ- 76,000 ₪ למ״ר ואפילו יותר.

מתקבל מקדם התאמה של כ- 1.5 .

מקדם פריסת מכירות/זמינות-
יחד עם זאת, בכדי לעבור לנכס שבנדון נדרש להפעיל מקדם הפחתה להיקף/פריסת מכירות בגבולות של 85%.

<u>מסקנה לשווי קרקע בנכס על בסיס עסקאות בדרום העיר-</u>
מתקבל- 25,000 ₪ x 1.5 x 0.85 = **<u>כ- 31.8 אלף ₪ למ״ר מבונה</u>** ללא מע״מ <u>וללא פיתוח</u>.

<u>עסקאות מאזור צפון העיר-</u>

<u>דוגמא ראשונה-</u> המחיר בעסקה ברח׳ טבנקין לפני מס׳ חודשים היה כ- 35 אלף ₪ למ״ר.

לאחר הפחתה להיקף של כ- 85% ולאחר התאמה למיקום של כ- 10% מתקבל:

35,000 x 0.85 x 1.1 = **<u>32,700 ₪ למ״ר</u>** מבונה קרקע ללא פיתוח.

<u>דוגמא שניה-</u> המחיר במכרז ברח׳ איינשטיין היה כ- 236.7 מיליון ₪ ומחייב התאמות:

נטרול השטח המסחרי – כ- 14 מיליון ₪.
תוספת עלות פיתוח כ- 130 א׳ ₪ ליח״ד
התאמה למיקום 15%
התאמה למושע 15%

לאחר התאמות, העסקה משקפת בגבולות של כ-2.9 מיליון ₪ לקרקע ליח״ד
<u>וכ- 28 אלף ₪ למ״ר</u> מבונה קרקע.

15.2.2 <u>המקור השני- מתחם 3700 :</u>

מתקבל מהעסקאות בממוצע כ- 2.65 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד <u>ללא פיתוח</u>

לאחר התאמות לאישור תכנית, השבחה עתידית, פיתוח ומושע מתקבל כ- 4.0 מיליון לקרקע ליח"ד וכ- 32.7 אלף ₪ למ"ר.

15.2.3 <u>המקור השלישי- ניתוח מכרזי עבר בשדה דב תוך התאמות:</u>

ניתן לראות שהמחיר למ"ר מבונה בסיסי מרקמי הוא כ- 30 א' ₪ למ"ר.

לאחר התאמה לתאריך שבו סביבת ריבית גבוהה מתקבל כ- 28.5 א' ₪ למ"ר.

<u>הערה-</u>
המשקל את מקור זה פחות משמעותית משאר המקורות לאיתור בהשוואה ישירה את השווי למ"ר.

<u>סיכום ומסקנות – השוואה ישירה:</u>

ניתוח השוואה לעסקאות בקרקע מהמקור הראשון מביא לשווי למ"ר בממוצע של כ- 31.5 א' ₪

ניתוח השוואה לעסקאות בקרקע מהמקור השני מביא לשווי למ"ר בממוצע של כ- 32 א' ₪

ניתוח השוואה לעסקאות בקרקע מהמקור השלישי מביא לשווי למ"ר בממוצע של כ- 28.5 א' ₪

התוצאה מהמקור הראשון בעדיפות גבוהה על פני שני המקורות האחרים.

בממוצע רלוונטי שווי למ"ר בסיסי **<u>כ- 31,500 ₪ למ"ר</u>** בהשוואה ישירה.

<u>בדיקה של חילוץ משווי למ"ר בנוי בבניין D:</u>

חילוץ קרקע ממחיר דירה ממוצע בניין D		
שווי למ"ר במכר על הנייר (שטח דירה קטן יחסית- משולב עם מלון ומסחר)	78,000	למ"ר ₪
שטח דירה ממוצע לפי פרוגראמה אדריכלית	53.6	מ"ר
סה"כ מחיר מכירה ליח"ד בממוצע	4,183,367	₪
ללא מעם	3,575,527	117%
ללא יזמות	3,056,006	117%
סה"כ עלויות הקמה על ותת קרקעי	**992,089**	₪
יתרה לקרקע ליח"ד א' ₪ ללא מע"מ	2,063,918	₪
יתרה למ"ר פלדלת - ₪	38,482	למ"ר ₪
ערך נוכחי לרבות מקדם סיכון ופריסת שיווק	**31,858**	למ"ר ₪

16. חלופה ב' – שווי הקרקע כנגזרת משווי הפרויקט:

חלופה ב' - חילוץ מפרויקט בנוי				
שטחי בניה לפי תוכנית היתר	עיקרי במ"ר	שרות במ"ר	סה"כ במ"ר	יח"ד-מתוכננות
שטח למלונאות (אכסון מלונאי) + כ- 240 מ"ר מרפסות	1,476	984	2,460	70.0
שטח למסחר	1,050	450	1,500	
סה"כ על קרקעי למסחר ומלונות	2,526	1,434	3,960	
שטח חניה במרתף (מלון + מסחר)		1,750	1,750	
שטחים נלווים תת קרקעי		1,000	1,000	
סה"כ שטחי בניה מסחר ומלון- על ותת קרקעי	2,526	4,184	6,710	
פרוגראמה שהוצגה	**כמות יחידות**	**שטח ברוטו ליח'**	**סה"כ שטח**	
יחידות מלון רגילות	70	35.1	2,460	
חניות במרתף לשימוש המסחר	21	50	1,050	
חניות במרתף למלונאות	14	50	700	
סה"כ חניות במרתף	35		1,750	
תחשיב היתרה לקרקע				
הכנסות ממלון	**High season**	**Low season**	**סה"כ**	
הכנסות מלינה - לשנה	15,321,600	12,768,000	28,089,600	₪
הכנסות ללא מע"מ	1.17		24,008,205	₪
הכנסות מלינה בפועל (בגילום תפוסה חלקית לטווח ארוך)	75%		18,006,154	₪
הכנסות מאקסטרות (שירות, מזון, משקאות, כנסים, ספא) ועוד	20%		3,601,231	₪
סה"כ הכנסות- שירותי לינה ואקסטרות			21,607,385	₪
שיעור רווח הפעלה לשנה	27.5%		5,942,031	₪
ערך נוכחי ממלונות		**8.50%**	**69,906,244**	**₪**
הכנסות ממסחר				
תשואה לחודש	487,500			
לשנה	5,850,000			
ע.נ.נ ממסחר		**7.50%**	**78,000,000**	**₪**
סה"כ הכנסות ללא מע"מ (מלון + מסחר)			**147,906,244**	**₪**
הפחתת יזמות-סיכון ומימון לרבות בצ"מ		20%	24,651,041	₪ (-)
יתרה לקרקע פיתוח והקמה			123,255,204	₪
עלויות הקמה (ישיר + עקיף):				
עלות הקמה לשטחי המלונאות על קרקעי			31,980,000	₪
עלות שטחי מסחר			9,750,000	₪
עלות שטחי חניה			9,625,000	₪
עלות שטחי מרתף שרות			10,000,000	₪
סה"כ עלויות הקמה			**61,355,000**	₪
ציוד			3,500,000	₪
סה"כ עלות מלון ומסחר			**64,855,000**	**₪**
יתרה לקרקע			58,400,204	₪
ערך נוכחי למועד הקובע בגילום אי וודאות ועלויות	**3.0**	**6.5%**	**48,346,556**	**₪**
השקעות שבוצעות עד למועד הקובע בחלק המסחרי והמלונאי			150,000	₪
סה"כ שווי הזכויות למלונאות ומסחר כולל השקעות			**48,496,556**	**₪**
תרומת שווי המגורים (ר' תחשיב השוואה ישירה לעיל)			**133,630,500**	**₪**
סה"כ שווי הזכויות בנכס			**182,127,056**	**₪**

שווי במשקולות לשתי החלופות:

שווי במשקולות	**שווי בחלופה**	**משקל יחסי**	**חלק יחסי**
השוואה ישירה	185,289,270	60%	111,173,562
חילוץ	182,127,056	40%	72,850,822
שווי משוקלל			184,024,385
ובעיגול - במיליוני ₪ ללא מע"מ			**184**

<u>ביאור השינוי משומה קודמת:</u>

בשומתנו הקודמת למועד קובע 31.12.22 נקבע שווי החלק הנישום לסכום של כ- 194 מיליון ₪

בשומתי הנוכחית ליום 30.9.23 השווי פחת במעט לאור הגדלת מקדמי סיכון וצמצום שיעור התפוסה החזוי לרבות תקופת הרצה גדולה יותר לחלק המלונאי.

שיעור ההיוון לקרקע הוגדל. לא קוצרה הדחיה למרות שאושרה תכנית עיצוב/בינוי.

מעבר לכך, עודכן תקציב הבנייה במיוחד של תת הקרקע שעלה ביחס לידוע בשומה קודמת וזאת לאור הפרוגראמה החדשה שאושרה ע"י הוועדה המקומית ואומדנים הנדסיים שנערכו בהתאם.

השווי למ"ר מסחרי ומלונאות עודכן כלפי מטה וזאת בכדי להביא לידי ביטוי סביבת ריבית גבוהה ואלמנט אי וודאות מוגבר.

השווי לקרקע למגורים מגלם את המשך ההאטה במשק וצמצום ביקושים גם למגורים וגם במרכז הארץ.

יצוין כי אומנם במגרש הצמוד מדרום קצב השיווק כפי שמדווח באתר מס שבח בפועל גבוה מהתחזית, ובמחירים גבוהים משמעותית מהתחזית שבשומה, אך סביר שקונה פוטנציאלי יגלם משנה זהירות.

יצוין כי במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

<u>התייחסות לשומת ש. רז'בסקי שהוצגה בפני מנובמבר 2023:</u>

התבקשתי על ידי החברה להתייחס בתמצית להבדלים שבין שומתי לשומת רזבסקי. להלן מספר נקודות מרכזיות:

- **<u>מטרת שומה שונה משמעותית-</u>**
בשומתו השמאי רזבסקי נדרש לקבוע את המחיר שיתקבל במכר הנכס בהליך **הוצאה לפועל (כינוס נכסים)** נכון לנובמבר 2023 בזמן שמדינת ישראל היתה במלחמה.

שומתי נערכה בהתאם לתקני החשבונאות שמנחים לקבוע **<u>שווי שוק נכון ליום 30.9.23 טרם פרוץ המלחמה.</u>**

"שווי שוק" של נכס מקרקעין נערך בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון <u>ללא כל כפיה</u> וללא חוב או שיעבוד בעסקה שתיעשה במהלך העסקים הרגיל.

למעשה ההבדל במטרת השומה ובמועד הקובע, מייתר את המשך ההסבר שכן שתי השומות לא נערכו באותו מישור ולא לאותו מועד ואין להן בסיס משותף.

לשם הזהירות והשלמת התמונה, מצאתי לנכון להציג עוד מס' הבדלים מהותיים שהתגלו לדעתי:

- **<u>שטחי בנייה פחותים משומתי</u>**
שומתי ערוכה בהתאם לשטח הבנוי האפשרי בתב"ע (פרק 5 + הערה מס' 1) שאושר בתכנית הבינוי/עיצוב ובהתאם למכתבה (ידוע לכל) של מתכננת הותמ"ל גב' סיגי בארי 23.6.22 שמבהירה את נושא השטחים.

לעומת זאת, שומת רזבסקי גורעת מהשטח האפשרי בתב"ע כ- 5,500 מ"ר עיקרי (במונחי מלוא התב"ע), דבר שהפחית משמעותית את השווי שהתקבל אצלו בשומתו.

- **<u>בסיס נתוני השוואה גדול בשומתי, בסמיכות מיידית לנכס, ולכן עדיף</u>**
נתוני קרקע- הוא מציג ומסתמך על תוצאות **המכרז בנכס בשנת 2021** ע"י ניתוח ממוצע של הצעות 6-2.
נתוני מכר דירות- הוא מציג רק נתון אחד לעסקת מכר (רשם שטרם נחתמה) במיקום שונה מהנכס.

שומתי לעומת זאת מסתמכת על **יותר מ-100 עסקאות** מדווחות ע"י מס שבח במגרש הצמוד + עסקאות נוספות של מכר קרקעות מהשנה האחרונה.

<u>מסקנתי-</u> מאחר והבסיס של נתוני השוק שעליו נסמכת שומתי רחב משמעותית, סמוך לנכס, סמוך למועד הקובע, הוא עדיף משמעותית, ולכן סביר לומר שמסקנתי לגבי השווי מדויקת יותר.

- **<u>כפל דחייה</u>**
השמאי רזבסקי קובע על בסיס המכרז בנכס לשנת 2021 שווי של כ- 28,000 ₪ למ"ר ללא פיתוח.
על נתון זה הוא מיישם לכאורה הפחתה נוספת בגין דחייה (כ- 16%) שכן הקרקע לשיטתו אינה זמינה.

<u>התייחסותי-</u>
טכניקה זו מהווה לדעתי "כפל הפחתה" שהביאה לשווי פחות.

הרי ידוע וברור היה לרוכשים במכרז כי הקרקע אינה זמינה ותידרש דחייה <u>ולכן המחיר שהציעו גילם זה מכבר הפחתה בגין כך.</u> **אין כל צורך בהפחתה נוספת לדחיה.**

17. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי אומדן שווי זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון בהתייחס למרכיב הנדל"ן להשקעה בלבד (כמוגדר לעיל) הוא **184 מיליון** ₪ **(מאה שמונים וארבעה מיליון** ₪**) לא כולל מע"מ.**

- מתוך השווי שלעיל החלק המיוחס למגורים הינו **כ-133.5 מיליון** ₪
- לפיכך, החלק המיוחס למסחר ולמלונאות הוא **כ- 50.5 מיליון** ₪

זכויות החברה בנכס הינן זכויות חוזיות להירשם בחכירה מהוונת במגרש לאחר רישום הפרצלציה ותשלום מלוא התמורה במכרז לרבות הפיתוח.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

טל שוקר
מוסמך במנהל עסקים (M.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
שווי מימוש נטו
מגרש 107 ע"פ תב"ע תמל/3001
גוש 6634 חלקות שונות
מכרז רמ"י תא/62/2021 – מתחם ב'
<u>שכונת אשכול, תל אביב</u>

מגדל "A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran.info

11 בדצמבר 2023
מספרנו: 6170/11/23

לכבוד
ק.מ. מדף 5 בע"מ

לכבוד
קבוצת מור

שומת מקרקעין מקיפה
שווי מימוש נטו
מגרש 107 ע"פ תב"ע תמל/3001
גוש 6634 חלקות שונות
מכרז רמ"י תא/62/2021
מתחם שדה דב, תל אביב



1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**:

התבקשנו ע"י מר אייל ארז, ראש אגף כלכלה ותקציבים, וזאת עבור ק.מ מדף 5 בע"מ וקב' מור **(להלן "החברה")**, לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את "שווי מימוש נטו", כפי שהוגדר בפני על ידי החברה כמפורט בתקן חשבונאי בינלאומי (IAS 2).

ההערכה בוצעה לנכס בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל כפייה וללא חוב או שיעבוד עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

יצוין כי בחוות דעת זו התבקשתי שלא לכלול את הנדלן להשקעה (כהגדרתו להלן) ולהביא בחשבון אך ורק את מלאי הדירות כפי שהוגדר בפני – קרי 379 יח"ד בלבד.

מועד קובע לחוות דעת זו : 30.9.2023

<u>הערות מקדימות:</u>

- **מצב מלחמה-**
לאחר המועד הקובע, נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן בשלב ראשוני זה לגלם את השפעות המצב הביטחוני, מה גם שנתוני ההשוואה והבדיקות השמאיות נסמכות על נתונים טרום המלחמה.

תקן שמאים 17.1 מנחה כי במידה ולאחר המועד הקובע (30.9.23- במקרה זה) נודע לשמאי נקודה מהותית שייתכן ויש לה השפעה על השווי, יציין אותה השמאי בשומה אך לא יביאה בחשבון השווי.

לאור זאת השווי שלהלן <u>אינו</u> מגלם את השפעת המצב הביטחוני, ככל שאכן יהיו לו השפעות, מעבר לטווח הקצר.

- **קבוצת רכישה -**
הובהר לי על ידי החברה כי בחודשיים האחרונים הוקמה באישור החברה מנהלת של קבוצת רכישה הכוללת בעלי מקצוע מכל התחומים הרלוונטיים לשיווק ובניית חלק מהפרויקט.

הוצגה בפנינו טיוטה בלבד של ההסכם שנערך בין החברה למנהלת הקבוצה, טיוטה שלא גובשה (כך נמסר) לחתימה.

ההסכמות והכללים הוצגו בפני על ידי הצדדים לרבות תחשיבים של מחירי המכירה והעלויות חזויות, ולרבות התמורה שתקבל החברה בגין הקרקע ואופן תשלומה, כפי שסוכמו עקרונית.

בהתאם להסכמות בין החברה למנהלת, נמסר כי המנהלת התקשרה בהסכמים עם 30 רוכשי דירות שאף שילמו מקדמה <u>של 50,000 ₪ לדירה.</u>

בכל מקרה, לאחר המועד הקובע ובדיעבד ההסכם לא נחתם וההתקשרות הוקפאה אך גם במועד הקובע להבנתי, החברה לא היתה מחויבת משפטית לקבוצת הרכישה וניתן למעשה היה למכור את הנכס במלואו או בחלקים למרבה במחיר כריק ופנוי וללא חוב או שיעבוד בעסקת שוק.

<u>לצורך הכנת חוות הדעת, נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון באישור על רישום זכות בנכס של רמ"י מיום 10.11.23.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבחנו נתוני שוק למכר דירות ולמכר קרקע.
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה לרבות תקציב הבנייה הצפוי.
* התקבלה פרוגראמת בנייה שאושרה בתנאים במסגרת תכנית העיצוב בוועדה המקומית.
* עיון בשומתנו למועד קובע 31.12.22 בה נקבע שווי הנכס למטרת שווי למימוש נטו בגבולות של כ- 1.51 מיליארד ₪ (סה"כ 381 יח"ד).
* לבקשת החברה נבחן שווי מגרש 107 לפי תקן שמאים 19 למטרת בטוחה לאשראי, ואף הוגשה טיוטה לעיון. לאור דין ודברים והתפתחויות שנוצרו בין החברה לבין הגופים המממנים, לא גובשה חוו"ד לחתימה.
* הוצגה בפנינו שומת השמאי ש. רז'בסקי שאמד את המחיר שיתקבל במכר מגרש 107 בהליך של הוצאה לפועל (כינוס נכסים) בנובמבר 2023 (במהלך המלחמה) לכ-1.02 מיליארד ₪ (ראה התייחסות לשומתו בהמשך).

2. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6634
חלקות	:	15, 149, 150, 169, 219, 221, 223, 242
מגרש נישום	:	107 (על פי תב"ע תמל/3001)
שטח מגרש	:	7,575 מ"ר
בעלים רשום[1]	:	מדינת ישראל, בשלמות
בעל זכויות רשום ברמ"י	:	ק.מ. מדף 5 בע"מ
ייעוד	:	מגורים, מסחר ותיירות
חלק נישום	:	379 יח"ד (בנינים C,B,A)
מיקום	:	מתחם שדה דב צפון העיר תל אביב.

** הפרטים נלקחו מפלט אישור על רישום זכות בנכס של רמ"י מיום 11.10.2023, מידע שנצפה באינטרנט ומסמכי מכרז רמ"י לרבות אישור הזכייה.

[1] מאחר ומדובר במכרז רמ"י שמקנה זכויות במגרש שטרם עבר פרצלציה, להתרשמות נבחנו שני נסחים בלבד.

3. תיאור הנכס והסביבה:

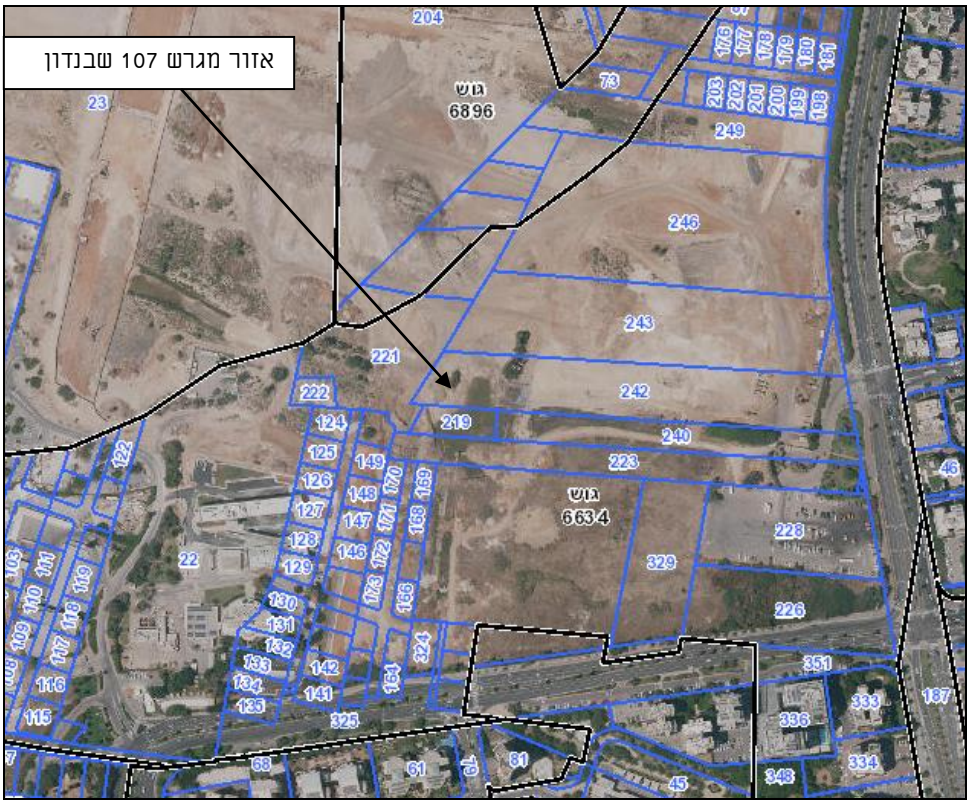
3.1 תיאור הנכס:

מדובר במגרש 107 לפי תכנית תמ"ל/3001, בעל צורה דמוי מלבן במרכזה של חטיבת קרקע בה מתוכנן להבנות רובע מגורים חדש באזור שדה דב, בתל אביב.

יעוד המגרש, לפי תב"ע בתוקף, הוא "מגורים מסחר ותיירות".

פני שטח הקרקע מישוריים, ונכון ליום הביקור בנכס ניתן לראות במתחם עבודות פיתוח ופריצת דרכים. כ"כ ניתן לראות הקמת תשתיות ביוב וכו'.

תצ"א (2022) – סביבות המגרש



המתחם מתוחם בגדר ע"י עיריית ת"א יפו וזאת לצורך עבודות הפיתוח.

גבולות המגרש אינם מסומנים בשטח והתיאור על בסיס מפות התב"ע וביקור במקום.

טרם נרשמה הפרצלציה ובתשריט שלעיל מסומנות חלקות בלבד. ראה להלן תשריט התב"ע עם גבולות המגרש הנישום.

3.2 <u>תיאור המתחם והסביבה</u>

מדובר במתחם שדה דב לשעבר הידוע כיום כ"שכונת אשכולי" הצמודה לחוף הים בת"א.

המתחם ממוקם לאורך חוף הים מצפון לנמל ת"א.

ביקור במקום מלמד כי עיריית ת"א גידרה את המתחם ומבצעת עבודות פיתוח ופריצת דרכים. ניתן לראות שוחות ביוב, תשתיות חשמל ועוד.

לפי תכנית בניין עיר שחלה הנכס יהיה חלק משכונת מגורים חדשה יוקרתית שתכלול כ- 4,800 יח"ד בבניה רוויה לאורך חוף הים.

הבינוי המתוכנן בשכונה מבוסס על מקבצי מבנים המכילים שלושה טיפוסי מבנים:

בניה מרקמית של 9 קומות, בניה של מבנים בגובה 16 קומות, ובניה של מגדלים עד 39 קומות.

לאור הבינוי הגבוה המתוכנן, ייווצרו שטחים פתוחים בהיקף נרחב.

בשכונה מתוכננים שטחי מסחר ומלונאות לרבות גם בנכס עצמו.

למרות שהקרקע מבחינת התב"ע זמינה לבנייה, טרם נתנו היתרים אך ביחס לשומה קודמת העירייה פועלת להסדרת הפיתוח והחלה בפריצת דרכים והקמת תשתיות ביוב.

צפי החברה (פורסם גם לגבי המגרש הצמוד) הוא קבלת היתר מרתפים במחצית 2024.

<u>הסביבה העסקית:</u>

כאמור, המגרש הוא חלק ממתחם קרקע רחב ידיים ששווק ע"י רמ"י לחברות מגורים מובילות וזאת לאחר פינוי שדה התעופה דב.

המתחם סמוך לחוף הים אך במרחק גדול מ- 300 מ' שאליו מתייחסת תמ"א 13.

קו הרכבת הקלה העתיד לעבור ברחוב לוי אשכול שממזרח (הקו הירוק) ובהמשך רח' אבן גבירול המתוכנן לעבור ממערב למגרש.

<u>מכירות במתחם-</u>

לפי פרסומים, במגרש הצמוד מדרום (מגרש 111) בעלי הזכויות מוכרים בתקופה האחרונה דירות מגורים "על הנייר".

ראה להלן רשימת מכר דירות כפי שמתפרסמת לציבור באתר מס שבח.

<u>מרכזי מסחר סמוכים</u> - ניתן לראות לאורך רחוב אבן גבירול ומתחם נמל ת"א ולאורך בן יהודה.

<u>בתי מלון</u> - ניתן לראות מצפון בסביבות מלון מנדרין ומלון ווסט ת"א בסמוך לחוף תל ברוך. מדרום קיימים מלונות ותיקים לאורך רחוב הירקון לרבות מלונות בוטיק כגון מלון אלכסנדר.

תצלום אווירי של המתחם ממצלמת רחפן:



ניתן לראות מתמונת הרחפן כי הוחל בעבודות פיתוח ופריצת דרכים בהתאם לתב"ע כאשר המבנים ההיסטוריים שהיו נהרסו ופונו.

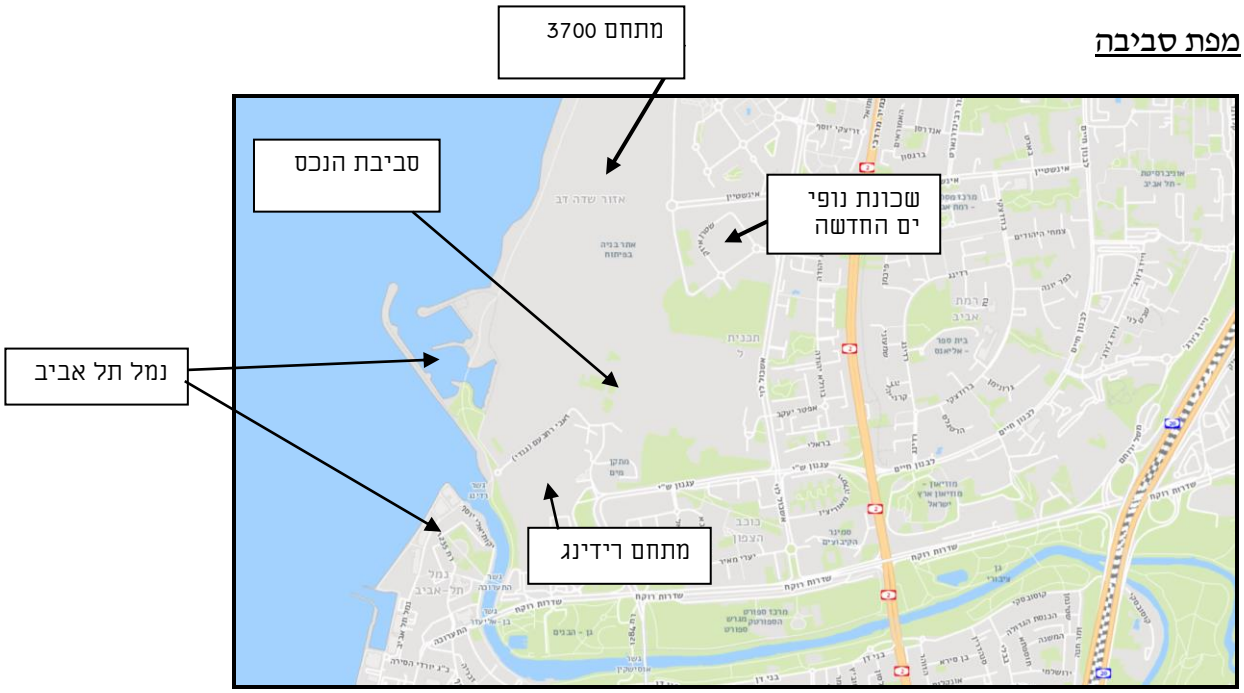
עוד ניתן לראות את הסמיכות המיידית של המגרש לחוף הים.

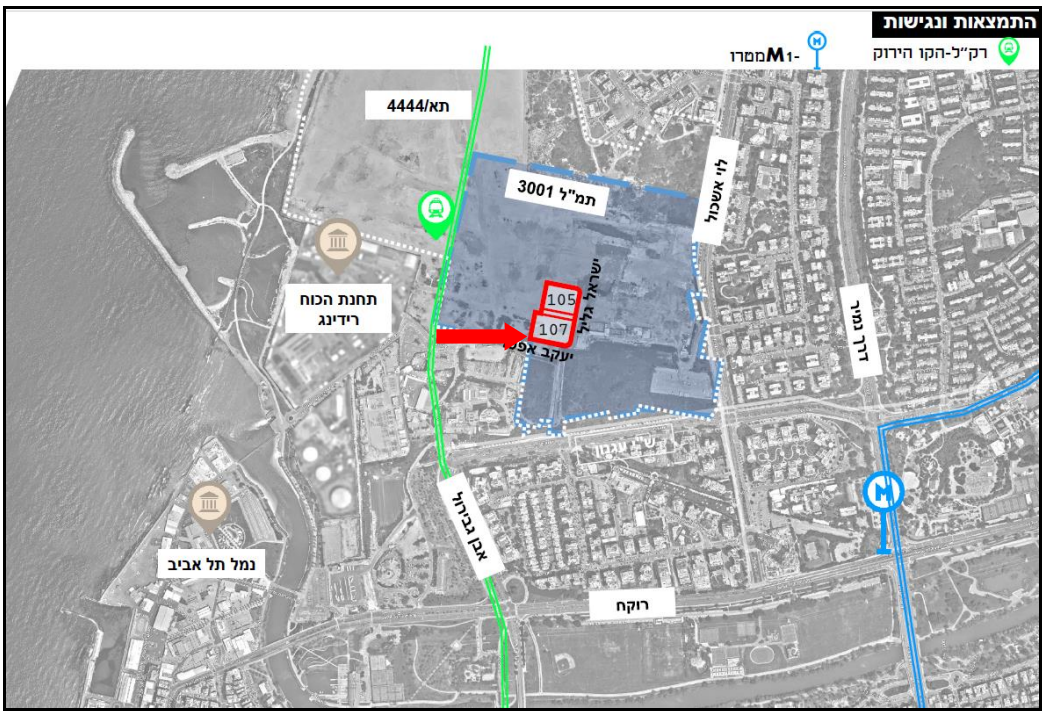
המגרש מרוחק מהכבישים המרכזיים (לוי אשכול ממזרח ושי עגנון מדרום), ואינו חסום מבחינת מבט פתוח לכיוון הים ע"י המתחום הציבורי הקיים בחלק הדרומי של התכנית.

מתחם שדה דב מחד קרוב למרכזי התרבות והבידור בלב העיר ת"א ומאידך הוא חלק משכונות מגורים "שקטות" בצפון העיר.

נגישות המתחם לנתיב הרכבת הקלה מיידי. ראה בהמשך מיקום תחנת הרכבת הסמוכה.

מפת סביבה





4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י החו"מ ועובדי משרדו האחרון ע"י ליאל נוי, בנחיית החו"מ, ביום 12.10.23.

5. המועד הקובע לחוות הדעת:

התבקשנו להתייחס ליום 30.9.23

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שמתפרסמים ע"י אגף הנדסה בעיריית תל אביב- יפו מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

תכנית תמל/3001	אושרה למתן תוקף בי.פ 9620 מיום 20.05.21
תב"ע תא/5000	אושרה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22.12.16
תב"ע תא/ע/1	אושרה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03

תכנית מתאר ארצית

תמ"א 4/18	אושרה למתן תוקף בי.פ 5568 מיום 23.08.06
תמ"א 4/18 שינוי מס' 1	אושרה למתן תוקף בי.פ 7299 מיום 7.07.16

תכניות תשתית לאומיות

תת"ל 71/ג	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7597 מיום 2.10.17

<u>להלן ההוראות הרלוונטיות שעולות</u>:
תכנית תמל/3001 מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש מספר 107 ביעוד "מגורים מסחר ותיירות", ניתן לראות סימון ל "חזית מסחרית" בחזית הדרומית והמזרחית של המגרש.

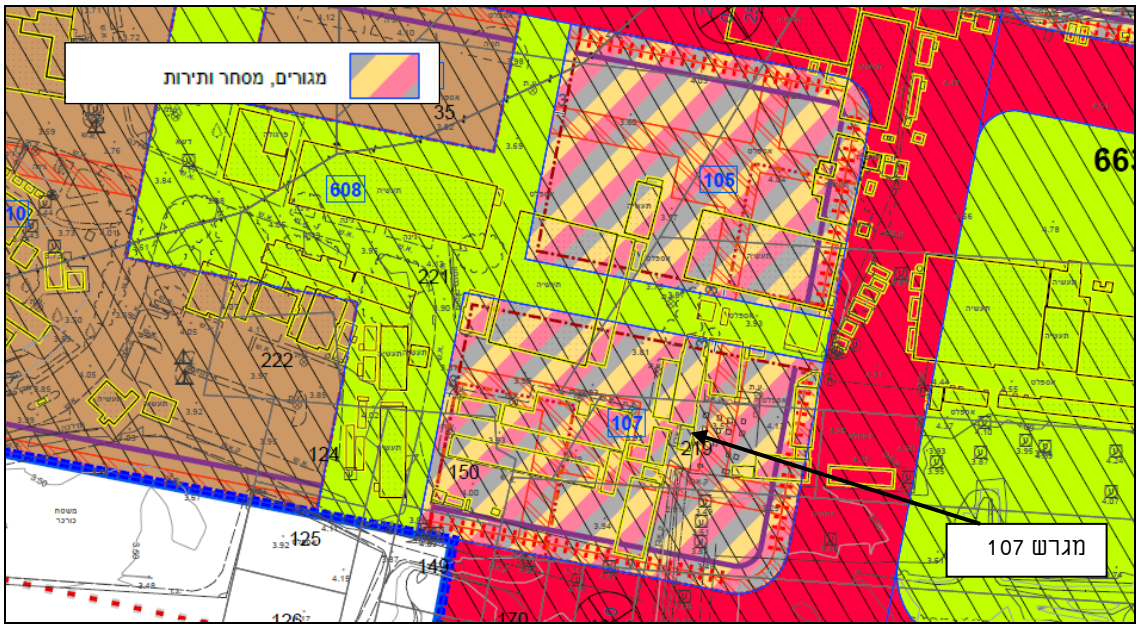
התכנית מהווה תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב תא/4444, יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר תל אביב יפו ותייצר רצף עירוני בין חלקי העיר.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. פירוט במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח' דב"י תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
3. קביעת זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-45 אלף מ"ר מסחר, וכן זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-146 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-30 אלף מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ותיירות, מגורים ומסחר ו-מגורים מסחר ותיירות.
5. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, ובכלל זה רצף של חזיתות פעילות ומסחריות, קביעת אזורי תעסוקה ומלונאות, ריכוז פעילות סביב תחנות הרק"ל, ורצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכה ולרוחבה של השכונה.
6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטווים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחמי תכנון.
11. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
12. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, שימור מי נגר ושימוש במים אפורים.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.

14. סימון מבנים לפינוי והריסה.
15. קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

<u>להלן תשריט התכנית</u>



<u>זכויות הבניה</u> במגרש, כדלקמן:
שטח מגרש - 7,575 מ"ר

<u>בניה מרקמית (מגורים):</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 17,090 מ"ר
שטח שירות - 5,700 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 13,469 מ"ר

מספר יח"ד - 229 יח"ד
קומות - 9 מעל הכניסה הקובעת [2]
5 מתחת לכניסה הקובעת
מרפסות - 3,206 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

<u>בניה מגדלית (מגורים):</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 18,910 מ"ר
שטח שירות - 10,180 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 13,469 מ"ר

[2] תותר הקמת מגדלון אחד במגרש. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.

מספר יח"ד - 229 יח"ד
קומות - 39 מעל הכניסה הקובעת
מרפסות - 3,206 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

<u>מסחר:</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 1,050 מ"ר
שטח שירות - 450 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 1,050 מ"ר

<u>מלונאות (אכסון מלונאי):</u>
מעל הכניסה הקובעת:
שטח עיקרי - 1,476 מ"ר
שטח שירות - 984 מ"ר
מרפסות - 420 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

מתחת לכניסה הקובעת:
שטח שירות - 675 מ"ר

<u>מימוש מרחב מוגן קומתי חלף ממ"ד[3]</u>- בשימושי מגורים בלבד: במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

<u>שימושי קרקע בייעוד מגורים מסחר ותיירות:</u>

מעל מפלס הכניסה:
1. מגורים בכל קומות.
2. בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, וירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
3. אכסון מלונאי.
4. מבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.
5. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון אולמות כנסים.
6. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

מתחת למפלס הכניסה:
1. מסחר, תרבות ושימושים בעלי אופי ציבורי.
2. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.
3. חניה.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח בייעוד מגורים מסחר ותיירות:</u>

1. בייעוד זה יחולו כל הוראות לייעוד מגורים ומסחר להלן.
2. לא תותר המרת שטח מלונאות לשימוש מגורים.

[3] ראה גם קביעת מתכננת הותמ"ל גב' סיגי בארי מיום 23.6.22

קווי בניין

1. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין 0. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה. נסיגה לצורך רחבה ציבורית למגדל תחשב כהיצמדות לקו בניין 0.
2. במבני ציבור בהם מסומן קו הבניין 0 לכיוון דרכים יש עדיפות להצמיד את הבינוי לקו בניין קדמי לאורך 40% לפחות מאורכה של חזית המבנה. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שלוש הקומות התחתונות במבנה. ההצמדה לקו בניין 0 תבוצע ככל הניתן ע"פ הוראות בטיחות, צרכים ופרוגרמה למבנה.
3. המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

חזית מסחרית

1. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.
2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, בכל סוגי המבנים, כולל המגדל, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

תכסית וגובה קומות

1. תכסית הבינוי העל קרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית היא 45% משטח המגרש. תכסית בינוי מקסימלית תיקבע בין היתר בכפוף לסעיפים 6.2.1-4 ו-6.8.1 בתקנון התכנית.
2. גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ-3.5 מ' ברוטו ולא יעלה על 4 מ' ברוטו.
3. גובה קומת המסחר /או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ' ברוטו ולא יעלה על 7 מ' ברוטו.
4. קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 7 מ'.

כניסות למבנים

1. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה בסטייה מותרת של עד 1 מטר.
2. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח למגרש שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור ועדה מקומית. הכניסות הראשיות למבני המגורים ימוקמו לכיוון הרחוב. תתאפשר כניסה משנית מכיוון החצרות הפנימיות ומהשטחים שהוגדרו כזיקת ההנאה.
3. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית.
4. הכניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.
5. במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, במבנים בהם יש עירוב שימושים ללא מגורים תינתן העדפה להפרדה בכניסות לשימושים השונים.

תנועה וחניה

כללי

1. הסדרי התנועה, ובכלל זה מיקום מעברי החציה, הכניסות למגרשים ושבילי האופניים, יהיו בהתאם לנספח התנועה.
2. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע אזורי מיתון תנועה בהתייחס לנספח התנועה המנחה.
3. מעברי החציה בתכנית יהיו מעברים רבי קיבולת, ככל הניתן, בהתאם למסומן בנספח התנועה. מיקומם ורוחבם הסופי של מעברי החציה יקבע בהסדר תנועה, בהתאם לתקנות הרלוונטיות שיחולו באותה עת.

תקן החניה לרכב

1. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.
2. חלק מהתקן יוקצה לחניה ציבורית. חלקה היחסי של חניה ציבורית במתן מענה לתקן החניה יגדל בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית ובהתאם לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים.
3. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תיקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.
4. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים).
5. תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ״ר מסחר, הנמוך מביניהם.
6. תקן חניה בתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:240 מ״ר תעסוקה, הנמוך מביניהם.
7. 10% לפחות ממקומות החניה בחניונים ציבוריים יוקצו עבור רכב שיתופי.

<u>סטיו/קולונדה</u>

1. במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ׳ רציף ואחיד לאורך הרחוב לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב.
2. במגרשים 410, 411 ובפינות מגרשים 105, 106, 107, 109 , 306 בהם לא מופיע סטיו בתשריט תתאפשר הוספתו.
3. גובה הסטיו במבנן יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי, ולא יפחת מ- 4.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.
4. השטח שתחת הסטיו יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ׳.
5. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף למופיע בחתכי הרחוב בנספח הנוף.
6. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
7. בנקודת קצה של הסטיו כפי שמסומן בתשריט ניתן להמשיכו כ-20 מ׳ לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר.
8. שטחי הסטיו לא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.
9. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתת הקרקע בתחום הסטיו. לטובת הסדרת המעבר תירשם זיקת המעבר אצל רשם המקרקעין.
10. בתחום הסטיו תותר העברת תשתיות בין קו המגרש לקו הבניין ובלבד שלא תתאפשר העברת תשתיות פרטיות של מגרש אחד דרך מגרש אחר.
11. פתרון הצללה באם ישולב בסטיו יהיה אחיד לכל אורך הרחוב ויקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי.

<u>תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי</u>

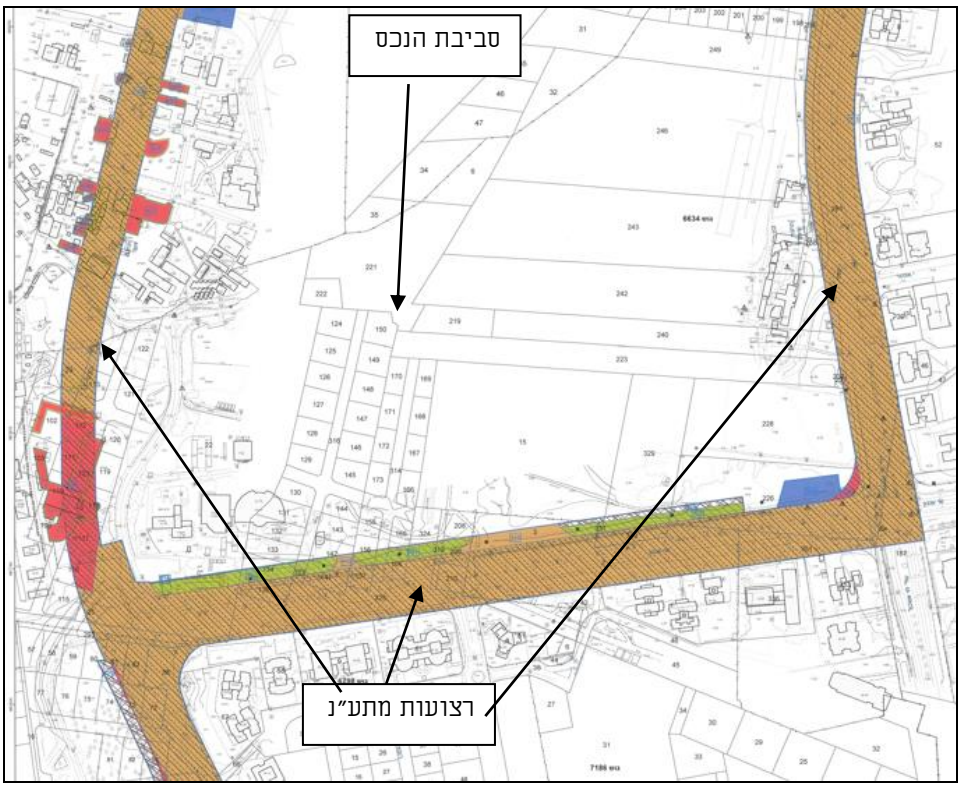
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקנ״מ 1:500 ליחידת תכנון לגביו מוגשת הבקשה כמסומן בתכנית המתחמים לתכנון בנספח הבינוי. התכנית תהווה בסיס להגשת היתר ותכלול את ההוראות כמפורט בתקנון התכנית.

<u>הערה-</u> ראה להלן אישור הוועדה את תכנית העיצוב לאחרונה.

<u>תת"ל 71/ג</u>

התכנית הינה תכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקובעת את רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות, ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

הקו הירוק המקטע הצפוני, המוצע בתכנית, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן שנקבעו בתמ"א 4/א/23.



בתשריט ניתן לראות כי מתוכנן לעבור ממערב לנכס רצועת מתע"ן מתוכננת בהמשך רח' אבן גבירול. ממזרח ניתן לראות מתוכנן קו מתע"ן לאורך רח' לוי אשכול. לא מסומנות תחנות רכבת.

7. נתוני רישוי:

טרם ניתן היתר כחוק. החברה פועלת לקידומו על בסיס תכנית העיצוב שאושרה בתנאים בפורום מהנדס העיר והוועדה המקומית ת"א.

ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10.05.2023 (החלטה מספר 11) החליטה לאשר תכנית עיצוב מפורטת עבור יחידת תכנון 6 הכולל את מגרש 105 ומגרש 107 (שבנדון), בכפוף לתנאים אשר יפורטו להלן:

להלן פרוט עיקרי הבקשה:

מגרש 107 הינו אחד משני מגרשים במתחם 6 הממוקם בשכונת אשכול, שדה דב המאופיין בערוב שימושים בין מגורים, מסחר ומלונאות.
השטחים הפנויים במגרש משמשים כאזור פעיל בזיקת הנאה למעבר ושהיית כלל הציבור ללא מגבלת זמן.
במגרש 107 מתוכננים מגדל בן 40, מגדלון בן 16 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 9 קומות.
העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 6.
קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וכן חצר פנימית בזיקת הנאה.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל\ 3001
ע"פ תכנון תואם תב"ע – שטח על קרקעי	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	38,526
שטחי שרות	מ"ר	17,314 (על קרקעי)
מרפסות	מ"ר	6832
גובה	קומות	40
		165 מעל פני השטח
תכסית המגדל		900 מ"ר- 12% משטח המגרש
תכסית מרתפים		6450 מ"ר 85% משטח המגרש

סכמת התמצאות:



שטחים מתוכננים לפי מבנים

A מגדל		B מרקמי מגורים		C מגדלון		D מרקמי מלון	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
23,700	8,000	6,450	1,850	8,000	2,530	5,870	2,630

מהטבלה לעיל עולה כי אושר כ- 44,020 מ"ר עיקרי במגרש. בניכוי שטחי מסחר ומלונאות מתקבל כ- 41,494 מ"ר עיקרי למגורים.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



ה. תמהיל יחידות דיור

יהיה בהתאם לתמ"ל 3001 בחלוקה בין דירות קטנות בינוניות וגדולות, ובחלוקה בין המגדל והבינוי המירקמי. 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות, 50% דירות גדולות.

סה"כ 458 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע		
קטנות S	**בינוניות** M	**גדולות** L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
115	115	228
25%	25%	50%

מגדל A			מרקמי מגורים B			מגדלון C			מרקמי מלון D		
S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L
X<61	61<X<86	X>86	X<61	61<X<86	X>86	X<61	61<X<86	X>86	X<61	61<X<86	X>86
8	104	117	40	4	36	7	0	63	60	7	12
1.7%	22.7%	25.5%	8.7%	0.9%	7.9%	1.5%	0.0%	13.8%	13.1%	1.5%	2.6%

כאמור ועדת המשנה החליטה לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 6:

יא. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
יב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
יג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
יד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
טו. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 107

40. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
41. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
42. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
43. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
44. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
45. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
46. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
47. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
48. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
49. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
50. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
51. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
52. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
53. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
54. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
55. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
56. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
57. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
58. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

לפי מנהל הפרויקט היתר בנייה צפוי בטווח של 7-9 חודשים מהמועד הקובע.

כ"כ לפי אדריכל הפרויקט התכנון המוקדם הושלם והתכנון הסופי עומד לפני השלמה. ראה בהרחבה עמוד 24 סטטוס התקדמות התכנון.

8. <u>פרוגראמה תכנונית (אישור בתנאים תכנית עיצוב):</u>

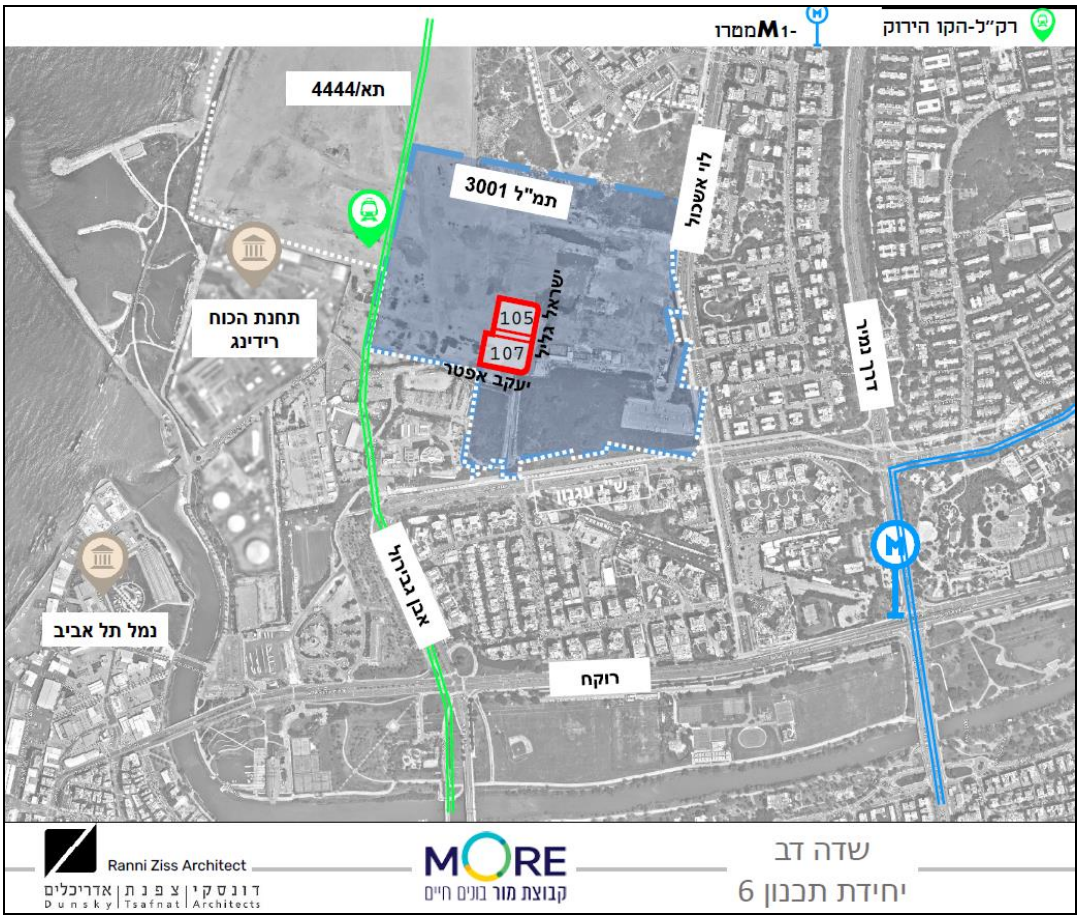
מבחינת התב"ע, הקרקע זמינה לבנייה. טרם הושלם הפיתוח[4] וטרם התקבל היתר.

החברה שכרה יועצים שונים לרבות משרד אדריכלים מוביל (רני זיס) לקדם פרוגראמת בנייה ותמהיל דירות מתאים לביקוש במקום.

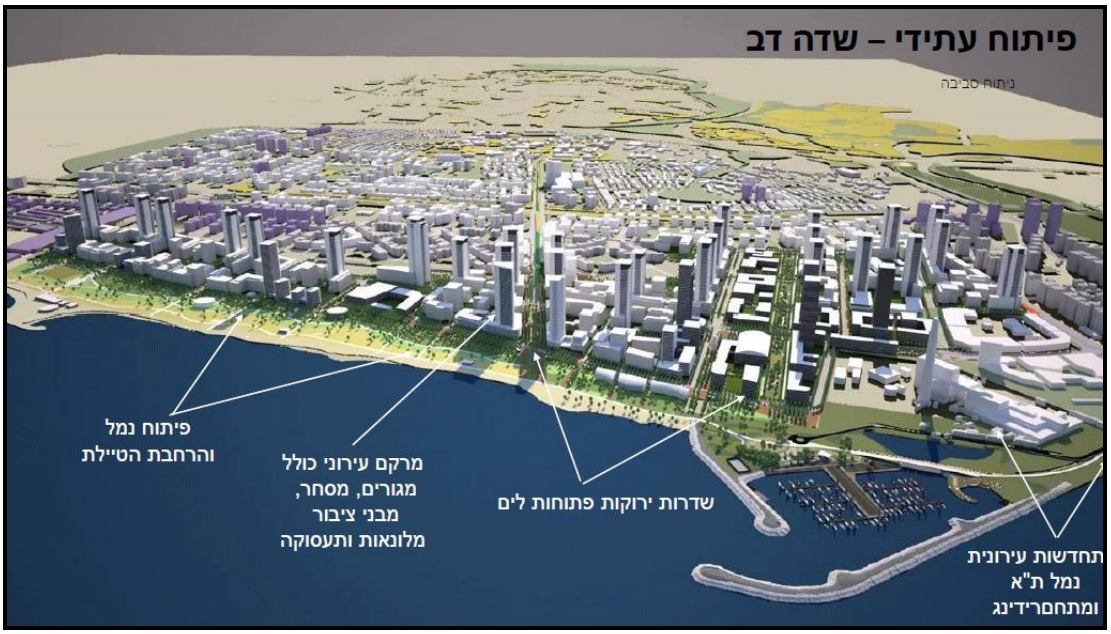
ראה להלן בהרחבה מכתבו של אדריכל זיס שמפרט את סטטוס התכנון והרישוי.

תכנית העיצוב מפורטת במיוחד ואף הושלמו תכניות מכר והיא נערכה לפי הנחיות התב"ע תוך מיצוי הפוטנציאל ובשים לב למדיניות הוועדה.

<u>להלן נתוני הפרוגראמה האדריכלית:</u>

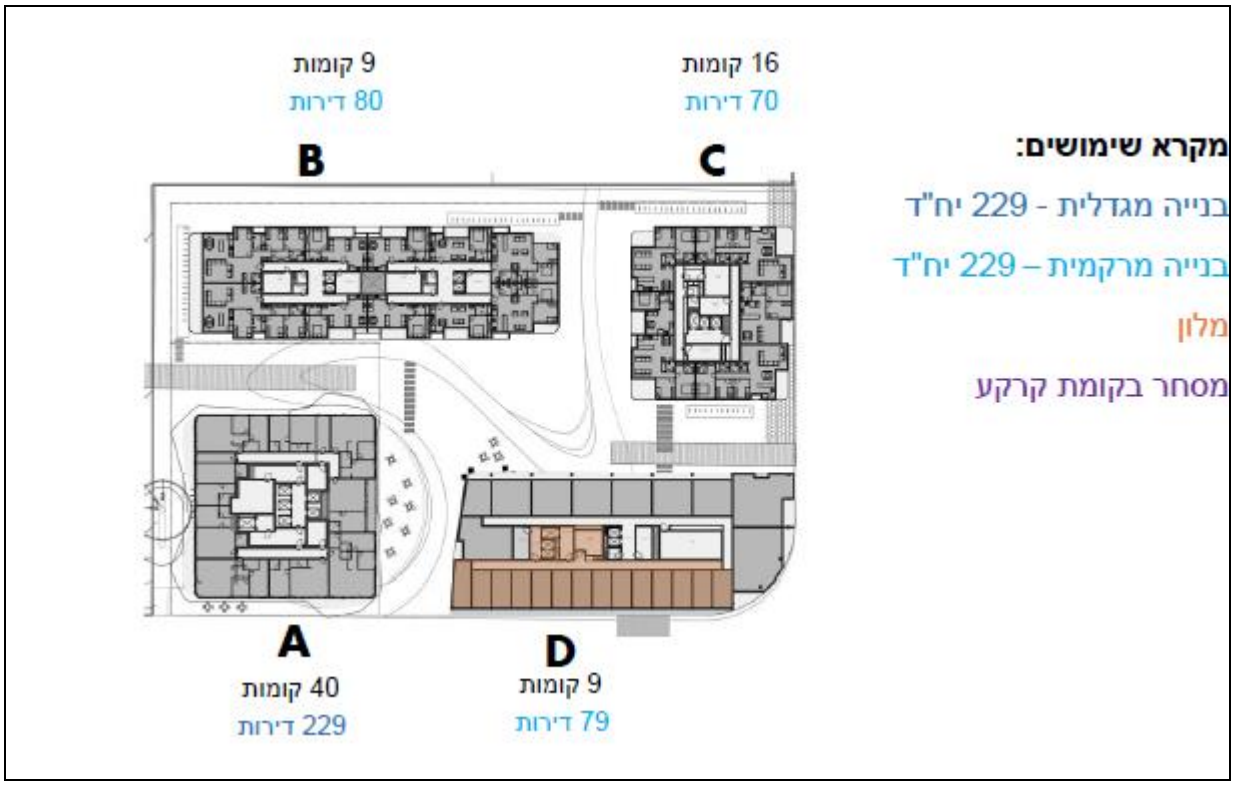


[4] בביקור במקום ניתן לראות התקדמות משמעותית של העירייה ע"י עבודות עפר ויישור הקרקע, שוחות ביוב, תשתיות חשמל ועוד.

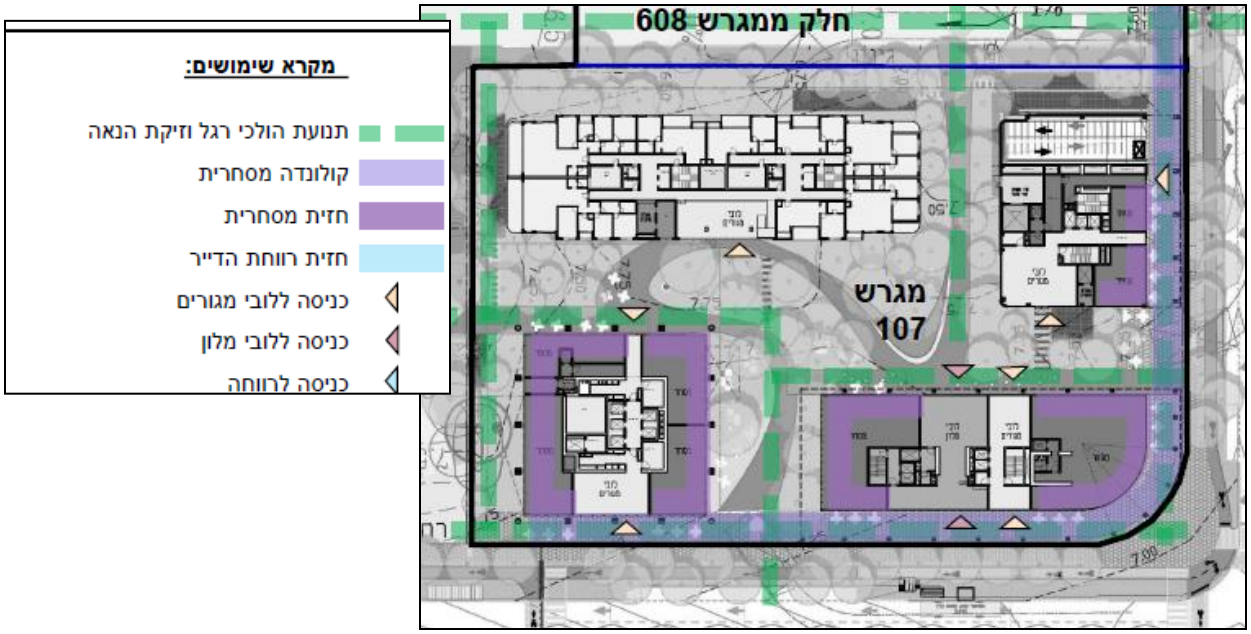

פיתוח עתידי – שדה דב
ניתוח סביבה
פיתוח נמל
והרחבת הטיילת
מרקם עירוני כולל
מגורים, מסחר,
מבני ציבור
מלונאות ותעסוקה
שדרות ירוקות פתוחות לים
תחדשות עירונית
נמל ת"א
ומתחם רידינג



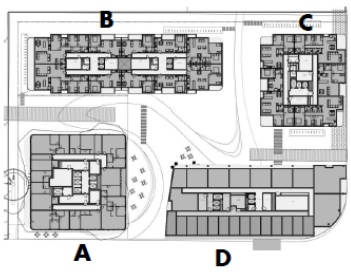
פריסת המבנים במגרש:



תכנית פיתוח קומת קרקע:

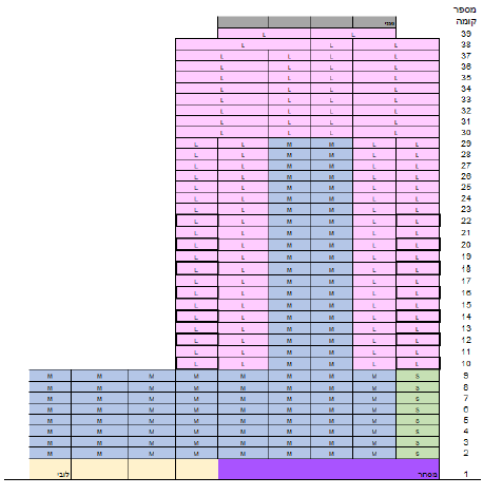


תמהיל דירות

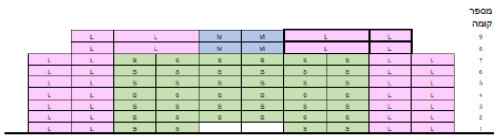


תמהיל מתוכנן		
S	M	L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61- 85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
115	115	228
25%	25%	50%
שטח ממוצע (כולל מיגון)		
45 מ"ר	73 מ"ר	

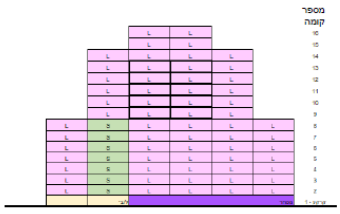
דיורית
סה"כ 28 דיוריות



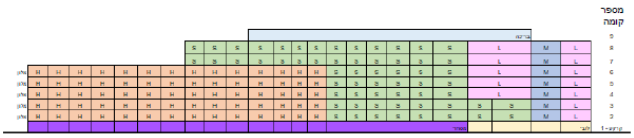
A 229 יח"ד



B 80 יח"ד



C 70 יח"ד



D 79 יח"ד + 70 חדרי מלון

Ranni Ziss Architect
דונסקי | צפנת | אדריכלים
Dunsky | Tsafnat | Architects

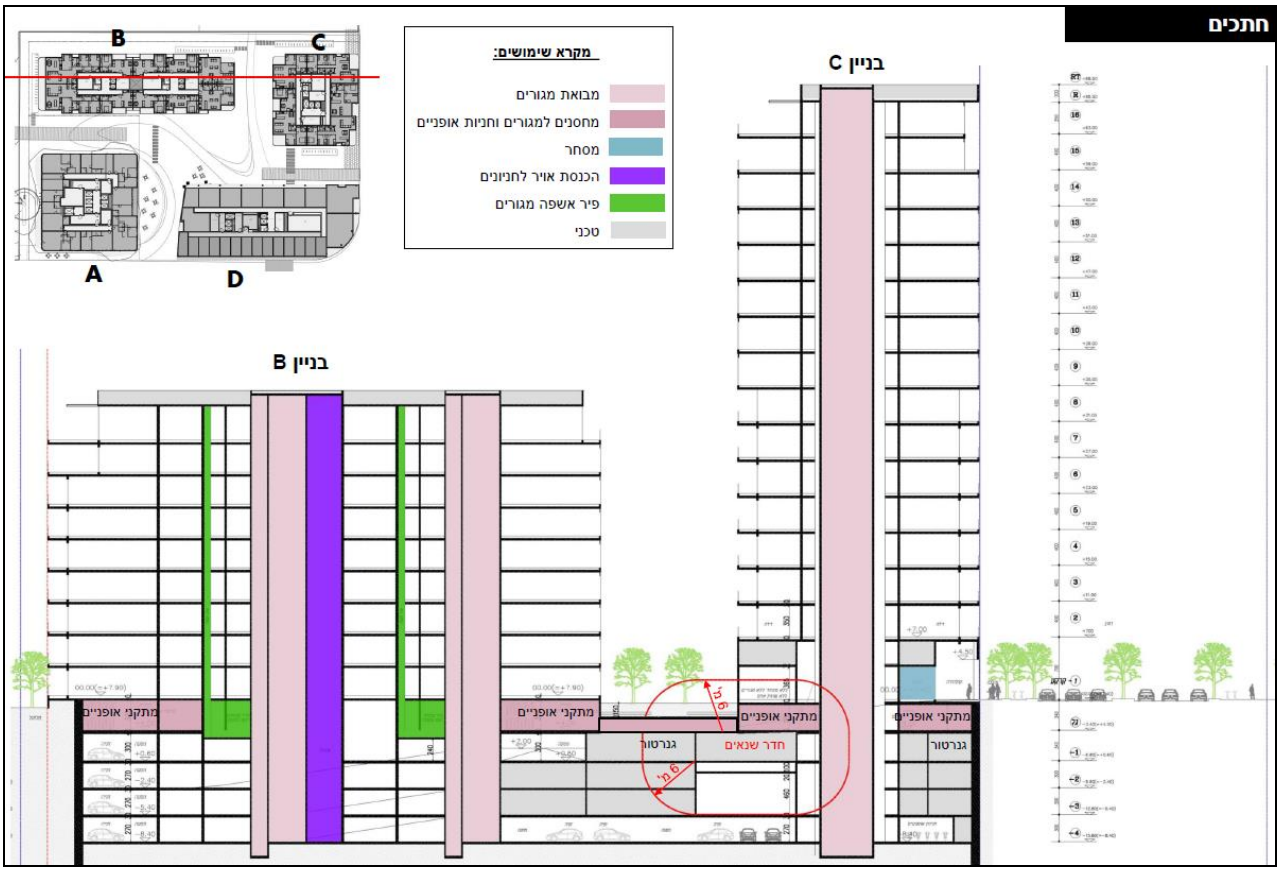
MORE
קבוצת מור בונים חיים

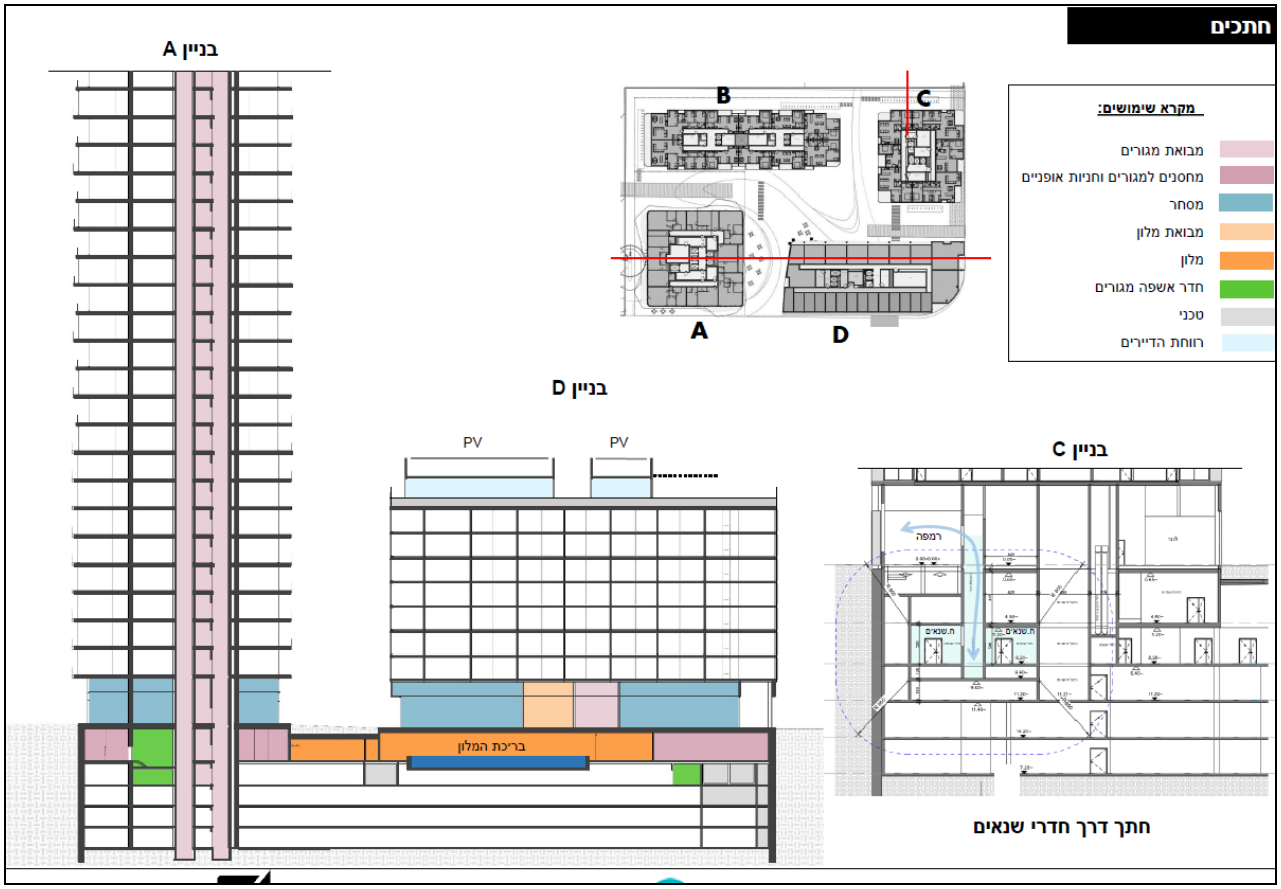
שדה דב
107

חזיתות



חזית צפונית | חזית מערבית | חזית דרומית | חזית מזרחית


חתכים
B
C
A
D
מקרא שימושים:
מבואת מגורים
מחסנים למגורים וחניות אופניים
מסחר
הכנסת אויר לחניונים
פיר אשפה מגורים
טכני
בניין C
בניין B
מתקני אופניים
מתקני אופניים
מתקני אופניים
מתקני אופניים
גנרטור
חדר שנאים
גנרטור
6 מ'
6 מ'


חתכים
בניין A
B
C
A
D
מקרא שימושים:
מבואת מגורים
מחסנים למגורים וחניות אופניים
מסחר
מבואת מלון
מלון
חדר אשפה מגורים
טכני
רווחת הדיירים
בניין D
PV
PV
בריכת המלון
בניין C
רמפה
חתך דרך חדרי שנאים

<u>התקדמות תכנון ופיתוח הפרויקט בשנה האחרונה:</u>

להלן פרוט ההתקדמות כפי שהובהר על ידי אדריכל הפרויקט מר רני זיס:

RANNI ZISS ARCHITECTS

18 אוקטובר 2023

לכבוד

חנן מור

לידי ארז לטנר

<u>הנדון: שדה דב מתחם 107 - סטטוס תכנון אדריכלי</u>

שלום ארז,

להלן פירוט סטטוס הפרויקט שבנידון, נכון להיום:

1. תכנון אדריכלי:

- התכנון המוקדם הושלם לרבות העמדת הבניינים ועיצובם, הכנת תמהיל דירות ושימושים, פירוט השימושים מעל ומתחת לקרקע, התאמת התכנון לתב"ע תוך מיצוי זכויות הבניה, התאמה למדיניות העירונית וכיו"ב.
- שלב התכנון הסופי קרוב להשלמה. התכנון שבוצע כולל תיאום יועצים בנושא אפיון ותיאום מערכות ראשיות לכל בניין, מערכות ראשיות במרתפים, מענה לפרשה הטכנית בגרעינים, תכנון של כל הדירות בפרויקט על פי התמהיל המאושר, תיאור עקרוני של חזיתות כל הבניינים. ושילוב הפיתוח הנופי. בוצע תיאום מול רשויות ומערכות עירוניות (פינוי אשפה, מערכת פניאומטית, אינסטלציה, חברת החשמל וכיו"ב), תכנון פתרונות לבניה ירוקה (אנרגיה, הצללה, חניון אופניים, מטרדי ריח ורעש, וכיו"ב). בנוסף הובנו תכניות מבירה לבניינים C B A.

בנוסף בוצע תיאום מול המתכננים של המגרשים הגובלים (שצ"פים, רחובות, מתחם 105) בנושאים הקשורים לפיתוח הנופי, העמדה, כניסות ויציאות, פיתוח הקולונדה והחזיתות המסחריות וכיו"ב.

2. רישוי:

- התקבל תיק מידע
- התכנון המוצע מתואם עם צוות תכנון צפון ואדריכל העיר, מקודמת תכנית עיצוב כתנאי סף להגשת בקשה להיתר. תכנית העיצוב אושרה בפורום מהנדס העיר ובוועדה המקומית, והיא לקראת אישור סופי לאחר שהערות צוות התכנון תוקנו והוטמעו, לרבות הנחיות לעיצוב החזיתות והתכנון הנופי. נספחי היועצים אושרו ברובם במחלקות העירייה או ממתינים לאישורן. פגישה לאישור סופי עם צוות התכנון נקבעה ל 23/10/2023.
- נפתח תיק בניין לצורך בקשה לחפירה ודיפון, לאחר שמחלקת הרישוי התווותה באופן עקרוני מסלול רישוי המאפשר קבלת היתר בשלבים, בכפוף להגשת תכנון מלא כרקע לשלבים השונים, ובכפוף לאישור תכנית העיצוב.

בברכה,

אדריכל רני זיס

אדר' יובל צפנת

9. נתוני קניין וזכויות חכירה[5]:

9.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט מיום 11.10.23

הערה:
נתוני נסחי הרישום פחות רלוונטיים שכן מדובר ברכישת קרקע במכרז מרמ"י.

להתרשמות כללית להלן נתונים של שני נסחי רישום בחלקות שבהם ממוקם מגרש 107:

גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	בעלים רשום	הערות
6634	150	818	מדינת ישראל	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
				הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב לטובת עיריית תל אביב יפו. תכנית תמל/3001 מיום 28.7.19
	219	1,839		הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב לטובת עיריית תל אביב יפו. תכנית תמל/3001 מיום 28.7.19

בדיקת ילקוט הפרסומים של ההערה על הפקעה מלמדת כי מדובר ברכישת קרקע לצרכי ציבור לטובת הקו הירוק קטע מרכזי. מדובר בשטח של כ- 34 מ"ר מחלקה 150.

9.2 **אישור זכויות מאת רמ"י מיום 11.10.23**

מאישור הזכויות שנותן רמ"י (מצ"ב) עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש:	6634	חלקות:	223, 242, 149, 15, 219, 169, 221, 150
תכנית:	תמל/3001	מגרש:	107
שטח עסקה:	7,577 מ"ר		

הזכויות בנכס רשומות ברמ"י על שם: ק.מ. מדף 5 בע"מ, חלקיות הזכות 1/1.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך 22.08.2119.

נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מיום 28.03.2022 **רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ** סניף מרכזי 800, ללא הגבלה, בדרגה ראשונה על שם הלווה ק.מ. מדף 5 בע"מ 516387933.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

[5] לאור זאת שמדובר בחכירה של מגרש ספציפי במכרז רמ"י, כמעט ואין משמעות לפירוט נסחי הרישום. לפי נסחים מדגמיים הבעלות רשומה על שם מדינת ישראל בשלמות.

9.3 **<u>אישור זכייה במכרז רמ"י</u>**

הוצג בפנינו אישור זכיה במכרז מס' תא/62/2021 – לחכירת מתחם ב' לבניית 458 יח"ד לבניה רוויה, מסחר ותיירות בשכונת אשכול בתל אביב, מיום 23.08.2021.

האישור ניתן לחברת ק.מ מדף 5 בע"מ.

המשך הטיפול בהקצאה מותנה במילוי ההתחייבויות כדלהלן עד ליום 20.2.2022:

** תשלום התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ)
** תשלום הוצאות הפיתוח לרמ"י.
** חתימה על חוזה תשתיות והסדרת כל ההתחייבויות מול עיריית תל אביב.
** חתימה על הסכם חכירה ומסירתו לרמ"י.

במקרה של סתירה בין מכתב זה לבין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז.

9.4 **<u>חוזה חכירה מהוון-</u>**

הוצג בפנינו העתק חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 13.01.2022 בין רשות מקרקעי ישראל לבין ק.מ. מדף 5 בע"מ, ממנו עולים עיקרי הדברים:

המקום:	תל אביב יפו
השטח:	כ- 7,575 מ"ר.
גוש רשום:	6634
חלקות:	15 (בחלק), 149 (בחלק) , 150 (בחלק), 169 (בחלק) 219 (בחלק), 221 (בחלק), 223 (בחלק), 242 (בחלק)
מגרש:	107 לפי תכנית מפורטת תמל/3001
תקופת חכירה:	98 שנים החל מ-23.08.2021 ועד 22.08.2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	בניה רוויה
היעוד:	מגורים, מסחר ותיירות
המועד להשלמת הבניה[6]:	23.08.2025
הערך היסודי	1.6 מיליארד ₪ + מע"מ

החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח מייד ברגע שיידרש.

[6] לפי החברה הקרקע רשמית לא נמסרה

תנאים מיוחדים:

1. חוברת המכרז על נספחיה בה הציע הרוכש את הצעתו, לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו באתר רמ"י, תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שייחתם עם הזוכה.
2. ידוע למציע כי חלק ממגרש 107 הוכרז כאתר עתיקות "913/0 תל אביב" אשר פורסם בי"פ 4071 עמ' 905 מיום 31.12.1992. רשות העתיקות קיבלה הרשאה מרמ"י לבצע חפירות בדיקה אשר צפויות להסתיים בחודש אוקטובר 2021.
3. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.
4. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת הרשות.
5. הזוכה מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתכניות החלוקה, ואין ולא תהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות.
6. ידוע לזוכה כי באחריותו ועל חשבונו לבדוק קיומן של תשתיות קיימות בין אם הנן על קרקעיות ובין אם תת קרקעיות ולבצע פינוי /העתקה של תשתיות אלו ככול שנדרש לצורך ביצוע בנייה והכל בתאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים כגון בזק, חב' חשמל וכיו"ב.
7. ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך 48 חודשים מיום אישור העסקה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לסעיף 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
8. ידוע לחוכר כי קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים בהתייחס למתחם שדה דב, כמפורט בסעיף 4.9.7 לחוברת המכרז ולהודעות ההבהרה לחוברת המכרז כפי שפורסמו באתר רמ"י.
9. המציע מצהיר ומתחייב כי ידועות לו ההשלכות הנובעות מהאמור, לרבות המשפטיות, הכלכליות והתכנוניות וכי לקח אותן בחשבון בעת הגשת הצעתו ואין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

9.5 חוברת מכרז תא/62/2021[7]

להלן פרטי המגרש (**מגרש 107 במתחם ב' בשטח של 7.575 דונם**) מתוך חוברת המכרז, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם החכירה –

מתחם	מגרש	מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום בש"ח) לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח	הוצאות פיתוח לרשות בש"ח כולל מע"מ		עמודה 3 - סה"כ הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)
						עמודה 1 - סה"כהוצ"פ לתשלום כנגד חשבונית	עמודה 2 - סה"כ הוצ"פ לתשלום כנגד קבלה	
א'	101	406	7,331	177,564,216	55,750,000	30,502,408	23,187,346	53,689,754
ב'	107	458	7,575	212,915,959	66,849,000	35,098,595	35,438,977	70,537,572
ג'	110	230	4,651	85,999,068	27,001,000	17,031,004	12,953,793	29,984,797
ד'	111	480	8,647	218,740,960	68,678,000	35,823,997	27,394,346	63,218,343

[7] לרבות עדכונים שחלו.

על המגרשים נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965- התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
התכנית החלה (התקפה) הינה: תמל/3001.
ייעוד המגרש במתחם ב' הינו: מגורים, מסחר ותיירות.
תקנון התכנית וטבלת הקצאה ואיזון מצורפים כנספח ה' לחוברת המכרז; מפות מדידה ותשריט המתחמים מצ"ב כנספח ז' לחוברת המכרז.

<u>בניית יחידות העירייה:</u>

- מובהר כי במתחם ב' (מגרש 107) נשוא המכרז, יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית תל אביב כמפורט בתכנית (להלן: "יחידות העירייה").
- על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנית ועל פי הוראות המפרט הטכני + נספח א' הכולל הנחיות גנריות בדבר שטחי ציבור מאת עיריית ת"א המצורפים לחוברת המכרז ומסומנים כנספח ח', כפי שאושרו ע"י עיריית תל אביב.
- במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגינן ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית תל אביב במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

** **<u>הבהרה:</u>**

מעיון בנספח ח' (מפרט בינוי מבני ציבור+ נספח א' הכולל הנחיות גנריות בדבר שטחי ציבור בתכנית מאת עיריית ת"א) המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז עולה כי הוא מתייחס למגרשים 101 ו-106 בלבד. ולא למגרש שבנדון.

בנוסף, מעיון בתקנון תכנית תמל/3001 עולה כי **<u>רק</u>** במגרשים 101 ו-106 ניתנו זכויות למבנים ומוסדות ציבור, בנוסף על שטחי המגורים והמסחר.

עפ"י תקנון תמל/3001 זכויות הבניה במגרש שבנדון הן למגורים, מסחר ומלונאות בלבד.
בהתאם לתקנון התכנית אין אזכור לבניית מבני ציבור במגרש שבנדון. לפיכך, לא הובא בחשבון שטחי ציבור במגרש שבנדון.

<u>מצב המקרקעין</u> –
המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם לרבות הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, מפלסים, דרכי הגישה ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

במתחמים קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום על הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

בהתאם לדו"חות מפקח הרשות מיום 10.03.2021 ומפת מדידה מיום 16.03.2021, עולה כי במגרש 107 במתחם ב', פינה הדרום – מזרחית קיימת גדר, קו ביוב ותעלת ניקוז פתוחה מבטון. עוד במגרש עצים, עמוד וצינור.

<u>היבט תכנוני ופיזי</u>

<u>הוראות תכנוניות וזכויות בניה</u> –

על המגרש נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התו"ב התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה תמל/3001 (להלן: "התכנית" או "בתב"ע")

ייעוד המגרש הינו במתחם ב' (שבנדון): מגורים, מסחר ותיירות.

זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטחי הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, **לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות עבור הקרקע בגין תוספות אלה.** בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות ע"פ חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או לרשות המקומית בכל טענה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

<u>מצב המקרקעין</u> –

המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם לרבות הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, מפלסים, דרכי הגישה ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום על הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

פירוט הממצאים –
בשטח מתחם ב' (שבנדון) מגרש 107 – בפינה הדרום-מזרחי קיימת גדר, קו ביוב ותעלת ניקוז פתוחה מבטון. עוד במגרש עצים, עמוד וצינור.

מצ"ב מכתב מכתב העירייה מיום 19.5.21 המצורף לחוברת המכרז (נספח ו'2)[8]:

מכתב קיזוז דמי הקמה למערכות מים וביוב - יודפס וייחתם על ידי התאגיד

17 יוני 2021ז' תמוז תשפ"א

לכבוד
מנהל מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: תל אביב שדה דב מתחם אשכול תכנית תמ"ל 3001 על שינוייה
התחייבות לקיזוז דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב

הואיל ותאגיד המים והביוב מי אביבים 2010 בע"מ (להלן: "**התאגיד**") יממן את הקמת כל תשתיות המים והביוב הציבוריות בשדה דב מתחם אשכול בתל אביב, תכנית תמ"ל 3001 על שינוייה (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל ולמימון עבודות התאגיד מי שיזכה במגרש/מגרשים (להלן: "**היזם**"), במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), יחויב לשלם לרמ"י על פי תעריף דמי ההקמה החל במועד פרסום המכרז, מחושב לשטח מבונה בצפיפות גבוהה כהגדרתו בכללי דמי הקמה;

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. היזם שיזכה במגרש לא יידרש לשלם דמי הקמה לתאגיד וזאת עד לתקרת השטח המבונה החייב בדמי הקמה בגינו ששילם היזם לרמ"י בהתאם לנקוב בעמודה **27** בטבלת המגרשים המצורפת כנספח א' למכתב זה.

2. יובהר כי אם השטח המבונה החייב בדמי הקמה, כפי שייכלל בהיתר הבניה יהיה נמוך מהשטח בגינו שילם היזם לרמ"י כאמור בסעיף 1 לעיל, אזי הפרש השטח יעמוד לזכות היזם כסכום נומינלי לקיזוז בכל בקשה להיתר בניה בעתיד.

3. ככל שיאושר ליזם, שטח מבונה החייב בדמי הקמה, העולה על השטח הנקוב בעמודה **19**, יידרש היזם, לשלם לתאגיד דמי הקמה בגין הפרש השטח בתעריף שיחול באותו המועד.

4. התחייבותנו לעיל, כפופה להעברת הכספים ששולמו על ידי היזם לרמ"י לידי התאגיד.

התאגיד יגבה אגרת חיבור ואגרת מונה על פי דין.
אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות של התאגיד לגבות תשלומים נוספים על פי דין.

בכבוד רב,
מי אביבים 2010 בע"מ
ח.פ. 514374099

התאגיד

[8] ע"פ נספח ו'2 - מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים מיום 17.6.21.

<u>תנאים נוספים / תנאים מיוחדים</u>

** תנאים לסיום בניה - הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבניה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה (נספח א' לחוברת המכרז)[9].

** התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות - הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן "רישום הזכויות").

** התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה -

** מגבלות על העברת זכויות – הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, רק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום וחתימה על חוזה החכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי הרשות.

** ידוע למציע כי חלק ממגרש 107 הוכרז כאתר עתיקות "913/0 תל אביב" אשר פורסם בי.פ 4071 עמ' 905 מיום 31.12.1992. רשות העתיקות קיבלה הרשאה מרמ"י לבצע חפירות בדיקה אשר צפויות להסתיים בחודש אוקטובר 2021.

** המציע מצהיר ומתחייב כי היה ושטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות ע"פ כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך.

** ידוע ליזם כי קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, בהתייחס למתחם שדה דב כמפורט בחוברת המכרז.

<u>הוצאות פיתוח</u>

עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י עיריית ת"א (להלן "הרשות המקומית") ו/או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה.

עבודות תשתית מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני ו/או מי מטעמו ועל אחריותה המלאה.

הזוכה יחתום עם החברה המפתחת על חוזה לביצוע תשתיות המצורף כנספח ו'1 לחוברת המכרז (להלן: "חוזה התשתיות") והכל בהתאם לתנאי המכרז.

[9] בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות:

** ידוע ליזם כי ע"פ פרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם למס' יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש היזם.

** ידוע ליזם כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מס' יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספנה במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית) או הקלה אחרת ככל שהיא תאושר בעת הוצאת היתר הבניה ליזם (להלן "יחידות הדיור הנוספות").

** ידוע ליזם כי ע"פ החלטת המועצה הנ"ל יידרש לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ מוכפל במס' היחידות הנוספות.

** ידוע ליזם כי על מנת לייעל את הגביה, מוסכם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, כי הסכום האמור ישולם ע"י היזם ישירות לרשות המקומית.

** במועד הוצאת היתר בניה תערוך הרשות המקומית תחשיב לחיוב היזם בגין יחידות הדיור הנוספות (ככל שנוספו) והיזם מתחייב לשלם את החיוב וזאת כתנאי לקבלת היתר הבניה.

** היזם יקבל מאת הרשות המקומית קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

** ידוע ליזם כי התשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל או יחול על היזם לרמ"י או לרשות המקומית או לכל גורם אחר ע"פ האמור ביתר תנאי המכרז.

<u>מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח</u>

** הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו ע"פ דין.

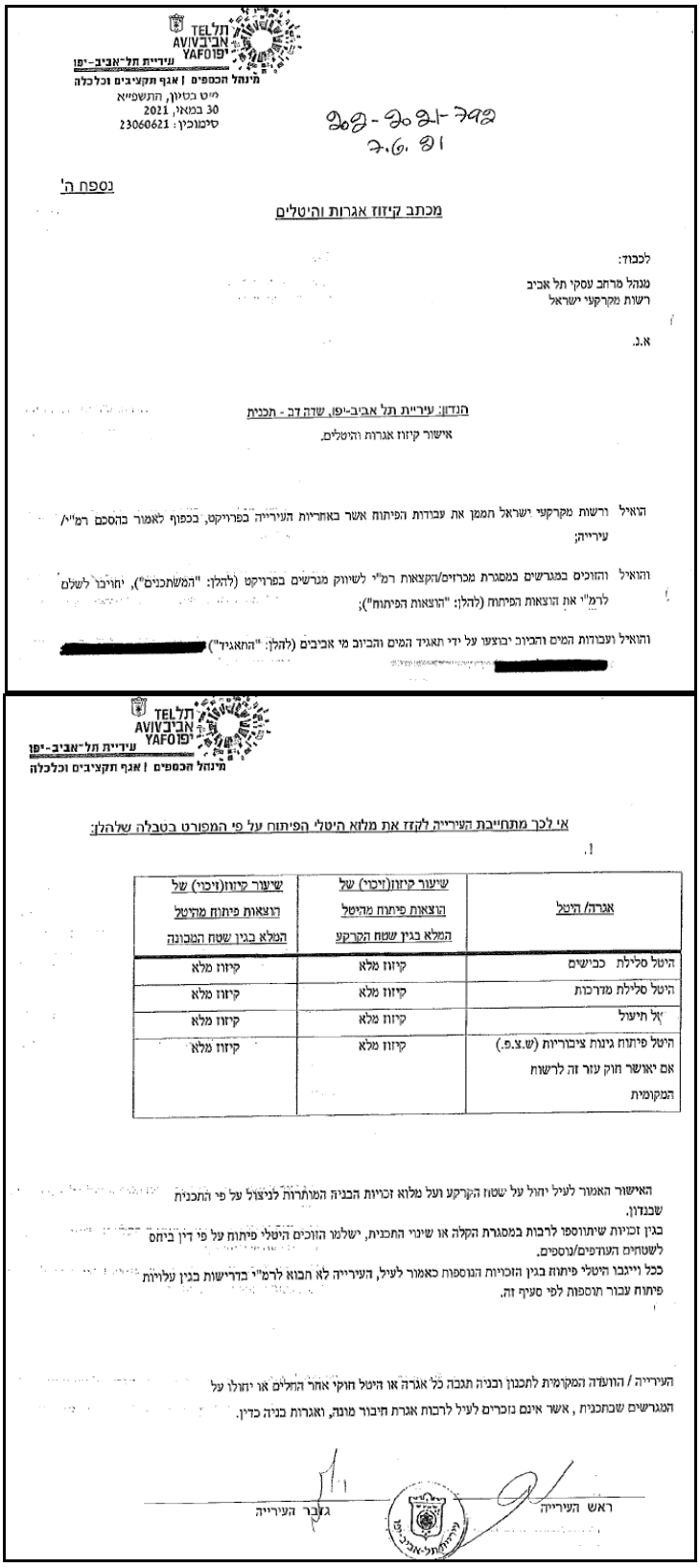
** הזוכה יהי פטור מהיטל השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה, ואשר בגינה גובה הרשות חלף היטל השבחה מהרשות כחוק. ככל שיחולל היטל השבחה בגין התכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.

** בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים[10].

** מובהר כי הזוכה יישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגים פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים.

[10] ר' מכתב קיזוז היטלים להלן

מכתב קיזוז מאת הרשות המקומית[11]



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים | אגף תקציבים וכלכלה
מיט בטיון, התשפ"א
30 במאי 2021
סימוכין: 23060621

302-2021-792
7.6.21

נספח ה'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

לכבוד:
מנהל מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: עיריית תל אביב-יפו, שדה דב - תכנית
אישור קיזוז אגרות והיטלים.

והואיל ורשות מקרקעי ישראל תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות העירייה בפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם רמ"י/ עירייה;

והואיל והזוכים במגרשים במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים"), יחויבו לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח (להלן: "הוצאות הפיתוח");

והואיל ועבודות המים והביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי אביבים (להלן: "התאגיד") [redacted]

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים | אגף תקציבים וכלכלה

אי לכך מתחייבת העירייה לקזז את מלוא היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

1.

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא	קיזוז מלא
קל תיעול	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.) אם יאושר חוק עזר זה לרשות המקומית	קיזוז מלא	קיזוז מלא

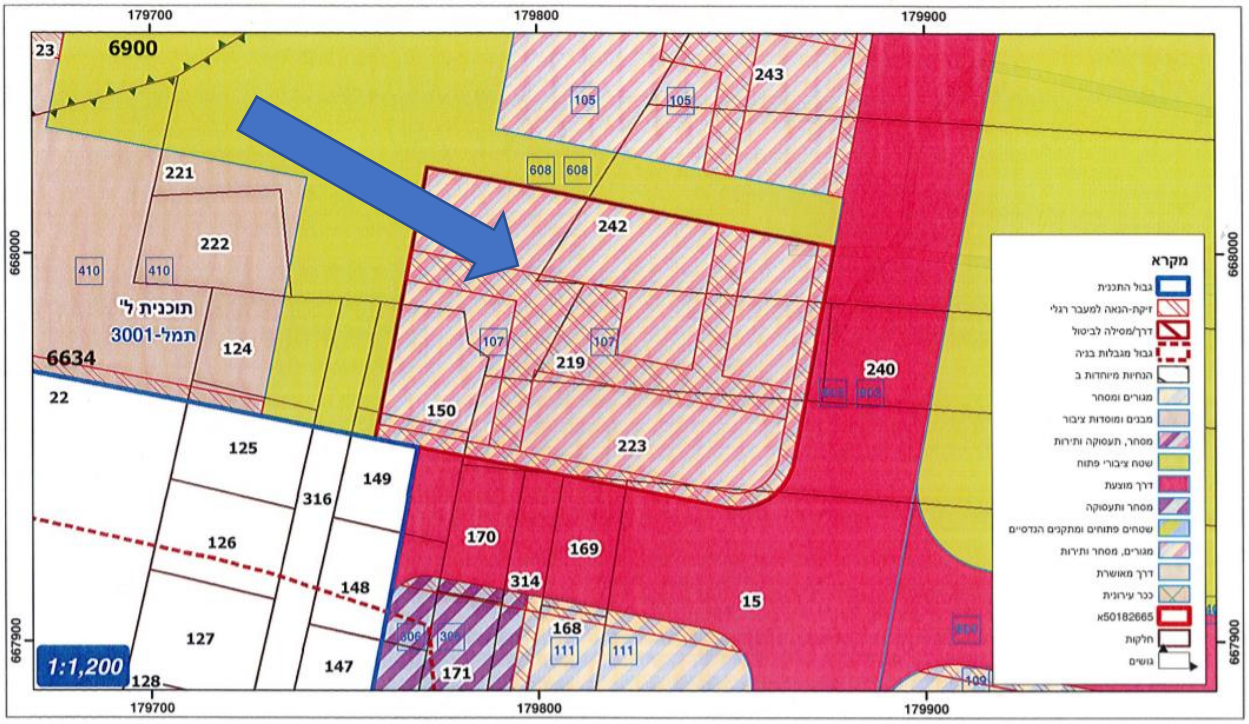
האישור האמור לעיל יחול על שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התכנית שבנדון.
בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התכנית, ישלמו הזוכים היטלי פיתוח על פי דין ביחס לשטחים העודפים/נוספים.
ככל וייגבו היטלי פיתוח בגין הזכויות הנוספות כאמור לעיל, העירייה לא תבוא לרמ"י בדרישות בגין עלויות פיתוח עבור תוספות לפי סעיף זה.

העירייה / הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית , אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה, ואגרות בניה כדין.

ראש העירייה
גזבר העירייה

[11] המכתב מיום 7.6.21 מהווה חלק מנספחי חוברת המכרז.

להלן מפה שמהווה חלק ממסמכי המכרז -





N

מרחב תל אביב תחום מיפוי ומדידות

ישוב : תל אביב יפו
גושים : 6634
חלקות : ראה פירוט בטבלה
מגרש : 107

שטח העסקה : 7.575 דונם

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
6634	15	בחלק	0.134
	149	בחלק	0.152
	150	בחלק	0.651
	169	בחלק	0.014
	219	בחלק	1.733
	221	בחלק	1.640
	223	בחלק	1.991
	242	בחלק	1.260

התב"ע לפני פרסום ומתן תוקף
גבול ושטח המגרש – מבוסס על תת"ג
(תשריט תיעוד גבולות)
גבולות ושטח המגרשים
וכן זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יקבעו סופית לאחר שהתב"ע תיכנס לתוקף
ולאחר הכנת תצ"ר המבוסס עליה

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי תל אביב
התשריט כפוף לצירוף אל התוכנית
22/04/2021
תאריך

9.6 **<u>תשלומים</u>**

סכום הזכייה במכרז ע"פ אתר רמ"י עומד על 1,457,777,888 ₪

סכום פיתוח : 62,020,150 ₪.

בנוסף הוצגו שוברי תשלום בגין העסקה כדלקמן:

שובר ע"ס 852,800,065.65 ₪ לתשלום עד ליום 21.11.2021 בגין השלמת התמורה עבור הקרקע בקיזוז הפיקדון.

שובר ע"ס 788,143,431.06 ₪ לתשלום עד ליום 21.11.2021 בגין השלמת התמורה עבור הקרקע ובגין הוצאות פיתוח חלקיות.

שוברי תשלום בגין הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות כדלקמן:
- שובר ע"ס 33,312,253.52 ₪ לתשלום עד ליום 21.11.2021.

9.7 **<u>תוספות והבהרות למכרז-</u>**

ניתן לראות כי הוגשו מס' עתירות מנהלתיות.

מחומר עדכני שהוצג לרבות הבהרת של יועמ"ש החברה עולה כי כל העתירות נדחו/נמחקו.

9.8 **<u>גיבוש קבוצת רכישה (רלוונטי למועד הקובע. כיום נמסר כי ההליך בהקפאה)-</u>**

הוצגו בפנינו ההסכמות לרבות ערכים כספיים ולרבות טיוטת התקשרות במכר מותנה של המנהלת עם החברה, הסכמות שהיו רלוונטיות במועד הקובע.

<u>להלן בתמצית ההסכמות כפי שהוצגו בפנינו על ידי החברה וע"י מנהלת הקבוצה[12]-</u>

ההתקשרות נערכת בשלב זה לבניינים B (בנייה מרקמית 9 קומות סה"כ 80 יח"ד) בנין C (בינוי מגדלון 16 קומות 70 יח"ד).

המנהלת הצליחה לשווק תוך זמן קצר 30 יח"ד. הוצגה בפנינו רשימת רוכשי דירות בבניין B לרבות מחירי הרכישה ונתוני הדירות שנמכרו.

נמסר כי כל זמן שלא שווקו כל 80 הדירות בבניין לא מתגבשת הקבוצה.

המנהלת צפתה כי בימים רגילים (שלא במצב הנוכחי של מלחמה ומגבלות הגופים המממנים על החברה) ניתן היה להשלים את השיווק של שני הבניינים (C,B) תוך 1/2 עד 1/1 שנה לכל היותר, ובתעריף שנקבע ע"י הקבוצה.

מחירון הקבוצה נקבע לפי <u>הפחתה של 15% עד 20% ממחיר השוק</u> וזאת על מנת לתמרץ שיווק ולבטא מימון וסיכון ביחס לרכישה מקבלן. התמורה לחברה בקרקע נתונה ואינה פונקציה של מחירי המכירה או עלויות ההקמה.

[12] יצוין כי למרות שההסכם לא נחתם התמונה הוצגה בפני בהסכמה על ידי נציגי החברה ונציגי הקבוצה ולכן הנחתי כי הפרטים שנמסרו מוסכמים על הצדדים. כאמור לעיל כיום לאור הסיטואציה שנוצרה מול הגופים המממנים ההליך בהקפאה.

<u>תמורה לבעל הקרקע:</u>

לפי הנמסר על ידי הצדדים (החברה והמנהלת) לרבות תחשיבים שהוצגו ככאלה שמייצגים נאמנה את ההסכמות בין הצדדים, עולה כי **התמורה לבעל הקרקע <u>אינה תלויה</u> במחירי המכירה ו/או בעלויות הבנייה.**

להלן נתונים שנמסרו לגבי התמורה בגין מכר הקרקע לקבוצת הרכישה במידה ואכן תתגבש הקבוצה, כפי שהיו צפויים במועד הקובע :

קרקע לבניין B (70 יח"ד)- כ- 291 מיליון ₪ כולל מע"מ
קרקע לבניין C (80 יח"ד) - כ- 382 מיליון ₪ כולל מע"מ

משקף מחיר קרקע ליח"ד בממוצע כ- 3.83 מיליון ₪ + מע"מ.

משקף כ- 40,000 ₪ למ"ר <u>מבונה קרקע</u> לדירה בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר.

התמורה תתקבל בפריסה בשים לב להתקדמות הבנייה.

ניתן לראות כי הכללים שסוכמו עקרונית מלמדים שגם לאחר היוון התמורה לבעלים מקבוצת הרכישה עדיין הערך הנוכחי שעשוי היה להתקבל גבוה מהשווי בעסקה יזמית רגילה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים לחישוב שווי מימוש נטו:

10.1 הנכס מהווה חלק ממגרש בחכירה מהוונת שנרכש ע"י החברה במכרז פומבי שנערך על ידי רמ"י.

יעוד המגרש הוא מגורים, מסחר ומלונאות.

10.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי למימוש נטו כהגדרתו בתקן חשבונאי IAS2 וכמפורט לעיל ולהלן (ראה פרק ב' לתחשיבי השומה) לחלק שאינו מהווה נדל"ן להשקעה.

התזרים חושב על בסיס מחיר שיתקבל במכירת הדירות על ידי החברה בעסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון ללא כפייה וללא חוב או שיעבוד, ובמהלך העסקים הרגיל, נכון ל-30.9.23.

10.3 זכויות החברה בנכס הינן זכויות חכירה חוזיות הרשומות בספרי רמ"י. הוצג הסכם החכירה, חוברת המכרז ואישור זכויות עדכני.

לפי החברה ואישורים שהוצגו שולמה מלוא התמורה הן בגין הקרקע והן בגין הוצאות הפיתוח.

לפי חוזה החכירה לא יידרש לשלם דמי היתר לרמ"י אם ישופרו תנאי התב"ע.

10.4 מתודולוגיית חישוב שווי מימוש נטו כפי שעולה מהחומר שהוצג

ראה בהרחבה פרק התחשיב (פרק 13 להלן). להלן העקרונות בתמצית:

בטכניקה זו נדרש לחשב את זרם ההכנסות ממכירת הדירות בפרויקט כבנויות ומוכנות לאכלוס שתקבל החברה במכירה.

במקביל לכך, נדרש לחשב את זרם ההוצאות שיידרשו בהקמת הפרויקט.

בתחשיב נוטרל הסיכון שבהקמת הפרויקט על ידי מקדמי הפחתה מוגברים.

הנחת העבודה שהחברה פועלת באופן מיטבי ורציף למימוש הפרויקט.

מחירי המכירה-
פורסם לציבור כי במגרש 111 הצמוד מדרום נמכרות במועד הקובע דירות מגורים דומות "על הנייר".

ראה להלן טבלה עם למעלה **ממאה עסקאות** שוק שפורסמו באתר מס שבח בסמוך למועד הקובע.

הבינוי בנכס מעט עדיף על העסקאות כמו גם המיקום, אך מדובר במגרש עם מאפיינים כמעט זהים ובמצב סטטוטורי כמעט זהה לנכס, ומכאן רלוונטיות עסקאות אלה ועדיפותן על עסקאות ממיקום אחר.

הנחתי כי בשיווק על ידי החברה יתקבלו מחירים נמוכים ב- 5% מהמגרש הצמוד.

לשם השלמת התמונה נבחנו עוד עסקאות מכר דירות בעיר ת"א אך למכר הדירות במתחם עצמו יש עדיפות.

יותר ממחצית מהדירות בחווה"ד ממוקמות ב"מגדל". להלן יתרונות בינוי זה:

- בקומות העליונות קיימות דירות דופלקס ופנטהאוז יוקרתיות עם מרפסות צמודות.
- הדירות נדירות במיוחד בסביבה ומחיר המכירה למ"ר יהיה גבוה דרמטית מבניין סטנדרטי שבו דירות רגילות עם אלטרנטיבה מיידית.
- לדירות נוף ומבט פתוח לים ולשאר חלקי העיר, דבר שאין בבניין סטנדרטי.
- הדירות נהנות מסטיגמה חיובית ומיוקרה ומשווקות במחיר מתאים.
- הצפיפות לקומה תהיה נמוכה וזאת על מנת לספק דרישות של פלח אוכלוסיה בחתך סוציו אקונומי גבוה.

הוצאות ההקמה (ישירות ועקיפות)-
בשומה קודמת התקבל תקציב החברה שלאחר אישור הפרוגראמה הסופית ע"י הוועדה המקומית בתכנית בינוי ועיצוב נערך בו עדכון.

התקציב הותאם לבינוי ולשטחי הבנייה במיוחד למרתפים. מהנדסי החברה[13] בחנו את עלות המרתפים הרלוונטית בשים לב לפרוגראמה שאושרה ע"י הוועדה המקומית.

הנ"ל הן להוצאות ישירות והן להוצאות עקיפות.

תקציב עלויות ההקמה המעודכן גולם בתחשיב בהפחתה. שינוי מרכזי הוא גידול משמעותי בשטח הממוצע לחניה במרתף לאור הבינוי שאושר כעת.

היוון התזרים נטו-
הן ההכנסות והן ההוצאות הוונו למועד הקובע.

נלקח שיעור היוון ריאלי לטווח בינוני. שיעור ההיוון מגלם תוספת משמעותית בכדי לבטא סיכון שיש לנטרל לפי התקן החשבונאי.

הובא בחשבון דחייה מוגברת שיחד עם שיעור ההיוון מגלמים הפחתה בגין אי וודאות לגבי קצב ומועד קבלת התקבולים לחברה.

תחזית השיווק נלקחה בשים לב למתקבל במגרש הצמוד אך בהפחתה משמעותית.

עוד הובא בחשבון כי על מנת לשווק בקצב ראוי נדרש לאפשר לרוכשים הראשונים תנאי תשלום נוחים, דבר שהגדיל את הוצאות המימון והשפיע לשלילה על השווי למימוש נטו.

10.5 **בהיקשר למועד סיום הבנייה-**

לפי החברה הקרקע טרם נמסרה לה רשמית ע"י רמ"י, כך שתקופת הבניה הרשומה בחוזה תותאם, וזאת ללא עלות, שכן העיכוב לא נגרם באשמת החברה.

בכל מקרה, החברה לא ביקשה בעבר בפרויקט זה אורכה, כך שסביר שהיא תקבל אורכה להשלמת הפרויקט ככל שאכן היא תידרש.

יצוין כי המכרז מפנה בנושא זה לסעיף 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בסעיף זה נקבע כי במידה ויהיו עיכובים שאינם קשורים ליזם, ובמידה ומדובר בפרויקט מורכב וגדול, ניתן יהיה לקבל אורכה מתאימה לסיום הפרויקט.

[13] גם מהנדסי קבוצת הרכישה בחנו את התקציב

10.6 **פעולות שבוצעו מאז הרכישה-**

מאז הרכישה החברה שלמה את הוצאות הקרקע והפיתוח לרבות מס רכישה.

החברה ערכה מספר קידוחים בקרקע לצורך קביעת הביסוס.

העירייה מקדמת את פיתוח השטח. ביקור במקום מלמד כי נפרצו דרכים והוחל בביצוע תשתיות ביוב, חשמל ועוד.

החברה שכרה שירותי צוות יועצים לרבות משרד אדריכלים מוביל על מנת להכין פרוגראמה לבנייה.

<u>לאחרונה,</u> אושרה בתנאים תכנית עיצוב/בינוי בפורום מהנדס העיר והוועדה המקומית. מדובר בתנאים סטנדרטיים. ראה בהרחבה סטטוס רישוי ותכנון בעמוד 26 לעיל.

לפי מומחי החברה, תכנית העיצוב מפורטת ברמה כזו שרמת הוודאות למתן היתר בזמן קצר יחסית, גבוהה.

לפי אדריכל הפרויקט
למרות ההתקדמות בסטטוס התכנון והפיתוח, יצוין כי ביחס לשומה קודמת הוגדל שיעור ההיוון לדחיה וזאת בכדי להביא לידי ביטוי סביבת ריבית גבוהה ואלמנט אי וודאות מוגבר.

10.7 **הוראות הבנייה במגרש-**
שטחי הבנייה נלקחו מהפרוגראמה שנערכה ע"י אדריכל מטעם החברה ופורטה לעיל ולהלן.

השטחים נבחנו על ידנו מול התב"ע ומול תכנית העיצוב/בינוי שאושרה לאחרונה בתנאים ע"י הוועדה המקומית, ובשים לב לחוק מכר דירות.

הפרוגראמה אפשרית לפי תב"ע. לא יידרשו הקלות מהותיות. חלופת ממ"ק כפי שאושרה מאפשרת הגדלת השטח העיקרי לשימושי מגורים.

פרוגראמת הבנייה מפורטת יחסית עם שטחי דירות לשיווק, הצמדות, צפיפות וכו'.

לא ערכנו בשלב זה שווי לכל יח"ד בכל בניין (מחירון). נלקח שווי ממוצע ליח"ד בכל בניין בשים לב לכך שחלק מהדירות הן דירות מיוחדות שבהן השווי למ"ר גבוה.

שטחי המרתף הרלוונטיים נלקחו לפי חלק יחסי לדירות שבשומה.

הפרוגראמה מעט שונה מזו שהיתה ידועה בשומה קודמת. התחשיבים הותאמות.

10.8 <u>לעניין היטלי הפיתוח-</u>

היזם נדרש לשלם סכום קבוע כאשר העירייה התחייבה בכתב לקזז את הסכומים הנ"ל מהיטלי הפיתוח שישולמו בעת היתר.

הפיתוח שולם ולכן הוא מהווה חלק אינטגראלי משווי הקרקע.

10.9 **עלויות הקמה לרבות תת הקרקע -**

החברה הציגה תקציב בנייה מעודכן שחופף את הפרוגראמה התכנונית העדכנית.

מעבר לכך, בהליך ההתקשרות מול קבוצת הרכישה בחנו מהנדסים מומחים את עלויות תת הקרקע. תחשיבי השומה הותאמו ועלויות תת הקרקע הוגדלו בתחשיבי השומה.

נלקח החלק יחסי לנכס הנישום בתת הקרקע.

10.10 <u>הפחתה לדחייה –</u>

ככלל, בהתאם לתב"ע הקרקע זמינה לבנייה. לאחרונה אושרה תכנית עיצוב בתנאים והתקצרה הדרך להיתר. לפי האדריכל נפתח תיק בניין להיתר לחפירה ודיפון.

למעשה החברה יכולה להתחיל למכור דירות "על הנייר" כפי שמדווח שנעשה במגרש הצמוד[14].

בהיקשר זה נציין כי מניסיון במתחמים אחרים שנבנים בקרקע בלתי מפותחת ברגע שיש תכנון ופריצת דרכים כאשר ה- 0.00 לפיתוח ידוע, ניתן להתחיל בנייה כאשר עד לאכלוס מבוצעים יתרת התשתיות כגון סלילה, מדרכות, תאורה וכו'[15].

שיעור ההיוון לקרקע הוגדל כך שיחד עם שנות הדחייה מגולמת הפחתה בגין אי וודאות לפריסת המכירות וסיכונים עלולים להתממש.

10.11 <u>קבוצת רכישה –</u>

נמסר כי במעד הקובע החברה היתה בהליך התקשרות עם קבוצת רכישה שנוהלה על ידי מנהלת מומחים בתחום.

נמסר כי לא נחתם הסכם מחייב וממילא לא הושלמה הקבוצה (נמכרו 30 יח"ד) ולכן התבקשתי להביא בחשבון כי במועד הקובע אין מניעה למכר הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה יזמית רגילה ללא כל זכות לצד ג'.

יצוין כי הערך הנוכחי שמתקבל לחברה בחלופה של קבוצת רכישה לפי הנתונים שהוצגו סביר שיהיה <u>גבוה</u> מהשווי שמתקבל לפי תקן חשבונאי IAS2 ("שווי מימוש נטו").

10.21 במהלך שנת 2022 החלה עלייה ניכרת בשיעורי האינפלציה שגררה עלייה בריבית בעולם וגם במדינת ישראל.

במחצית השניה של שנת 2023 ניכר צמצום במגמת האינפלציה (נכון לסוף רבעון 3).

בחודשים האחרונים, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי, והוא ממשיך ופועל להחזרת האינפלציה ליעד ארוך הטווח שנקבע.

ככל שהדבר יעלה בידו ואכן האינפלציה תרד חזרה ליעד ייתכן וניתן יהיה להוריד גם את שיעור ריבית בנק ישראל.

[14] התקבולים במקרה זה ממכר דירות על הנייר יתקבלו לחברה בדחייה לפי כללי חוק מכר דירות

[15] הפעלת דחפורים וציוד מכני כבד לצורך בניית שלד עלולה לגרום נזק לתשתיות ציבוריות ולכן העיריות מעדיפות לאפשר בנייה ברגע שמפלס <u>הכביש והביוב ברורים, אפילו לפני גמר התשתיות כגון אספלט, ריצוף מדרכות, גינות</u> וכו'.

בכל מקרה, עיקר עסקאות התשואה שמפורטות בסקר שלהלן נלקחו מהתקופה האחרונה ולכן מגלמים את נתוני המקרו הידועים.

יצוין כי רלוונטי בנושא זה ריבית ריאלית ארוכת טווח שכן נכסי מקרקעין נבחנים במונחים ריאליים ארוכי טווח.

ראה התייחסות לעיל ולהלן למצב הביטחוני שנוצר במדינה במהלך הכנת שומה זו.

10.22 <u>סיכויים וסיכונים במועד הקובע 30.9.23–</u>

<u>סיכונים-</u>

המשך ההאטה במשק שעלולה להחריף את הקושי בשיווק דירות בעיר.

ירידה בקצב ביצוע עבודות הפיתוח ע"י העירייה ו/או עיכוב ביכולת קבלת היתר.

ריבית בנק ישראל לא תרד למרות צמצום שיעור האינפלציה.

המשך העמקת צמצום הביקושים למגורים בעיר תל אביב, דבר שעלול להתבטא בירידת מחירים.

כאמור במועד הקובע **טרם פרצה המלחמה** שלאורה עלולים לקום עוד מקדמי סיכון. ראה לעיל התייחסותי לנושא זה.

<u>סיכויים-</u>

קבלת היתר מהר יותר מהתחזית ותחילת שיווק בדומה למגרש הסמוך.

בעקבות התמתנות שיעור האינפלציה בשנת 2023, אפשרות לירידת ריבית לטווח קצר וארוך וגידול בפעילות במשק.

עלות ההקמה בפועל לרבות בתת הקרקע יהיו נמוכות מתחזית המומחים כפי שגולמה בתחשיב.

שיווק דירות במחירים גבוהים מהתחזית ובקצב גבוה מזה שהנחנו בתחשיב.

כאמור, המועד הקובע הוא טרם פרוץ המלחמה.

12.2 מכר דירות מגורים במגרש הצמוד

להלן נתונים שפורסמו לציבור באתר מס שבח ממגרש 111 הצמוד מדרום:

מחירי מכירה לדירות בבניה מגדלית (39 קומות)

יום מכירה מדווח	גוש	חלקה	מחיר מכירה מדווח ב-₪	מספר חדרים	קומה	קומות בבניין	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח
20/10/2023	6634	15	9,400,000	3	16	39	107	87,850
15/10/2023	6634	15	9,278,620	4	12	39	119	77,972
13/10/2023	6634	15	4,000,000	3	6	39	60	66,667
27/09/2023	6634	15	8,192,000	3	13	39	98	83,592
27/09/2023	6634	15	10,787,000	4	13	39	125	86,296
19/09/2023	6634	15	4,287,500	2	22	39	43	99,709
12/09/2023	6634	15	3,923,000	2	6	39	41	95,683
11/09/2023	6634	15	7,500,000	3	19	39	89	84,270
03/09/2023	6634	15	9,500,000	3	30	39	118	80,508
03/09/2023	6634	15	9,500,000	3	30	39	117	81,197
31/08/2023	6634	15	12,226,000	3	19	39	144	84,903
31/08/2023	6634	15	10,250,000	4	15	39	122	84,016
31/08/2023	6634	15	10,250,000	4	15	39	122	84,016
30/08/2023	6634	15	6,950,000	4	7	39	89	78,090
25/08/2023	6634	15	7,638,500	3	18	39	87	87,799
15/08/2023	6634	15	4,245,000	2	18	39	48	88,438
14/08/2023	6634	15	11,350,000	3	23	39	132	85,985
14/08/2023	6634	15	10,650,000	3	23	39	123	86,585
03/08/2023	6634	15	3,728,000	2	2	39	39	95,590
03/08/2023	6634	15	4,021,000	2	8	39	41	98,073
02/08/2023	6634	15	3,874,000	2	5	39	39	99,333
02/08/2023	6634	15	11,300,000	4	16	39	130	86,923
01/08/2023	6634	15	3,727,000	2	2	39	41	90,902
01/08/2023	6634	15	3,776,000	2	3	39	39	96,821
31/07/2023	6634	15	8,888,888	3	17	39	107	83,074
28/07/2023	6634	15	3,923,000	2	6	39	39	100,590
28/07/2023	6634	15	3,100,000	1	4	39	32	96,875
28/07/2023	6634	15	3,018,672	1	2	39	32	94,334
28/07/2023	6634	15	3,874,000	2	5	39	41	94,488
28/07/2023	6634	15	3,776,000	2	3	39	41	92,098
28/07/2023	6634	15	3,826,000	2	4	39	41	93,317
28/07/2023	6634	15	5,050,000	3	3	39	60	84,167
25/07/2023	6634	15	3,746,000	2	4	39	39	96,051
25/07/2023	6634	15	6,036,000	3	12	39	74	81,568
25/07/2023	6634	15	5,953,000	3	11	39	74	80,446
16/07/2023	6634	15	9,300,000	4	11	39	121	76,860
12/07/2023	6634	15	12,700,000	3	20	39	141	90,071
11/07/2023	6634	15	8,118,955	3	12	39	108	75,176
11/07/2023	6634	15	9,381,045	3	12	39	108	86,862
09/07/2023	6634	15	12,130,000	4	21	39	141	86,028
05/07/2023	6634	15	10,265,640	4	14	39	123	83,460
04/07/2023	6634	15	6,682,365	3	18	39	87	76,809
30/06/2023	6634	15	10,216,000	4	13	39	125	81,728
29/06/2023	6634	15	9,169,130	3	17	39	107	85,693
29/06/2023	6634	15	11,400,000	3	17	39	130	87,692
29/06/2023	6634	15	5,654,700	3	13	39	71	79,644
28/06/2023	6634	15	7,000,000	3	20	39	85	82,353
27/06/2023	6634	15	5,555,555	3	14	39	71	78,247
26/06/2023	6634	15	6,623,118	3	21	39	85	77,919
20/06/2023	6634	15	13,500,000	4	30	39	137	98,540
20/06/2023	6634	15	13,661,930	4	30	39	137	99,722

מחיר ממוצע למ"ר כולל מע"מ	86,961

מחירי מכירה לדירות בבניה מרקמי

יום מכירה מדווח	גוש	חלקה	מחיר מכירה מדווח ב-₪	מספר חדרים	קומה	קומות בבניין	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח
06/09/2023	6634	15	21,757,520	6	8	9	182	119,547
05/09/2023	6634	15	12,000,000	5	3	9	141	85,106
29/06/2023	6634	15	5,515,000	4	1	9	79	69,810
28/06/2023	6634	15	6,384,000	4	2	9	85	75,106
26/06/2023	6634	15	7,980,000	5	5	9	110	72,545
25/06/2023	6634	15	4,600,000	2	6	9	41	112,195
21/06/2023	6634	15	9,370,000	5	6	9	130	72,077
21/06/2023	6634	15	9,200,000	5	5	9	130	70,769
13/06/2023	6634	15	16,000,000	5	8	9	172	93,023
06/06/2023	6634	15	3,650,000	2	1	9	41	89,024
01/06/2023	6634	15	6,000,000	4	4	9	85	70,588
31/05/2023	6634	15	6,400,000	4	3	9	85	75,294
29/05/2023	6634	15	3,175,000	2	1	9	41	77,439
24/05/2023	6634	15	5,000,000	3	6	9	65	76,923
24/05/2023	6634	15	10,180,000	5	7	9	133	76,541
18/05/2023	6634	15	8,170,000	5	7	9	110	74,273
18/05/2023	6634	15	12,600,000	5	7	9	141	89,362
14/05/2023	6634	15	5,750,000	4	3	9	79	72,785
11/05/2023	6634	15	6,090,700	4	7	9	79	77,097
11/05/2023	6634	15	6,566,000	4	5	9	85	77,247
03/05/2023	6634	15	5,050,000	3	7	9	65	77,692
03/05/2023	6634	15	4,860,000	3	3	9	65	74,769
24/04/2023	6634	15	4,600,000	3	4	9	65	70,769
24/04/2023	6634	15	10,400,000	5	6	9	133	78,195
24/04/2023	6634	15	6,500,000	4	6	9	85	76,471
23/04/2023	6634	15	3,200,000	2	2	9	41	78,049
23/04/2023	6634	15	3,600,000	2	7	9	41	87,805
20/04/2023	6634	15	5,650,000	4	2	9	79	71,519
16/04/2023	6634	15	4,700,000	3	1	9	65	72,308
10/04/2023	6634	15	12,120,000	5	5	9	141	85,957
04/04/2023	6634	15	9,300,000	5	7	9	130	71,538
31/03/2023	6634	15	3,600,000	2	7	9	41	87,805
31/03/2023	6634	15	4,560,000	3	2	9	65	70,154
31/03/2023	6634	15	5,500,000	4	4	9	79	69,620
30/03/2023	6634	15	3,200,000	2	2	9	41	78,049
28/03/2023	6634	15	5,100,000	3	5	9	65	78,462
27/03/2023	6634	15	3,658,277	2	4	9	41	89,226
27/03/2023	6634	15	3,600,000	2	3	9	41	87,805
26/03/2023	6634	15	3,208,277	2	4	9	41	78,251
26/03/2023	6634	15	3,100,000	2	3	9	41	75,610
26/03/2023	6634	15	3,308,277	2	5	9	41	80,690
22/03/2023	6634	15	20,300,000	6	8	9	202	100,495
21/03/2023	6634	15	6,190,525	4	6	9	79	78,361
21/03/2023	6634	15	6,015,000	4	5	9	79	76,139

מחיר ממוצע למ"ר כולל מע"מ	80,057

- **הנתונים נלקחו מאתר מס שבח. לא ניתן מטבע הדברים לעיין בחוזים.**
- **תחזית המכירות שהובאה בחשבון בתחשיב נלקחה תוך יישום <u>מקדם הפחתה</u> מהמחירים שנצפו לעיל.**

<u>איתור המגרש שבנדון לעומת המגרש הסמוך שממנו נלקחו עסקאות מכר הדירות שלעיל</u>



ניתן לראות כי המגרש שבנדון צפוני יותר ומרוחק הן מהכביש הראשי והן מהמבנה הציבורי הקיים ולכן עדיף.

<u>עסקאות מכר דירות מאזורים אחרים בעיר ת"א</u>

לשם השוואה נבחנו מספר עסקאות בבניינים חדשים בדרום תל אביב.

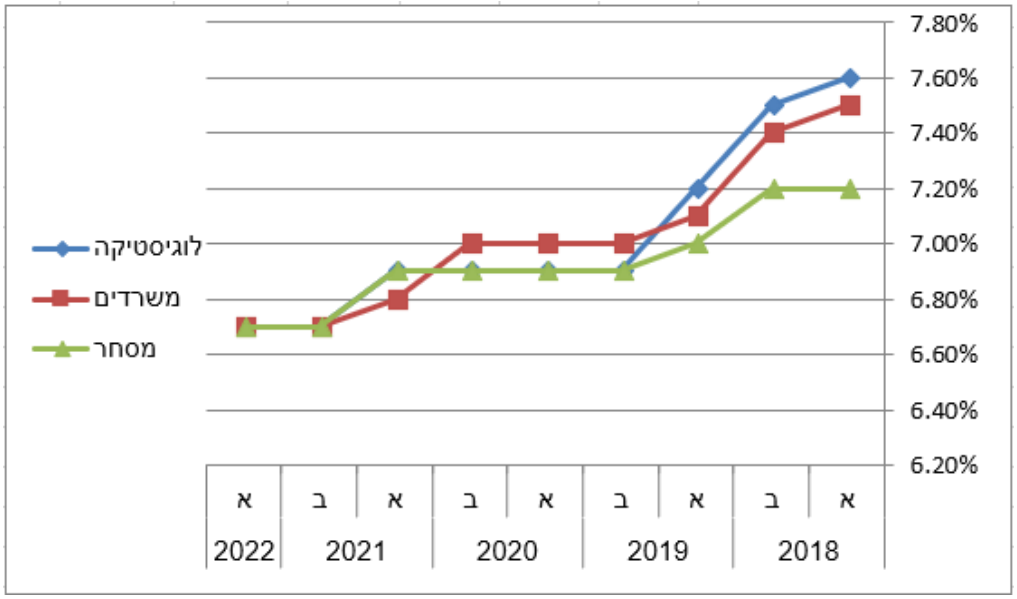
תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	שטח	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר
20/06/2023	7460	27	אלנבי 100	47	2	5	4,455,850	94,805
13/06/2023	7460	27	אלנבי 100	47	2	1	4,100,000	87,234
23/05/2023	7460	27	אלנבי 100	47	2	2	3,900,000	82,979
07/12/2022	7078	91	דיזינגוף 135	79	4	1	7,125,000	90,190
07/12/2022	7078	91	דיזינגוף 137	79	3	1	7,125,000	90,190
19/10/2022	6968	120	גורדון 16	77	4	1	6,450,000	83,766
03/10/2022	6905	27	הירקון 110	95	4	2	8,300,000	87,368
22/08/2022	6968	82	רופין 28	43	2	2	3,500,000	81,395

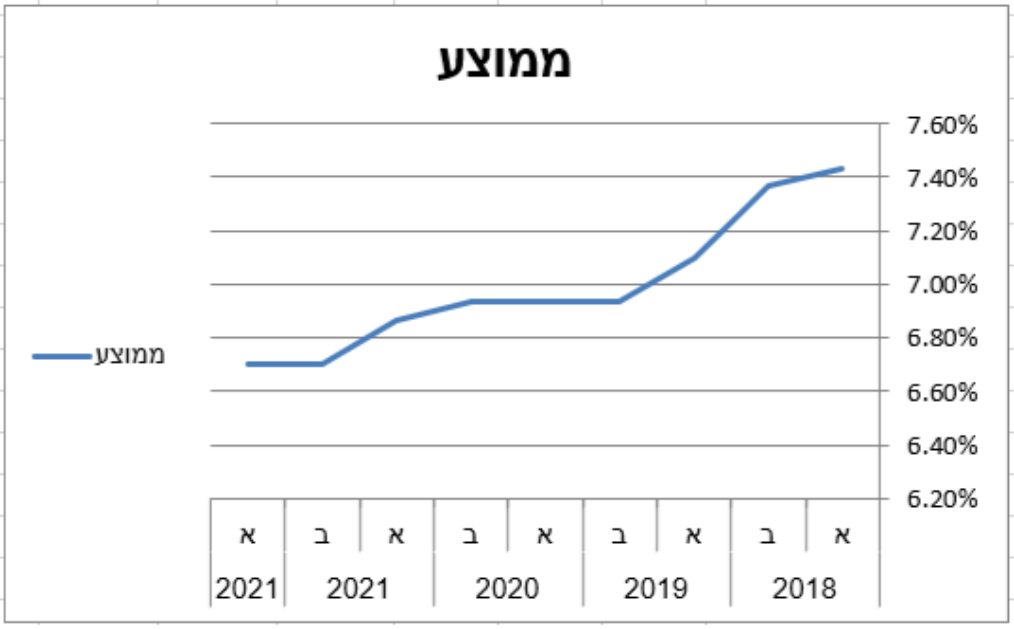
תאריך	גוש	חלקה	רחוב	קומה	שטח	מחיר	שווי מר בנוי
07/11/2022	6106	241	בבלי 47	6	102	7,651,870	75,018
18/09/2022	6107	29	פעמוני יוסף 12	9	75	6,511,301	86,817
18/09/2022	6966	21	הירקון 188	2	49	3,300,000	67,347
15/09/2022	6107	14	הרב ניסים 2	21	147	8,985,000	61,122
30/08/2022	6960	12	הירקון 242	5	100	6,450,000	64,500
21/08/2022	6107	14	הרב ניסים 10	34	170	12,400,000	72,941
18/08/2022	6106	507	הזוהר 38	1	94	11,100,000	118,085
03/08/2022	6909	124	הירקון 54	3	112	10,500,000	93,750

מעסקאות אלה עולה כי שווי למ"ר בנוי במיקום נחות מהנכס שבנדון (בחלק מהמקרים) הינו בסך של **כ-85 אלף** ₪ **למ"ר בממוצע.**

12. שיעורי תשואה[16]:

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2018		2019		2020		2021		2022
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א
לוגיסטיקה	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%
משרדים	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.70%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%





- טרם פורסמו נתונים נוספים עדכניים

[16] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>משרדים:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>לוגיסטיקה:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>כללי:</u>

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של שומה זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 והנתונים לשנת 2023 עדיין לא פורסמו. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות עדכניות שלהלן שמפורסמות בשוטף ולרבות התאמות.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- במהלך שנת 2023 החברה מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	5,232	143	9.7	

- במאי 2023 דווח כי נרכשו כמחצית מזכויות במגדל וויס- בולטהאופ כחלק מפרויקט WE TLV ע"י חברת הביטוח מגדל תמורת כ- 230 מיליון ₪.

הבניין בן 12 קומות וכולל כ-38,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

ההכנסה השנתית המדווחת הינה כ- 26 מיליון ₪ בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪.
המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר.
דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק.
ההכנסה השנתית הינה כ-11.2 מ' ₪.
מתקבל שיעור תשואה של כ-7.2%.

- ב-11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ-119 מיליון שקל.
הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ-5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ-130 מקומות חניה ושטחי אחסנה.
הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה-NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ-7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.

- ב7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו-90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ-16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.

בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ-30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ-7.9 מ' ₪. מתקבל שיער תשואה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן דיווחה כי רכשה 80% ממרכז מסחרי בחולון בתמורה לכ-136 מיליון שקל. הנכס מושכר במלואו ל-30 שוכרים שונים, עם אופציה להארכת ההסכמים לתקופות של 3-9 שנים, כאשר דמי השכירות צמודים למדד. ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-7.9 מיליון ₪, המגלם שיעור תשואה ברכישה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪.
התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100%
ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- **סיכום:**

קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה. שיעור ההיוון בתזרים השווי בשומתי זו גבוה יותר ביחס לעסקאות שפורטו לעיל.

13. תחשיב בהתאם לטכניקת "שווי מימוש נטו":

13.1 כללי-

בחוו"ד זו התבקשתי להציג את תחשיב השווי בהתאם להגדרת "שווי מימוש נטו" בתקן חשבונאי בינלאומי ias2 **(להלן "התקן").**

עפ"י החברה כללי החשבונאות החלים, כל זמן שמדובר במלאי עסקי, הם הצגת השווי לפי הנמוך מבין העלות או שווי מימוש נטו.

לפיכך, לפי החברה בחלק זה אין להביא בחשבון את שטחי המסחר והמלונאות וגם אין להביא בחשבון 79 יח"ד שאותם מייעדת החברה לדיור להשכרה.

פרטים אלו לפי החברה מהווים נדלן להשקעה ולכן נמדדים בהתאם לשווי הוגן בשומה נפרדת.

להלן ציטוט מחלק הרלוונטי מהתקן כפי שהוצג בפני להתרשמות:

הגדרות

6. המונחים הבאים משמשים בתקן זה במשמעות הבאה:

מלאי (Inventory) הוא נכס:

(א) המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל;

(ב) בתהליך ייצור למכירה כזו; או

(ג) בצורה של חומרים וחומרי עזר שיצרכו בתהליך הייצור או שיצרכו במהלך הספקת השירותים.

שווי מימוש נטו (Net realisable value) הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

מאחר ומדובר בתקן חשבואי מורכב, התקבלו הבהרות מהחברה כמפורט לעיל.

העקרונות לביצוע התחשיבים בחלופה זו הם:

מחיר המכירה- הובא בחשבון תזרים של הכנסות ממכירת דירות ללא מע"מ כפי שסביר שהחברה תקבל במכר במהלך העסקים הרגיל וללא כפיה, בשים לב לפריסה לשיווק והיוון בשיעור היוון מתאים.

שיעור ההיוון מגלם ריבית בסיסית ריאלית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון/רווח ועוד.

עלויות ההשלמה – מהוות למעשה עלויות ההקמה של הפרויקט: הן העלויות הישירות והן העלויות העקיפות ללא קרקע. ראה להלן תקציב מפורט שהוצג ע"י החברה ונבחן על ידי.

עלויות מכירה- הובהר לי כי כוונת התקן ברכיב זה היא עלויות שיווק ללא מיסים.

13.2 כבסיס לתחשיבים להלן פרוגראמת הבנייה של המלאי

פרוגראמת בנייה - מלאי מגורים בלבד										
בניין/טיפוס	קומות	כמות דירות מלאי	שטחי בניה לשיווק לפי פרוגרמה אדריכלית	ש"ש על קרקעי למגורים	סה"כ ברוטו על קרקעי	מרתף חניה למגורים	סה"כ ברוטו על ותת קרקעי	כמות חניות למגורים	שטח מרפסות	שטח לשיווק ממוצע ליח"ד	שטח ברוטו ליח"ד
A - (מגדל) - לא כולל מסחר	39	229	24,487	7,698	32,185	11,450	43,635	229	3,240	107	141
B - (מרקמי מגורים)	9	80	6,536	1,834	8,370	4,000	12,370	80	1,181	82	105
C - (מגדלון) - לא כולל מסחר	16	70	7,697	2,756	10,453	3,500	13,953	70	1,606	110	149
סה"כ		**379**	**38,720**	**12,288**	**51,008**	**18,950**	**69,958**	**379**	**6,027**	**102**	**135**

13.3 תקציב הבנייה:

החברה ערכה תקציב מעודכן לעלויות הקמה למלאי העסקי הכולל 379 יח"ד מעל מרתפי חניה.

בחנתי את התקציב שכולל את המרכיבם הרלוונטים לרבות שיווק ועלות מכירת המלאי.

סיכום עלויות הקמה								
עלויות הקמה בש"ח ללא מע"מ		שטח ברוטו לבנייה במ"ר	סה"כ עלות ישירה בש"ח	עלות למ"ר בש"ח	עלות עקיפה בש"ח	עלות עקיפה למ"ר	סה"כ ישיר + עקיף	עלות למ"ר	עלות ממוצעת לדירה
שטח על קרקעי		51,008	460,830,000	9,034	129,049,637	2,530	589,879,637	11,564	1,548,241
שטח תת קרקעי		18,950	85,275,000	4,500	23,880,190	1,260	109,155,190	5,760	286,497
סה"כ עלויות בש"ח		**69,958**	**546,105,000**		**152,929,826**		**699,034,826**		**1,834,737**

להלן ממוצעים נבחרים:

עלות ישירה	כ- 546 מיליון ₪
עלויות עקיפות	כ- 153 מיליון ₪
	=========
סה"כ עלויות הקמה	כ- 699 מיליון ₪ + מע"מ
עלות ממוצע ליח"ד	כ- 1.83 מיליון ₪ ליח"ד (בעיגול)

הערה-
ביחס לתקציב משנה קודמת קיימת עלייה וזאת לאור עדכון שטחי בנייה בהתאם לפרוגראמה המעודכנת, הן בחלק העל קרקעי ווובמיוחד בחלק התת קרקעי.

בעיקר הוגדלה העלות למרתף החניה לאור מיקום הפרויקט והדרישות ההנדסיות לרבות הגדלה של השטח הממוצע לחניה.

ייתכן ובתקציב הסופי ניתן יהיה (לפי החברה) לצמצם את שטח המרתף ולהפחית עלויות.

לעניין החלק העל קרקעי החברה עתידה לממש גמר משובח.

13.4 <u>תחזית המשכות הבנייה ופריסת מכירות מיום תחילת שיווק:</u>

קצב שיווק	כ-6 יח"ד לחודש[17], לינארי כ- 20% מהמלאי בכל שנה.
סיום שיווק	5 שנים מתחילת מכירות
משך תכנון ובנייה	6 שנים מהיום
הכנסות ממכירות	שנה ראשונה 20% מקדמה עם קבלת היתר. היתרה במסירה.
הכנסות ממכירות	שנה שניה 30% מקדמה והשאר במסירה
שאר ההכנסות	לאור התקדמות הבנייה תשולם מקדמה הולכת וגדלה
עלייה ריאלית	לא נלקחה – מחיר המכירה למ"ר ישאר ריאלית ללא שינוי
קבלת היתר[18]	סוף רבעון 2 תחילת רבעון 3 בהנחה והחברה ויועצה פועלים באופן מיטבי ורציף מול הוועדה המקומית לקבלת היתר.

<u>שיעור ההיוון ומקדם סיכון של הפרויקט:</u>

להבנתי, נדרש להציג את תזרים מכירת הדירות בהיוון לערך נוכחי לתחילת הפרויקט.

בתחשיב שלהלן ניתן לראות את קצב השיווק שגולם לרבות תחזית התשלומים שאומרים להתקבל לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט.

שיעור ההיוון (מגלם כבסיס ריבית ריאלית חסרת סיכון) נקבע בתחשיב לצורך היוון ההכנסות ממכירת דירות הוא בגבולות של כ- 5% ריאלי.

פרמית סיכון- שיעור ההיוון הבסיסי בתחשיב הוגדל ב- 2.5% לשנה (סה"כ 7.5%) וזאת על מנת לנכות מהתזרים פרמיית סיכון עודפת מעבר למגולם בשיעור ההיוון הבסיסי.

במקביל, ומאחר והעלויות יושקעו בפריסה, הוון בנפרד זרם ההוצאות. סכום ההוצאות חולק לינארית על פני התחשיב.

הובא בחשבון שהן ההוצאת והן ההכנסות צמודי מדד.

<u>דחיה עד לתחילת פרויקט:</u>

לדעת החברה תוך 9 חודשים מהמועד הקובע עד שנה היא תסיים את התכנון ותקבל היתר.

לשם הזהירות ומאחר וייתכן קצב שיווק איטי יותר בתחילת הפרויקט גילמתי דחייה נוספת מעבר לתחזית.

<u>מחירי מכירה צפויים למ"ר ללא מע"מ בהתפלגות לטיפוס בניין נלקחו בגבולות:</u>

מרקמי	כ- 64,900 ₪ למ"ר
מגדלון	כ- 68,300 ₪ למ"ר
מגדל	כ- 70,900 ₪ למ"ר

התחזית שלעיל <u>נמוכה מהמכירות בפועל</u> במגרש הצמוד.

[17] קצב השיווק במגרש לצמוד מדרום כפול מהנחת עבודה זו

[18] לפי החברה תכנית העיצוב שאושרה בתנאים מפורטת ברמה כזו שהשלמת היתר הבנייה תהיה מהירה עם מעט הערות שכן עיקר הפרוגראמה מסוכמת מול צוות התכנון בוועדה המקומית. בתחשיב נלקחה דחייה נוספת.

14. תזרים "שווי מימוש נטו":

תזרים צפוי למלאי בש"ח ללא מע"מ									
			שנה ראשונה	עלייה לקרקע				מסירה	מצטבר שוטף
נתונים נבחרים		ערך נוכחי	-	1	2	3	4	5	
מכר דירות- שוטף			-	70	70	80	80	79	379
מכר דירות - מצטבר			-	70	140	220	300	379	
אחוז שיווק - מצטבר			0%	18%	37%	58%	79%	100%	
שיעור היוון ריאלי									
פריסת כנסות ממכירות	7.5%	1,960,085,127	-	99,291,518	148,937,278	226,952,042	283,690,053	1,929,092,357	2,687,963,248
פריסת עלויות הקמה		-553,412,700		-62,447,022	-189,471,173	-140,385,397	-142,078,339	-160,752,896	-695,134,826
תזרים נטו		1,406,672,428	-	36,844,496	-40,533,895	86,566,645	141,611,714	1,768,339,461	1,992,828,421
ערך נוכחי להיום	102.5%	1,372,363,344							

הערך הנוכחי הנקי שיתקבל ממכר 379 יח"ד בשים לב להוצאות היחסיות שצפויות ובניכוי פרמיית סיכון הוא בגבולת של **כ- 1.37 מיליארד** ₪ + **מע"מ.**

ביאור לשומות קודמות:

שומתי הקודמת למטרת "שווי למימוש נטו" נערכה נכון לדצמבר 2022 ובה נקבע כי היוון תזרים ההכנסות ממכר דירות לעומת היוון ההוצאות הצפויות יביא לע.נ.נ של כ- 1.51 מיליארד.

הערך הנוכחי המתקבל בשומתי הנוכחית לספטמבר 2023 פחת מהסיבות המרכזיות הבאות:

- פרוגראמת הבנייה של הפרויקט עודכנה בשים לב לתכנית העיצוב/בינוי שאושרה בוועדה המקומית תוך צמצום מוגבל של כמות יח"ד והגדלת שטחי תת הקרקע.

  עלות תת הקרקע נבחנה פעם נוספת על ידי מהנדסי החברה והן על ידי מומחי קבוצת הרכישה וזאת בהתאם לפרוגראמה המעודכנת.

  המסקנה כי נדרש להגדיל את עלויות ההקמה במיוחד את העלויות ההנדסיות של תת הקרקע וזאת בין היתר לאור גידול בשטח הממוצע לחניה בתכנון החדש.

- עודכנו מחירי המכירה הצפויים בפרויקט בהתאם לעסקאות שמדווחות בפועל לציבור באתר מס שבח במגרש הצמוד מדרום.

  יצוין כי אומנם במגרש הצמוד מדרום קצב השיווק כפי שמדווח באתר מס שבח בפועל גבוה מהתחזית, ובמחירים גבוהים משמעותית מהתחזית שבשומה, אך סביר שקונה פוטנציאלי יגלם משנה זהירות.

- מקדמי הסיכון ושיעורי ההיוון הוגדלו ביחס לשנה קודמת בהתאם לנתוני מקרו עדכניים.

- לאור ההאטה בשוק המגורים, שנעשית על רקע המשך סביבת ריבית גבוהה, הורחבה פריסת המכירות על פני זמן ממושך יותר תחת הנחה שעיקר ההכנסות יתקבלו לקראת השלמת הבנייה, ולא בפריסה לינארית.

יצוין כי במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

<u>התייחסות לשומת ש. רז'בסקי שהוצגה בפני מנובמבר 2023:</u>

התבקשתי על ידי החברה להתייחס בתמצית להבדלים שבין שומתי לשומת רזבסקי. להלן מספר נקודות מרכזיות:

- **<u>מטרת שומה שונה משמעותית-</u>**
בשומתו השמאי רזבסקי נדרש לקבוע את המחיר שיתקבל במכר הנכס בהליך **הוצאה לפועל (כינוס נכסים)** נכון לנובמבר 2023 בזמן שמדינת ישראל היתה במלחמה.

שומתי נערכה בהתאם לתקני החשבונאות שמנחים לקבוע **<u>שווי שוק נכון ליום 30.9.23 טרם פרוץ המלחמה.</u>**

"**שווי שוק**" של נכס מקרקעין נערך בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון <u>ללא כל כפיה</u> וללא חוב או שיעבוד בעסקה שתיעשה במהלך העסקים הרגיל.

למעשה ההבדל במטרת השומה ובמועד הקובע, מייתר את המשך ההסבר שכן שתי השומות לא נערכו באותו מישור ולא לאותו מועד ואין להן בסיס משותף.

לשם הזהירות והשלמת התמונה, מצאתי לנכון להציג עוד מס' הבדלים מהותיים שהתגלו לדעתי:

- **<u>שטחי בנייה פחותים משומתי</u>**
שומתי ערוכה בהתאם לשטח הבנוי האפשרי בתב"ע (פרק 5 + הערה מס' 1) שאושר בתכנית הבינוי/עיצוב ובהתאם למכתבה (ידוע לכל) של מתכננת הותמ"ל גב' סיגי בארי 23.6.22 שמבהירה את נושא השטחים.

לעומת זאת, שומת רזבסקי גורעת מהשטח האפשרי בתב"ע כ- 5,500 מ"ר עיקרי, דבר שהפחית משמעותית את השווי שהתקבל אצלו בשומתו.

- **<u>בסיס נתוני השוואה גדול בשומתי, בסמיכות מיידית לנכס, ולכן עדיף</u>**
נתוני קרקע- הוא מציג ומסתמך על תוצאות **המכרז בנכס בשנת 2021** ע"י ניתוח ממוצע של הצעות 6-2.
נתוני מכר דירות- הוא מציג רק נתון אחד לעסקת מכר (רשם שטרם נחתמה) במיקום שונה מהנכס.

שומתי לעומת זאת מסתמכת על **יותר מ-100 עסקאות** מדווחות ע"י מס שבח במגרש הצמוד + עסקאות נוספות של מכר קרקעות מהשנה האחרונה.

<u>מסקנתי-</u> מאחר והבסיס של נתוני השוק שעליו נסמכת שומתי רחב משמעותית, סמוך לנכס, סמוך למועד הקובע, הוא עדיף משמעותית, ולכן סביר לומר שמסקנתי לגבי השווי מדויקת יותר.

- **<u>כפל דחייה</u>**
השמאי רזבסקי קובע על בסיס המכרז בנכס לשנת 2021 שווי של כ- 28,000 ₪ למ"ר ללא פיתוח.
על נתון זה הוא מיישם לכאורה הפחתה נוספת בגין דחייה (כ- 16%) שכן הקרקע לשיטתו אינה זמינה.

<u>התייחסותי-</u>
טכניקה זו מהווה לדעתי "כפל הפחתה" שהביאה לשווי פחות.

הרי ידוע וברור היה לרוכשים במכרז כי הקרקע אינה זמינה ותידרש דחייה <u>ולכן המחיר שהציעו גילם זה מכבר הפחתה בגין כך.</u> **<u>אין כל צורך בהפחתה נוספת לדחיה.</u>**

15. סיכום ומסקנות:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי "**השווי למימוש נטו**" כפי שפורט והוגדר לעיל הוא בגבולות **של כ-1.37 מיליארד** ₪ (מיליארד שלוש מאות ושבעים מיליון ₪) לא כולל מע"מ.

תזרים המזומנים שלעיל נערך בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל כפייה או אילוץ וללא חוב או שיעבוד, כפי שסביר שיתקבל בעסקה שתבוצע במהלך העסקים הרגיל.

זכויות החברה הינן זכויות חכירה מהוונות בהתאם לחוזה חכירה ואישור זכות בנכס מרמ"י.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית ובשים לב להנחיות תקן חשבונאי IAS2 כמפורט לעיל.



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (.B.A)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (.B.A)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (.B.A)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (.B.A)

ליאל נוי
כלכלן (.B.A)

טל שוקר
מוסמכת במנהל עסקים. (.M.A)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
מתחם קרקע
דיור להשכרה
מגרשים 125- 128
לפי תכנית תמל/1023
רמת גן

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

14 בדצמבר 2023
מספרנו : 6107/11/23

לכבוד
ק.מ. מדף 3

לכבוד
קבוצת מור

שומת מקרקעין מקיפה
מתחם קרקע - דיור להשכרה
גוש 6232, חלקי חלקות 24, 37, 38, 40, 44
מגרשים 125-128 לפי תב"ע תמל/1023
רמת גן



1. מטרת חוות הדעת ופרופיל מקצועי:

התבקשנו ע"י מר אייל ארז, ראש אגף כלכלה ותקציבים, וזאת עבור " ק.מ מדף 3 בע"מ" לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר, IAS 40, 13 (IFRS).

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר ארז אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא נובמבר 2023. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם 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.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[1]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[1] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ במספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 4.12.23 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבדקו נתוני חכירה מרמ"י לרבות מסמכי מכרז דיור להשכרה ואישור זכויות מיום 14.12.23.
* נבדקה פרוגרמת בנייה אדריכלית מן החברה.
* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה.
* עיון בשומה קודמת שנערכה למועד קובע של 30.6.23, בה נקבע שווי הנכס לכ- 435 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת- 30.9.23.

<u>הערה מקדימה -מצב מלחמה-</u>

לאחר המועד הקובע, נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן בשלב ראשוני זה לגלם את השפעות המצב הביטחוני, מה גם שנתוני ההשוואה והבדיקות השמאיות נסמכות על נתונים טרום המלחמה.

תקן שמאים 17.1 מנחה כי במידה ולאחר המועד הקובע (30.9.23- במקרה זה) נודע לשמאי נקודה מהותית שייתכן ויש לה השפעה על השווי, יציין אותה השמאי בשומה אך לא יביאה בחשבון השווי.

לאור זאת השווי שלהלן <u>אינו</u> מגלם את השפעת המצב הביטחוני, ככל שאכן יהיו לו השפעות, מעבר לטווח הקצר.

2. <u>פרטי הנכס ונתונים מרכזיים:</u>

גוש	:	6232				
חלקי חלקות	:	24, 37, 38, 40, 44				
בעלים רשום	:	קק"ל/ רשות הפיתוח/ מדינת ישראל				
מגרשי מגורים ומסחר ע"פ תמל/1023	:	125	126	127	128	
שטח מגרשים	:	2,973 מ"ר	3,104 מ"ר	2,044 מ"ר	2,213 מ"ר	
בעלי זכויות חוזיות ברמ"י	:	ק.מ מדף 3 בע"מ (ע"פ הסכם חכירה ואישור זכויות)				
זכויות בניה	:	23,691 מ"ר עיקרי למגורים (247 יח"ד[2]) + שטחי מסחר – 562 מ"ר ברוטו על קרקעי				
מיקום	:	דרום תל השומר, רמת גן				

** הפרטים נלקחו מנסח , מסמכי מכרז רמ"י, לרבות הסכם חכירה, אישור זכויות ונתוני תכנון.

[2] תחשיב השווי בוצע בהתייחס לפרוגרמת בניה אדריכלית אשר כוללת תוספת יח"ד מתוקף הקלת שבס, אשר בכוונת החברה לבקש, הכוללת 287 יח"ד.

3. <u>תיאור הפרויקט והסביבה:</u>

3.1 <u>תיאור הנכס / המגרשים</u> –

הנכס מהווה ארבעה מגרשי מגורים בשילוב חזית מסחרית בדרום תל השומר.

המגרשים מיועדים למגורים במסגרת פרויקט "דירה להשכיר".

המגרשים עתידים לכלול מס' מבני מגורים ושטחי מסחר (ר' פירוט המגרשים והמבנים בפרק תכנון ובפירוט הפרוגרמה)

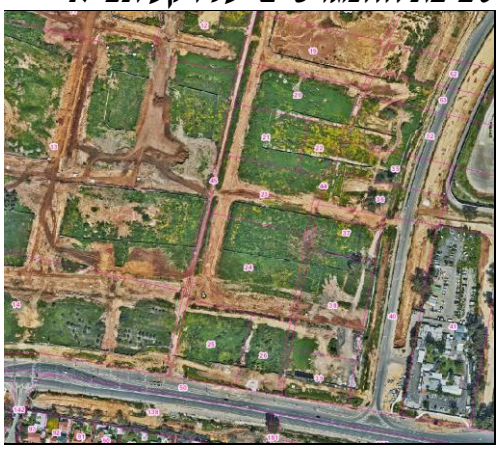
מביקור במקום נראה כי שטח הקרקע מגודר ונמצא בשלבי פיתוח, לרבות פריצת דרכים עיקריות בתב"ע[3].
הגישה ממזרח מכיוון דרך מוטה גור בחזית לתחנת המשטרה של מסובים. פני השטח אינם מיושרים וכוללים תיחום גדר פח גלי.

להלן סימון המגרשים ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –



הערה – ע"פ תב"ע מסומנים מבנים להריסה. מביקור במקום עולה כי בסביבת המגרשים ממוקמים מס' מבנים יבילים[4].

סביבת ההמגרשים על רקע תצ"א



3 לפי החברה, נעשות עבודות פיתוח ע"י החברה הכלכלית, דרכים תשתיות , לאחרונה הוחלט על מערכת פניאומטית שכונתית והעירייה נערכת להשלמת תכנון הוצאת מכרז והשלמת התשתיות .

[4] הובא בחשבון כי בעת הוצאת היתרי בניה השטח פנוי וריק ממחזיק ו/או צד ג' כלשהו.

3.2 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של העיר רמת גן.

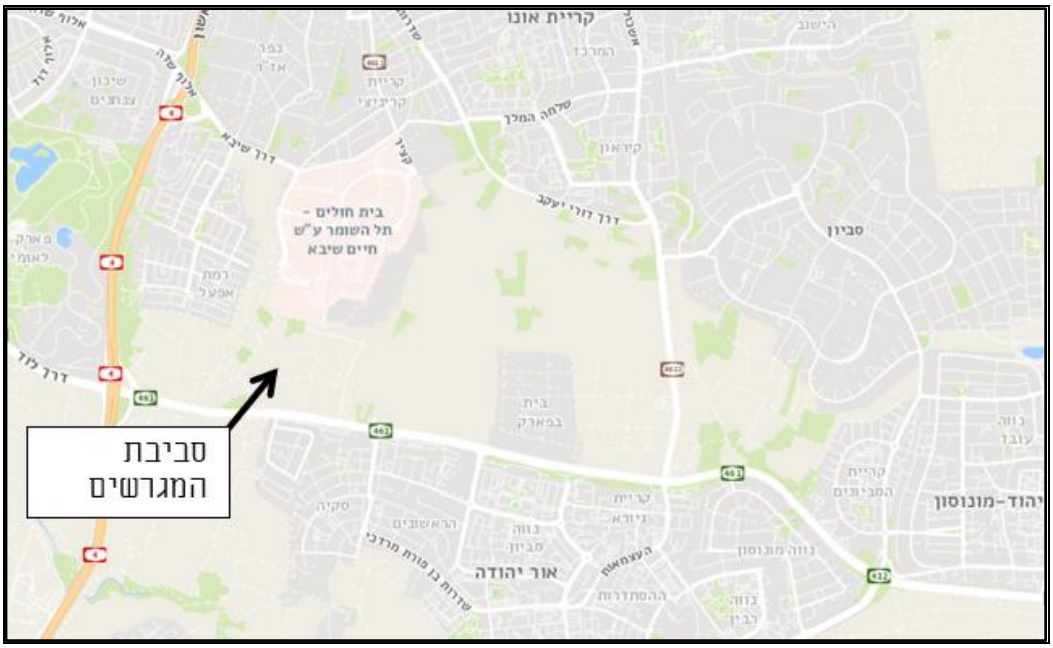
מדובר ברביע קרקע הממוקם מזרחית לכביש ארצי מס' 4, הכולל את שכונות רמת אפעל, קריית קריניצי ותל השומר, ולרבות ביה"ח שיבא.

הנכס מהווה חלק משכונה חדשה בהליכי הקמה, אשר נמצאת בקרבה מיידית לקו הסגול של הרכבת הקלה, בסמיכות לצירי תחבורה וסביבת מגורים מתפתחת, לרבות פרויקט נוסף ממזרח השייך מוניציפלית לקריית אונו ואור יהודה הסמוכות.

הנכס ממוקם מדרום לבית החולים שיבא, מוקד רפואי גדול, אשר מהווה גם מוקד תעסוקה חשוב , עם גישה מרחוב מוטה גור התוחם את המגרשים ממזרח.

קו הרכבת הקלה המתוכנן בצמוד לשכונה עובר על ציר כביש 461 , אשר מהווה ציר תנועה מרכזי ממזרח (צומת הטייסים) לכיוון מערב - כביש 4 וכביש 20 (איילון)

עם הקמת השכונות החדשות המשלבות מתחמי תעסוקה נרחבים בשילוב מתחמי מגורים, השכונות עתידות להפוך לשכונות מבוקשות כחלק מהמטרופולין הגדול.



4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין, ביום 5.12.23.

5. המועד הקובע:

התבקשתי להתייחס ליום ה – 30.9.23.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי בנכס חלה תכנית מפורטת **תמל/1023,** אשר יצרה את המגרשים שבנדון.

6.1 תמל/1023 אושרה למתן תוקף בי.פ 7639 מיום 13.12.2017

בין יתר עיקרי התכנית:

** ייעוד הקרקע למגורים, שטחי תעסוקה ומסחר לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית,דרכים, מתקנים הנדסיים.

** קביעת בינוי והנחיות בניה לכ- 3,050 יח"ד ברמות צפיפות דיור שונות במגוון טיפוסים וקביעת היקף כולל של כ- 360,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.

** התווית רשת תחבורה, מע' תנועה, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והתווית רשת ירוקה רציפה של שדרות, שבילים ופארקים.

** קביעת הוראות בניה לרבות קווי בניין מחייבים, מס' הקומות, שטחי בניה מירביים, זכויות בניה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.

** קביעת הנחיות והוראות לפיתו המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור, הכיכר העירונית, כולל תשתיות ושירותים..

** קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.

הנכס מהווה את מגרשים 125, 126 , 127, 128 בייעוד "**מגורים ג' ".**
במגרשים 125- 126 מסומנת בנוסף "**חזית מסחרית".**

להלן תשריט תב"ע :



בתחומי מגרשים 125- 126 מסומנים מבנים להריסה.

ייעודי קרקע ושימושים –

** מגורים.
** דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב- 2012, בית אבות.
** משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
** מעונות יום.
** חזית מסחרית.

הוראות בינוי ו/או פיתוח –

** שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת רגילה יהיה 93 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד.
** שטח עיקרי ליח"ד קטנה יהא 68 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד.
** המרחק המינימלי בין תאי השטח לא יפחת מ- 8 מ'. יותר קו אפס בין בניינים באותו תא שטח בהתאם לנספח הבינוי.
** ברחובות בהם קו הבניין בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש במפלס הקרקע כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.
** דירות גן ייבנו כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד האחרוי אשר אינו פונה לרחוב.
** בבניינים הגבוהים בני 12 (ק+11) קומות ומעלה, יותרו חללים כפולים (לופטים) רק מהקומה השמינית ומעלה ולא תותר הבלטת הדירות בקומות העליונות מקו החזית של הדירות מתחתיהן. בקומות העליונות, הגדלת הקומות הגבוהות מעבר לתכסית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מ'.
** השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב, בהתאם למסומן בתשריט כחזית מסחרית.
** גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.2 מ'. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מ' ובגובה 4.2 מ'.
** פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים.
** מעונות יום יוקמו במפלס הקרקע.
** בתאי שטח 125, 126, עד לגובה 12.5 מ' מעל מפלס הקרקע, יותרו שימושים למסחר ולמשרדים בלבד. אישור שימוש למגורים בגובה נמוך יותר יהיה בכפוף לתוצאות ניטור בפועל מתחנת ניטור שתוצב בשטח למשך שנה לפחות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

זכויות והוראות בניה במגרש:

מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח שירות תת קרקעי (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	תכסית	מס' קומות	מס' קומות מרתף
125	2,973	71	6,810	2151	3,848	852	52%	14	2
126	3,104	71	6,810	2151	3,848	852	52%	14	2
127	2,044	34	3,261	1030	1,843	408	45%	6	2
128	2,213	71	6,810	2151	3,848	852	53%	15	2
סה"כ	**10,334**	**247**	**23,691**	**7,483**	**13,387**	**2,964**			

<u>מסחר</u> - זכויות בניה למסחר במגרשים 125- 126 בלבד :

מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ ברוטו על קרקעי	שטח שירות תת קרקעי
125	225	56	**281**	240
126	225	56	**281**	240
סה"כ	**450**	**112**	**562**	**480**

** ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מס' קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות ע"פ התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

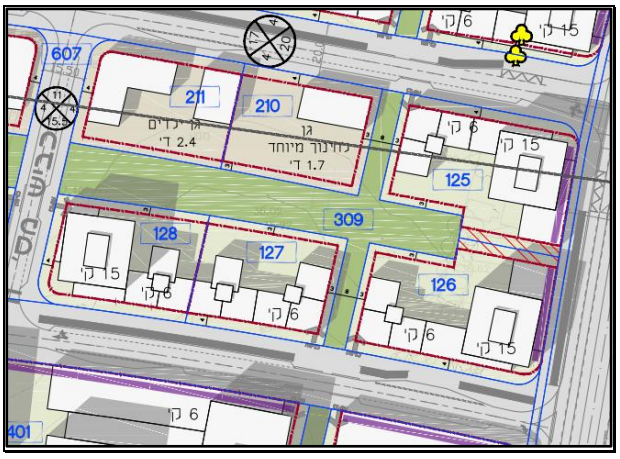
** תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.

** ככל שיוקם מעון יום באזור מגורים ג' יתווספו לתא השטח עד 250 מ"ר זכויות בניה עבור מעון יום בקומת קרקע.

<u>נספח בינוי</u> –

הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי. נספח בינוי 1א' מחייב בכל הנוגע לעניין קווי הבניין, מס' הקומות המירבי ומס הבניינים המירבי בתא שטח.

הדירות הקטנות יתוכננו ככל הניתן בחלק הקדמי בחזית הרחוב ועד לקומה החמישית בבניין.



ניתן לראות כי ע"פ נספח הבינוי כי בכל מגרש מתוכננים שני בניינים -

במגרשים 125, 126, 128 – מבנה בן 6 קומות ומבנה בן 15 קומות.
במגרש 127 – שני מבנים בני 6 קומות.

קווי הבניין –
ע"פ התשריט - 4 מ' לכיוון הרחובות / 3 מ' לכיוון השצ"פ הפנימי/ 0 בין מגרשים צמודים קו בניין 0 בין הבניינים באותו תא השטח.

זיקת הנאה למעבר רגלי מסומנת ממזרח למערב בין מגרשים 125 126 לכיוון השצ"פ.

<u>חניה -</u>

** החניה תהיה בתחום תא השטח.

** החניה תהיה כולה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה הארצי התקף, בעת מתן היתר הבניה. תכסית קומות החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח.

** לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה ליחידות המגורים ו/או התעסוה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ התקן.

<u>קביעת אמצעים למניעתת מטרדים וזיהום סביבה</u> –

<u>מסלול הטנקים</u> – צפויה העתקה של מסלול הטנקים אל שטח המצוי מזרחית לדרך מוטה גור בתחום המחנה.

** תנאי להוצאת היתר בניה למבנים במגרשים 115-129 (בין היתר) יהיה הכנת דו"ח הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים ממסלול הטנקים המועתק על מיגוניו (קירות אקוסטים, חפיר).

** תנאי להקמת מבנים במגרשם 125, 126 (בין היתר) יהיה הגשת דו"ח לבדיקת רעידות באמצעות חישוב המבוסס על תוצאות המדידות בפועל ממסלול טנקים הקיים לרבות המיגונים שנקבעו במסלול הטנקים המועתק (קירות אקוסטים וחפיר). במידה ולעת ביצוע הבדיקה מסלול הטנקים יהיה פעיל, מפלסי הרעידות יקבעו באמצעות מדידות מתוך מעבר טנקים בפועל.

** דוחות אלה יבחנו ע"י היחידה הסביבתית ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת ומסקנתיהם יוטמעו בהיתר.

** ככל שיוגשו בקשות להיתרי בניה למתחמים הנ"ל, טרם העתקת מסלול הטנקים למיקומו החדש, יבוצע תיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב.

** ככל שיחול שינוי במיקומו העתידי של ציר הטנקים בתחום המחנה, ייבחנו שינויים אפשריים בהגבלות המופיעות לעיל מול נציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב.

<u>סע' זיהום קרקע בתב"ע</u>
תנאי לקבלת היתרי בניה עבור בניה תת קרקעית בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר גזי הקרקע באישור ובתיאום המשרד להגנת הסביבה.

<u>מידע שנמסר מהחברה בעניין-</u>
עפ"י החברה נערך סקר זיהום קרקע כפי שמנחה התב"ע וזאת הן למקורות זיהום אויר קיימים (כפי שסופקו ע"י משרד לאיכות הסביבה) תוך גילום פוטנציאל של מקורות זיהום עתידיים מתוכננים. משרד איכות הסביבה קיבל את התוצאות, אך החברה טרם קבלה אישור רשמי.

לפי מומחי החברה, תוצאות הסקר מלמדות כי אין חשש לזיהום קרקע או אויר בנכס.

עוד נמסר כי לאחר הבדיקה עלה חשד למקור זיהום נוסף (משא 7000) שלפי החברה למשרד לאיכות הסביבה אין מידע לגביו. בשלב זה אין לחברה כל מידע האם אכן קיים מקור זיהום נוסף.

6.2 <u>תכניות מתע"ן סמוכות</u>

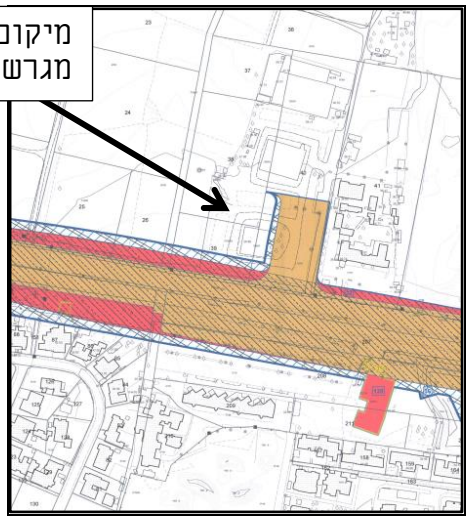
לשם התרשמות - להלן תשריטי תכניות הקו הסגול, הנמצאות בצמידות למתחם שבנדון.

ע"פ תשריט תכנית תת"ל/70 ב' (הקו הסגול מקטע מזרחי), נתיב הקו הסגול עובר דרומית למיקום המגרשים שבנדון, על ציר כביש 461

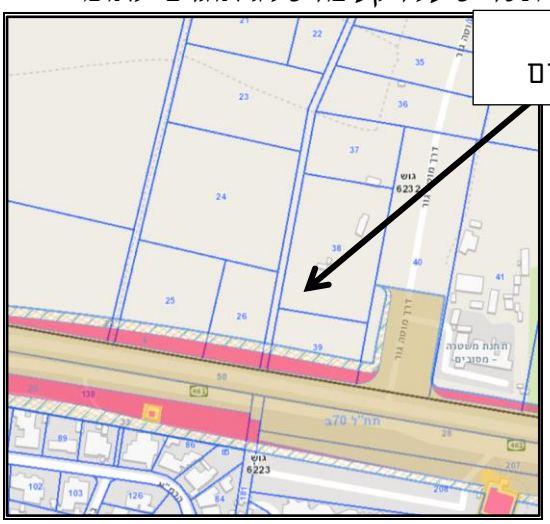
מרחק כ- 150/200 מ"ר ממרכז הכביש למרכז מתחם המגרשים[5].

<u>תת"ל 70 ב'</u>

תשריט תב"ע



תשריט על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי



<u>תת"ל 70 א'</u>
ע"פ תשריט תכנית תת"ל/70 א' (הקו הסגול), נתיב הקו הסגול עובר צפונית למתחם, בצמוד למתחם ביה"ח שיבא.

[5] בהתאם לתקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) – עד 300 מ"ר נחשב כ "אזור א' ".

7. <u>פרוגרמה תכנונית</u>

טרם אושרו היתרי בניה במתחם.

להלן פרוגרמה תכנונית כפי שהוצגה ע"י החברה -

<u>הערה</u> – הפרוגרמה מתבססת על אישור הקלות ותוספת צפויה של שטחי שירות.
** בכוונת החברה להגיש בקשה לתוספת יח"ד במסגרת "הקלת שבס" – **<u>סה"כ 287 יח"ד</u>**.
** הפרוגרמה בוצעה על בסיס חישוב של 40 מ"ר שטח שירות לכל יח"ד[6].

הפרוגרמה כוללת חלוקה לפי מגרשים /בניינים / סוגי דירות -

כמות וטיפוסי יח"ד בחלוקה למגרשים –

מגרש	דירות מיוחדות	דירות - 5 חדרים	דירות - 4 חדרים	דירות - 3 חדרים	דירות - 2 חדרים	סה"כ יח"ד
125	9	13	24	24	13	83
126	9	13	24	24	13	83
127	8	6	8	8	6	36
128	7		39	39		85
סה"כ	**33**	**32**	**95**	**95**	**32**	**287**

<u>שטחי פלדלת ע"פ חלוקה לדירות ומגרשים -</u>

מגרש	שטח דירות מיוחדות	שטח דירות - 5 חדרים	שטח דירות - 4 חדרים	שטח דירות - 3 חדרים	שטח דירות - 2 חדרים	סה"כ שטח במ"ר
125	1,279	1,627	2,404	1,878	655	7,841.7
126	1,279	1,627	2,404	1,878	655	7,841.7
127	1,065	753	808	626	309	3,561.4
128	929		3,939	1,989	1,053	7,910.0
סה"כ	**4,551**	**4,006**	**9,555**	**6,372**	**2,671**	**27,154.8**

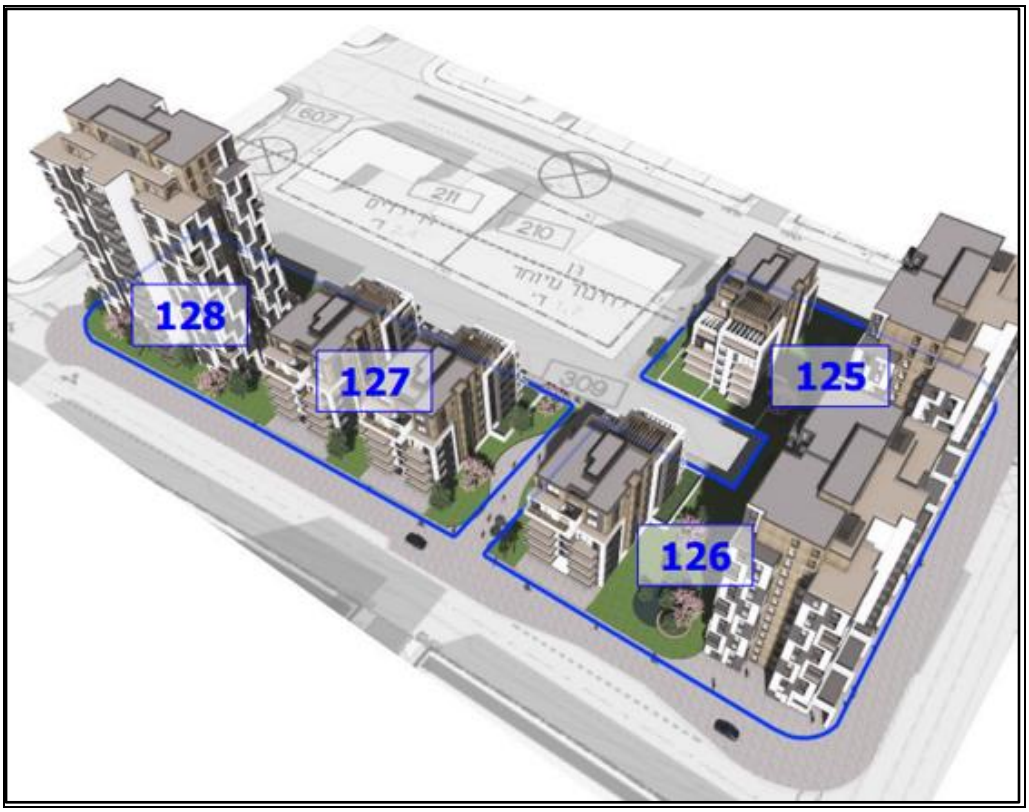
טווח שטחי הדירות (שטח מ"ר פלדלת) -

שטח יח"ד 2 חדרים : כ- 50.0 – 51.5 מ"ר פלדלת
שטח יח"ד 3 חדרים : כ- 75.5 – 81.0 מ"ר פלדלת
שטח יח"ד 4 חדרים : כ- 100.0 – 103.0 מ"ר פלדלת
שטח יח"ד 5 חדרים : כ- 125.0 – 125.5 מ"ר פלדלת

שטח יח"ד מיוחדות בטווח שטחים רחב בהתייחס לסוג הדירה (גן /פנטהאוז/ מרפסות)

[6] 40 מ"ר ליח"ד – מעט גבוה מן המותר בתב"ע שבתוקף. לפי החברה קיימת תיקון לתכנית התמ"ל שבתוקף, אשר יאפשר את היקף שטחי השירות. עלויות השבחה ככל שיחולו מגולמות בתחשיב. ע"פ הסכם החכירה שיפור הזכויות לא מחייב תשלום לרמ"י.
כמו כן נראה כי קיימת חריגה של מטרים בודדים בשטח העיקרי בין הפרוגרמה לתב"ע. (הנ"ל זניח).

<u>הדמיה של הפרויקט</u>



לפי החברה אין שינוי במאפייני הפרוגראמה ביחס לרבעון קודם.

8. נתוני משפט:

8.1 פלטי מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 4.12.23

הערה:
נתוני נסחי הרישום פחות רלוונטיים שכן מדובר ברכישת קרקע במכרז מרמ"י.

להתרשמות כללית להלן נתונים נסחי הרישום בחלקות שבהם ממוקמים המגרשים שבנדון:

גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים רשום בשלמות
6232	24	11,167	קק"ל
	37	3,734	קק"ל
	38	8,103	קק"ל
	40	12,762	רשות הפיתוח
	44	3,660	מדינת ישראל

הערות -

** בחלקות 24, 37, 44 רשומה הערה לטובת עיריית רמת גן על הפקעת חלק מחלקה לפי סע' 19 (י.פ 10513 מיום 11.5.22 עמוד 8240)[7]

** בחלקות 40, 44 רשומה הערה לפי פקודת הדרכים מיום 18.6.75[8]

** בחלקות 40, 44 רשומה הערה לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה על הפקעה סע' 5 ו-7 (י.פ 8429 מיום 8.9.19 עמ' 14614- 14623)[9]

[7] ע"פ ילקוט הפרסומים מדובר על הפקעה מתוקף תכנית תמל/1023 שבנדון. מגרשים בייעוד מבני ומוסדות ציבור.
[8] ע"פ המפורט בחוברת המכרז (ר' להלן), מבדיקת רמ"י עולה כי ההערות הנ"ל אינן חלות על המגרשים נשוא המכרז.
[9] ע"פ ילקוט הפרסומים מדובר על הפקעת חלק מן החלקות מתוקף תכנית תתל/570ב'

8.2 <u>אישור זכויות מיום 14.12.23</u>

התקבל אישור זכויות ממנו עולים הפרטים המרכזיים הבאים:

תיק רמ"י ישן מס' 50180891א'

מס' חוזה 800006921

<u>הנכס</u> -

גוש	חלקה	תת חלקה
6232	44	
6232	40	
6232	38	
6232	37	
6232	24	
תכנית		**מגרש**
תמל/1023		125
תמל/1023		126
תמל/1023		127
תמל/1023		128

מיקום - רמת גן

שטח – 10,330 מ"ר

הזכויות בנכס רשומות ע"ש ק.מ. מדף 3 בע"מ מס' 516300985 (בשלמות)

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 12.9.2119.

רשומות שתי משכנתאות לטובת הראל חברה לביטוח:

** משכנתא מיום 23.3.22 מדרגה ראשונה וללא הגבלה
** משכנתא מיום 19.7.22 מדרגה שניה וללא הגבלה

הממשכן: ק.מ. מדף 3 בע"מ מס' 516300985

8.3 הסכם חכירה:

הוצג בפנינו הסכם חכירה מיום 26.1.22 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן" המחכירה"), לבין ק.מ מדף 3 בע"מ (להלן "החוכר") תיק רמ"י מס' 50180891.

המקום	:	רמת גן
השטח	:	10,330 מ"ר בערך
גוש	:	6232
חלקי חלקות	:	44 ,24 ,37 ,38 ,40
מגרשים לפי תכנית מפורטת תמל/1023	:	128 ,127 ,126 ,125
הייעוד	:	מגורים ג'
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ- 13.9.2021 ועד 12.9.2119
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופה החכירה.
מטרת ההקצאה	:	**בניה להשכרה**
קיבולת הבניה	:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
התמורה	:	392,888,777 ₪

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

הערך היסודי	:	431,745,908 ₪
מועד השלמת הבניה[10]	:	לא יאוחר מ- 14.9.2025

תשלום הוצאות פיתוח - החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח בין שאלה חלות על המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת הסכם זה, בין לפני הסכם זה או אחרי מועד חתימת הסכם זה, בין ששולמו ע"י המחכירה לפני מועד חתימת הסכם זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח ע"פ דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או ע"פ דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

הוצאות פיתוח – הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית-על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוחכר או לבניה בו, לרבות פריצת דרכי גישה , למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים ביוב וכיו"ב.

[10] ראה תנאים מיוחדים.

ההסכם כולל תנאים מיוחדים.
בין היתר:

** ידוע לחוכר שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי[11] שיחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן "החברה") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.

** ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע לטובת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5 וכמפורט בהסכם העיקרי.

החוכר לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה.

** החוכר מחויב לבנות את מלוא הדירות שניתן ע"פ התב"ע.

** לאחר הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז.

** "המועד להשלמת הבניה" שבהסכם החכירה יהיה 28 חודשים ממועד מסירת המגרשים לחוכר בהתאם לחוזה התשתית.

** במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, החוכר (או מי מטעמו ו/או חליפי) לא יורשה לבצע כי שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט הקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב, אשר תוגש במהלך הבניה וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו במסגרת הקלה כאמור, תיבננה במהלך תקופת הבניה ולא לאחר מכן.
רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.

על אף האמור, החוכר יהיה רשאי לבקש מועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות, אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימו ובכפוף לכך שאין בשינוי ו/או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט ובלוחות הזמנים.

** רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

** העברת זכויות החכירה במקרקעין בתקופת הבניה ו/או בתקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי[12] ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה.

האיסור אינו חל לגבי שטחי החזית המסחרית אשר מותרים במכירה.

** אם תאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מס' הדירות שניתן לבנות במקרקעין, מתחייב החוכר לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 125-128 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, אשר 50% מהדירות הנוספות במגרשים 125-128 תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מס' יחידות הדיור.

[11] הסכם המצורף כחלק מתנאי המכרז, מול חברת "דירה להשכיר"– החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (ר' להלן)
[12] ר' להלן

** בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו וכמפורט בהסכם העיקרי) יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

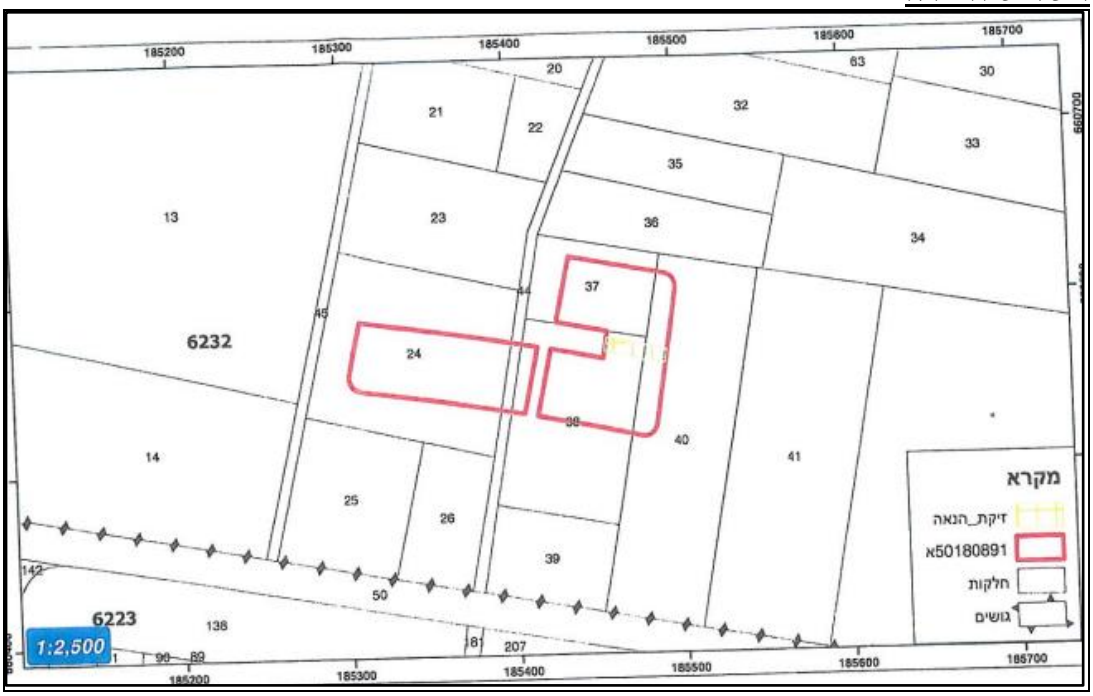
** 50% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה, בקירוב, בין הבניינים), תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי[13], לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית.

הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים, לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים עם שתי תקופות אופציה של שוכר לארכה (של 3 ו- 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

** החוכר מצהיר ומתחייב כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות ע"פ כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך.

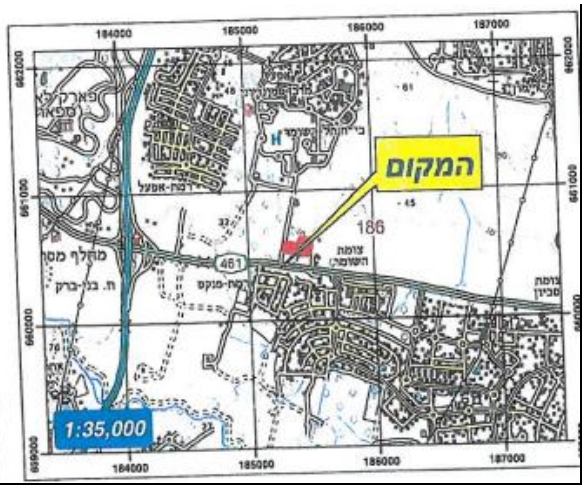
** ידועות לחוכר כל הנחיות רמ"י ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות החלטה לדיור להשכרה בדבר דיור להשכרה. החוכר יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות רמ"י, כפי שיעודכן מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את החוכר. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את החוכר בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח" או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת, מעל ל-50% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.

תשריט חכירה



[13] שטח דירה – שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות.





שטח העסקה : 10.330 דונם

תוכנית	מגרש	חלק מגרש	יעוד
תמל/1023	125	בשלמות	מגורים ג עם חזית מסחרית
	126	בשלמות	
	127	בשלמות	מגורים ג
	128	בשלמות	

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
6232	24	בחלק	3.679
	37	בחלק	2.164
	38	בחלק	3.001
	40	בחלק	1.251
	44	בחלק	0.235

8.4 <u>חוברת המכרז</u>

להלן מס' פרטים נוספים כפי שעולים מחוברת המכרז, מעבר למפורט בהסכם החכירה ובמסמכי תכנית תמל/1023:

ההזמנה להשתתפות במכרז הינה מאת "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות" או "רמ"י")

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 247 יח"ד לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות (להלן "תקופת ההשכרה").

50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה ע"י היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן "הדירות בשוק החופשי").

בתום תקופת ההשכרה יהיה רשאי הזוכה במכרז (להלן "היזם/הזוכה") למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן "הדירות להשכרה".

את החזית המסחרית במגרשים 125 -126 (להלן "שטחי המסחר") יהא הזוכה רשאי למכור כנכס/ים מניב/ים ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי), בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

כלל העבודות כאמור לעיל ולהלן תיקראנה להלן "הפרויקט".

היטל השבחה - בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות ע"פ חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר.

בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התכנית/התכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

מבדיקה מול עירייית ר"ג, עולים ממצאים כדלקמן:

** מקודמת תכנית בינוי ופיתוח למתחם ע"י החברה הכלכלית בתאום אגף התכנון בעירייה.

** דרישה להקמת מעונות יום תבחן ע"י הועדה המקומית בכפוף לחוו"ד פרוגרמתית לעת הדיון בבקשה להיתר.

** תקן חניה - ייקבע ע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

** תוספת יח"ד בהקלה – בקשות להקלה ייבחנו לגופן ע"י הועדה המקומית לעת דיון בבקשה להיתר הבניה, ובכפוף למצב התכנוני שיהא תקף באותה עת.

<u>שכר דירה מקסימלי לדירות בשכר דירה מופחת</u>[14] –

נכון למועד פרסום המכרז (דצמבר 2020), שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

** עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר[15]) – סך של 68 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ- 80 מ"ר לדירה) – סך של 56 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 48 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור השירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור על מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

<u>תקופת שכירות לדירות שאינן בשכר דירה מופחת</u> - תקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר. שכ"ד ודמי האחזקה עבור דירות אלה ייקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

<u>ניהול ואחזקה</u> - היזם יישא באחריות המלאה ולניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות לפי מפרט תחזוקה שמצורף לו.

כן יהיה היזם מחויב במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות להשכרה עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו.

<u>תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות</u> -

עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י עיריית ר"ג (להלן "הרשות המקומית") ו/או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה.

עבודות תשתיות מיום וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני מי ר"ג (להלן "התאגיד") ו/או מי מטעמו ועל אחריותו המלאה.

הזוכה יחתום עם החברה המפתחת על חוזה לביצוע תשתיות המצורף למכרז.

[14] ע"פ הוראות "ההסכם העיקרי" (ר' להלן) - 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי.

[15] "חדר" משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

סכום של 23,316,750 ₪ מהווה תשלום עבור חיובים שונים כמפורט להלן: חיוב בגין תשתיות ציבוריות, תשתיות על, השתתפות בהקמת מוסדות ציבור, השתתפות בשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות (ישן מול חדש).

סכום של 2,861,079 ₪ מהווה תשלום עבור חיבור לגז טבעי ותשלום בגין עבודות המים והביוב שבביצוע התאגיד.

סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לרמ"י - 26,177,829 ₪ [16]

<u>מיסים, היטל השבחה, שמי הקמה אגרות והיטלי פיתוח</u>

הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות ע"פ חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר אחרי הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.

בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם היזם הזוכה במכרז אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה לרשות המקומית/ תאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים.

8.5 "<u>ההסכם העיקרי</u>" – <u>הסכם מול חברת "דירה להשכיר"</u>

הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם תל השומר דרום בר"ג במסגרת מכרז מס' תא/279/2020

כחלק מחוברת המכרז ומסמכיו, מצורף הסכם עיקרי בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לבין היזם/הזוכה במכרז.

להלן חלקי ההסכם הרלוונטיים ככל ולא פורטו בחוברת המכרז ו/או הסכם החכירה:

היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות במתחם לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת המתחם למשך כל תקופת ההשכרה.

ההסכם כולל כנספחים מסמכים מצורפים כגון מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם, מפרט תחזוקה, נוסח הסכם שכירות, נוסח התחייבות קבלן לביצוע העבודות ועוד.

ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מהדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, לא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד. היזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת.

התנאים לתחילת תקופת ההשכרה במצטבר הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה, והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה.

[16] הוצג אישור תשלום מאת רמ"י עבור דמי ההיוון והוצאות פיתוח.

<u>דירות בשכר דירה מופחת</u>:

המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מופחת, אשר תחולקנה בין כל הבניינים, בשיעור דומה בכל בניין.

היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מופחת לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע) ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

שכר הדירה המופחת לכל מ"ר משטח הדירה[17] יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי[18] ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן – מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ תב"ע).

<u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>:

שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות אם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות. לאח תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת השכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

** בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנומינאליים.

** בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר - כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו מדד כאמור לעיל.

[17] שטח דירה – שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות.
[18] השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראות כל דין.

ניהול ואחזקת המתחם:

היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בהתאם למפרט תחזוקה נספח.

לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חבת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעלי ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול ותחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר ע"י החברה.

מיסים ותשלומים:

כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן "המיסים"), יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך ע"פ חוק.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שע"פ דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים בייעודים שונים לשאת בתשלומים שע"פ דין חלים על רוכשי או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים:

היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

בכל הנוגע לבדק ואחריות, יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות)

רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה:

כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, תתבצענה ע"י היזם ועל חשבונו.

בטרם ו/או בסמוך לאחר סיום תקופת הבניה, היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים לפי העניין) ע"פ חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וללוחות הזמנים המפורטים שם, בשינויים המחויבים.

העברת ו/או הסבת זכויות:

היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או ע"פ חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים שונים (שטחי מסחר וכו') – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת ע"פ הסכם החכירה) והחברה ובכפוף לקיום תנאים מצטברים.

8.6 קובץ תקנות רמ"י – סעיף 4.8 מכרז דיור להשכרה

סעיף זה מפרט מס' הגדרות ופרמטרים לגבי מכרזי דיור להשכרה:

החברה – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

מחיר מפוקח - 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה.

שטח דירה- שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

בין יתר הוראות מסלול שיווק המתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, נקבע כדלקמן:

** המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמור מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז.

** 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות ע"פ שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו.

** ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי שלמדד המחירים לצרכן.

** משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע ע"י ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים.

** שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזור עדיפות לאומית.

** בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיו"ב, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התכניות וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם.

תקופת ההשכרה - לא תפחת מ- 20 שנים ברציפות.
בתום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי.
ועדת המכרזים רשאית מנימוקים שירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.

8.7 קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים.
בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** **<u>שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –</u>**

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

תקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין קובע כי יישום גישת ההשוואה צריך להיעשות בהתבסס על **לפחות <u>שלוש</u> עסקאות השוואה** (ואני מוסיף 3 עסקאות שהשונות בהן בגבול הסביר).

<u>סעיף 5.2 לתקן שמאים 3 אשר קובע</u> –

> 5.2 <u>שימוש בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) ורמת התוקף שלה</u>
> בשומה לקרקע שאין בה די נתוני השוואה או שמחירי ההשוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, ישום השמאי את שווי הזכויות בקרקע גם בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע). במידת האפשר יבוצע התחשיב במונחי <u>מחיר ליחידת תועלת</u> (שווי קל"ח, שווי קרקע ליח"ד, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי וזאת במטרה לאפשר בדיקת סבירות לערכי התחשיב על שלביו. (ראה דוגמה והרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר)

בדברי ההסבר לתקן שמאים 3 (סעיף 7) נקבע כי במידה והיחס שבין שווי הקרקע שחולץ בגישת העלות לבין השווי הבנוי של הפרויקט שווה ל- 35% (במקרה שבנדון היחס גבוה מהרף הנ"ל) לגישת העלות יש תוקף בינוני וניתן להסתמך עליה כגישת שומה נוספת, **ובהעדר נתוני השוואה גם כגישה יחידה.**

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה מגרשי מגורים (הדירות מיועדות לדיור להשכרה לטווח ארוך) בשילוב חזית מסחרית בתל השומר, רמת גן.

9.2 מטרת חוות הדעת היה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות של החברה בנכס וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

תקני החשבונאות לרבות תקן שמאים 17.1 מנחים את מעריך השווי לקבוע שווי הוגן בשים לב למכירה מקונה מרצון למוכר מרצון ללא כל כפייה וללא חוב או שיעבוד כאשר העסקה נערכת במהלך העסקים הרגיל.

9.3 זכויות החברה הינן זכויות חוזיות הרשומות ברמ"י. הוצג אישור זכויות עדכני לפיו החברה היא בעלת זכויות החכירה המהוונות בנכס בשלמות.

בהיקשר זה יצוין כי החברה פנתה לרמ"י להשבת הקרקע וקבלת הכספים ששולמו על ידה, וזאת בעקבות מידע שהתגלה לחשד לזיהום ושלא היה ידוע לטענתה בעת המכרז.

למרות זאת, כאמור, לפי יועמ"ש החברה היא יכולה להמשיך ולעשות שימוש בנכס בהתאם לכללי המכרז.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שבסימולציה של מכר הנכס בשוק חפשי במועד הקובע, לא קיימת מניעה בפני קונה להתקשר בעסקה לרכישת זכויות החברה, להיכנס בנעליה, ולעשות בנכס "מנהג בעלים", בהתאם לכללי המכרז וחוזה החכירה.

9.4 זכויות הבנייה במגרשים נובעות מתכנית בניין עיר מפורטת רחבת היקף, המאפשרת בתנאים הקמת מתחם מגורים בשילוב שטחי מסחר, תעסוקה , שטחים פתוחים ומבני ציבור.

התכנית מהווה חלק מרצף תכנוני לפיתוח הסביבה הכוללת בין היתר את קריית אונו, אור יהודה, דרום רמת גן ועוד.

ע"פ תב"ע חלק מן המגרשים כוללים חזית מסחרית.

התכנית מפרטת תנאים להיתר בניה, אשר גולמו בתחשיב במקדם דחייה ואי ודאות.

9.5 ע"פ הסכם החכירה ותנאי מכרז רמ"י, המגרשים מיועדים למגורים במסגרת פרויקט "דירה להשכיר".

המכרז כולל התקשרות מול רמ"י ומול חברת "דירה להשכיר" להבטחת עמידת החברה בתנאי המכרז לרבות תנאים והתקשרות מול דיירים עתידיים, קביעת תקופת השכירות ועוד.

מדובר במסלול המחייב את החברה להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך (חלקן במחיר שוק וחלקן במחיר שכירות מופחת), בהתאם לכללי רמ"י.

הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה (20 שנה) ניתן יהיה למכור במידת הצורך את הדירות[19].

9.6 טרם הוצא היתר בניה. יחד עם זאת, הוצגה פרוגרמה אדריכלית המביאה בחשבון את חלוקת הדירות במגרשים, לאחר קבלת הקלת שבס לתוספת יחידות דיור, והתאמת שטחי השירות.

לפי החברה בתקופה האחרונה ניתן אישור עקרני של אדריכל העיר לפרוגראמה.

בחלופת השוואה ישירה אין רלוונטיות לעניין יכולת החברה לקבל הקלת שבס שכן הפוטנציאל נטו גלום במחירים.

בתחשיב הובאה בחשבון הפחתות בגין עלויות שיתכן ויידרשו להתאמת הפרוגרמה למותר ע"פ תב"ע.

יצוין כי לפי כללי המכרז לא יידרשו תשלומים לרמ"י בגין שיפור הזכויות.

לפי החברה לאור המצב העסקי שאליו נקלעה החברה, לא הייתה התקדמות ברבעון האחרון מבחינת התכנון להיתר הבנייה.

השווי נערך תחת הנחת העבודה שבעלי הזכויות בנכס פועלים באופן מיטבי ורציף למימוש הפרויקט.

9.7 מביקור במקום נראה כי הקרקע בשלבי פיתוח ראשוניים. כ"כ בוצעו גידור וחלוקה ראשוניים במתחם לחלק מן המגרשים.

9.8 <u>התחשיב חולק לשני שלבים</u>:

** **שלב א' – תקופת השכירות:**

חושב תזרים ההכנסות הצפוי לכלל פרויקט המגורים בערך נוכחי.

הדמ"ש חולקו לחלק המופחת לפי כללי המכרז ולחלק החופשי, וזאת כנגזרת נתוני דמ"ש מעודכנים למועד הקובע.

הובא בחשבון כי ההכנסות משכירות יחלו להתקבל לאחר הקמת הפרויקט (כשנתיים מקבלת היתר) ובמקביל עלויות ההקמה גם הן יושקעו לשיעורין לינארית על פני שנתיים של בנייה.

נתוני השכירות נלקחו מפרסומים טרום המועד הקובע ופרוץ המלחמה.

[19] השווי של הקרקע <u>חושב בסימולציה של מכר כיום בשוק חופשי בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון</u> ובדחיה עד להנבה

** **שלב ב' – ערך נוכחי של שווי הדירות בגמר ההשכרה:**

כאמור לפי המכרז, היזם יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן יצברו פחתים לאורך השנים.

סכום מכירת הדירות נטו הוון ליום קבלת היתר והסדרת הקרקע, כולל שנתיים של הבנייה.

בדיקת נתוני שוק לפני המועד הקובע מלמדים כי אין שינוי מהותי.

** בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

התחקות אחר עליית מחירים בעשור האחרון מלמדת על שיעור עלייה גבוה יחסית אך לשם הזהירות ונתוני הקרו במועד הקובע נלקחה תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

ביחס לשומה קודמת ועל רקע הצפי להאטה במכירות בטווח הקצר צומצמה משמעותית התחזית לעלייה ריאלית.

יצוין כי בחלופה של השוואה ישירה הנ"ל מגול במחירים ואין צורך בהתאמות.

9.9 שיעור ההיוון התפלג בין הדירות במחיר מופחת לבין הדירות במחיר שוק, כך שהדירות במחיר מופחת הוונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.

בהקשר זה יצוין כי בשנה וחצי האחרונות ניכרת עלייה באינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל, אשר גררה עליה בריבית.

קצב האינפלציה ברבעון השלישי בישראל התמתן בחישוב שנתי ביחס לרבעון קודם (במועד הקובע ספטמבר 2023 השיעור היה 3.8%)

שיעורי היוון שנלקחו מגלמים את נתוני מקרו הידועים כיום, בהתייחס לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך.

רווח יזמי - לאחר חישוב שווי הפרויקט כבנוי, חושבה היתרה לקרקע ע"י הפחתת רווח יזמי כמקובל בפרויקט מסוג זה.

<u>עלויות הקמה (ישיר ועקיף)</u> – הובא בחשבון כי למיזם מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים המחייבים מחד השקעה גדולה יותר במערכות מרכזיות, אך מאידך קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

9.10 מע"מ – לפי רואה חשבון החברה, מאחר והחברה לא ניכתה תשומות ומאחר ומדובר בהשכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים העסקה פטורה ממס. כלומר, לא יידרש להעביר מע"מ על דמי השכירות שמתקבלים ועל מכר הדירות בסוף תקופת ההשכרה.

במקביל, בתחשיב הוצאות ההקמה כוללות מע"מ שכן לא ניתן במקרה זה לקזזו כנגד מע"מ הכנסות.

שירותי ניהול ותחזוקה – בהתייחס למאפייני הפרויקט, ולקשיחות יכולת הגבייה מדיירים בדמ"ש מופחת ע"פ הסכם, הובא בחשבון בתחשיב גירעון ניהולי, הנובע מפער הגבייה להוצאות צפויות, בערך נוכחי.

מסחר - מרכיב המסחר ומרכיב אפשרי להוספת מעונות יום חושבו בנפרד. מדובר במרכיבים עצמאיים וסחירים, אשר אינם כבולים בכללי השכירות למגורים.

9.11 השוואה ישירה:

בחלופה זו נבחנו ערכי קרקע לדיור להשכרה בסביבה, הן במתחם עצמו והן בערים סמוכות.

במיוחד נבחן מכרז מהתקופה האחרונה בגני אזר. תוצאות המכרז נמוכות משמעותית מהמכרזים האחרונים.

ביחס לשומה קודמת התייתר הצורך להכניס לממוצע המכרזים את המכרזים בשנת 2021 שכן הם רחוקים בזמן וכיום יש מספיק מכרזים עדכניים.

היכן שנדרש נתנו מקדמים להתאים את המכרזים למתחם עצמו .

יצוין כי המכרז בגני עזר מאופיין בקרקע שבפועל עדיין משמשת לחקלאות עם מבנים חקלאים וללא תשתיות בסביבה.

הובאו בחשבון התאמות. ראה תחשיב וביאור לשווי.

9.12 דחייה - אומדן השווי בוצע בערך נוכחי לאחר דחייה ליום מתן היתר ופריסת לשיווק, לרבות מקדם אי ודאות וסיכון.

ביחס לשומה קודמת לא שונתה הדחיה.

9.13 בתחשיב גולם בהפחתה תשלום צפוי להיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות בהתייחס לפרוגרמה. הוצאות הפיתוח שולמו זה מכבר.

9.14 התקבלו מהחברה השקעות שבוצעו בפרויקט עד למועד הקובע. התשומות המשביחות בלבד גולמו בשווי.

9.15 <u>מיקום –</u>

הובא בחשבון כי מדובר במתחם קרקע מבוקש הממוקם בצמוד לבית החולים שיבא, המהווה כר פורה לצורך בדירות לשכירות, ובסמוך לכביש ארצי 4 ובצמוד לקו המתע"ן (קו סגול).

9.16 במהלך שנת 2022 החלה עלייה ניכרת בשיעורי האינפלציה שגררה עלייה בריבית בעולם וגם במדינת ישראל.

במחצית השניה של שנת 2023 ניכר צמצום במגמת האינפלציה בישראל (נכון לסוף רבעון 3).

בחודשים האחרונים, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי, והוא ממשיך ופועל להחזרת האינפלציה ליעד ארוך הטווח שנקבע. ככל שהדבר יעלה בידו ואכן האינפלציה תרד חזרה ליעד ייתכן וניתן יהיה להוריד גם את שיעור ריבית בנק ישראל.

מעבר לכך, מדובר בקרקע ריקה שבמהלך חילוץ השווי הובאו בחשבון הפחתות ומקדמי סיכון.

בשומתנו הקודמת הוגדלו שיעורי ההיוון. ברבעון האחרון אין שינוי מהותי.

בכל מקרה, עיקר עסקאות התשואה שמפורטות בסקר שלהלן נלקחו מהתקופה האחרונה ולכן מגלמים את נתוני המקרו הידועים.

יצוין כי רלוונטי בנושא זה ריבית ריאלית ארוכת טווח שכן נכסי מקרקעין נבחנים במונחים ריאליים ארוכי טווח.

9.17 **מצב מלחמה-**

במהלך הכנת חוות דעתנו זו, נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן בשלב ראשוני זה לגלם את השפעות המצב הביטחוני, מה גם שנתוני ההשוואה והבדיקות השמאיות נסמכות על נתונים טרום המלחמה.

תקני החשבונאות לרבות תקן שמאים 17.1 מנחים כי במידה ולאחר המועד הקובע (30.9.23- במקרה זה) נודע לשמאי נקודה מהותית שייתכן ויש לה השפעה על השווי, יציין אותה השמאי בשומה אך לא יביאה בחשבון השווי.

לאור זאת השווי שלהלן אינו מגלם את השפעת המצב הביטחוני, ככל שאכן יהיו לו השפעות, מעבר לטווח הקצר.

10.22 <u>סיכויים וסיכונים במועד הקובע 30.9.23–</u>

<u>סיכונים-</u>

המשך ההאטה במשק שעלולה להחריף את הקושי בשיווק דירות וירידת מחירי שכירות.

עיכוב בקבלת היתר.

ריבית בנק ישראל לא תרד למרות צמצום שיעור האינפלציה.

המשך מגמת צמצום ביקושים לקרקע לדיור להשכרה והמשך שחיקה במחירים לאור גידול בסיכון גם בטווח הארוך.

כאמור במועד הקובע **טרם פרצה המלחמה** שלאורה עלולים לקום עוד מקדמי סיכון. ראה לעיל התייחסותי לנושא זה.

<u>סיכויים-</u>

קבלת היתר מהר יותר מהתחזית.

בעקבות התמתנות שיעור האינפלציה בשנת 2023, אפשרות לירידת ריבית לטווח קצר וארוך וגידול בפעילות במשק.

עלות ההקמה בפועל לרבות יהיו נמוכות מתחזית כפי שגולמה בתחשיב.

עלייה בדמ"ש למגורים ושיווק דירות במחירים גבוהים מהתחזית ובקצב גבוה מזה שהנחנו בתחשיב.

כאמור, המועד הקובע הוא טרם פרוץ המלחמה.

10. נתוני שוק :

10.1 פרויקטים של דיור להשכרה - קרקע

נבחנו מכרזי מנהל שנערכו בעיר רמת גן לפרויקטים של דיור להשכרה[20].

* ביום 20.12.22 אשרה וועדת המכרזים של רמ"י את זכיית **אקרו נדלן** בקרקע ל-209 יח"ד, שטח פלדלת של כ-108 מ"ר, בפרויקט של דירה להשכיר במגרשים 113, 119-120 לפי תכנית תמל/1023.

  מחיר הזכייה הוא 234 מיליון ₪ (כולל מע"מ). לאחר נטרול זכויות למסחר מתקבל **כ- 1.08 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד.** ושווי למ"ר מבונה קרקע בסך של כ-10.0 אלף ₪.

* ביום 29.12.22 אשרה וועדת המכרזים של רמ"י את זכיית אשטרום רנט 1 בקרקע ל-125 יח"ד, שטח פלדלת של כ-108 מ"ר, בפרויקט של דירה להשכיר במגרשים 101-100 לפי תכנית תמל/1023.

  מחיר הזכייה הוא כ- 165 מיליון ₪ (כולל מע"מ). לאחר נטרול זכויות למסחר מתקבל **כ- 1.085 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד**. ושווי למ"ר מבונה קרקע בסך של כ -10.0 אלף ₪.

הערה –
ניתן לראות שרכישת הזכויות נעשתה כאשר שיעור הריבית גבוה – נתון משמעותי בעת הגשת הצעת למכרז בשל מרכיב המימון. ואכן כמות המציעים במכרז זה נמוכה משמעותי ביחס למכרז של הנכס שבנדון.

כ"כ יצוין כי ע"פ שומת שמאי רמ"י שפורסמה לצורך המכרזים האחרונים - שווי קרקע ליח"ד של עומד על כ- 1.7 מיליון ₪.

מכרז ממתחם "גני אז"ר רמת גן

* ביום 13.9.23 אשרה וועדת המכרזים של רמ"י את זכיית חברות רייסדור יזמות בע"מ ורמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ, בקרקע ל-279 יח"ד, שטח פלדלת של כ-107 מ"ר, בפרויקט של דירה להשכיר במגרשים 204 ו-209 לפי תכנית תמל/1038.

  מחיר הזכייה הוא כ- 97.3 מיליון ₪ (כולל מע"מ). לאחר נטרול זכויות למסחר מתקבל **כ- 300 א' ₪ לקרקע ליח"ד**. לפני מקדמי התאמה (ר' הערות להלן ותחשיב).

הערה:
מדובר במתחם שאינו מפותח ומשמש עדיין לחקלאות עם מבנים חקלאיים להריסה כאשר הקרקע עדיין תפוסה ע"י גורם שלישי, אשר אמור להשיבה לרמ"י לאחר מועד המכרז.

מעבר לכך המגרש צמוד למתחמי קרקע ליעוד בניני ציבור ולמסחר ותעסוקה.

לפי שומת שמאי רמ"י שווי הקרקע נקבע לכ-1.1 מיליון ₪

[20] בעת בחינת השווי הובאו בחשבון מכרזים מן השנה האחרונה בלבד (ר' תחשיב).

10.2 דירות מגורים –

עסקאות ממתחם תל השומר -

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח	חדרים	קומה	₪ למ"ר
6232	6	13/11/2023	3,978,037	109	4.5	11	36,496
6232	3	13/11/2023	3,705,787	100	4	2	37,058
6232	45	28/09/2023	4,740,000	126	5	6	37,619
6232	45	10/09/2023	4,670,000	126	5	11	37,063
6232	6	04/09/2023	4,118,787	118	5	5	34,905
6232	7	29/08/2023	3,918,037	109	4.5	9	35,945
6232	6	17/08/2023	3,825,537	109	4.5	2	35,097
6232	7	15/08/2023	4,181,287	118	5	6	35,435
6232	7	02/08/2023	4,103,787	118	5	4	34,778
6232	4	02/08/2023	4,191,287	118	5	8	35,519
6232	7	20/07/2023	4,118,787	118	5	5	34,905
6232	45	16/07/2023	2,330,000	51	2	2	45,686
6232	7	11/07/2023	4,150,787	118	5	2	35,176
6232	3	09/07/2023	3,827,287	100	4	7	38,273
6232	6	04/07/2023	3,878,037	109	4.5	5	35,578
6232	45	21/06/2023	2,360,000	52	2	3	45,385
6232	45	24/05/2023	3,880,000	106	4	6	36,604
6232	45	07/05/2023	4,740,000	127	5	6	37,323

10.3 דמי שכירות –

** בהתאם לפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15.08.2023 עלה כי שכר הדירה החודשי בעת תחלופת שוכר עלה בממוצע בכ- 9% מתחילת שנת 2023.

לגבי שוכרים אשר חדשו חוזה נצפתה עלייה של כ- 4%

הערה - להלן נתוני דירות מוצעות להשכרה אשר פורסמו נכון לסוף אוגוסט – תחילת ספטמבר בסמוך למועד הקובע.

נתוני היצע לחודשים אוקטובר – דצמבר (לאחר המועד הקובע) משקפים את השפעות המצב המלחמתי על נתוני השכירות בטווח הקצר ולכן פחות מייצגים.

רמת אפעל-

** ברחוב שדרות הארזים ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 5 חד׳ חדשה מקבלן, בשטח של כ-130 מ״ר בנוי, בקומה 8 מתוך 12, + מרפסת וחניה תת-קרקעית, תמורת דמי שכירות חודשים של 10,200 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 10 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 5 חד' בפרויקט חדש (צפי לאכלוס בחודש מרץ). שטח הדירה כ-135 מ"ר, בקומה 6 מתוך 10, + מרפסת וחניה, תמורת דמי שכירות חודשים של 10,900 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 2 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 5 חד' חדשה מקבלן, בשטח כ-120 מ"ר בנוי, בקומה 1 מתוך 14, + מרפסת 13 מ"ר, חניה פרטית תת קרקעית ומחסן, תמורת דמי שכירות חודשים של 9,800 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 5 חד' בפרויקט חדש, בשטח כ-125 מ"ר, בקומה 2 מתוך 10, + מרפסת וחניה, תמורת דמי שכירות חודשים של 9,000 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 14 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 4 חד' חדשה מקבלן, בשטח של כ-110 מ"ר, בקומה 5 מתוך 10, + מרפסת 13 מ"ר וחניה תת-קרקעית, תמורת דמי שכירות חודשים של 8,800 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 40 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 4 חד' בפרויקט חדש, בשטח של כ-110 מ"ר, בקומה 6 מתוך 10, + מרפסת 13 מ"ר חניה פרטית מקורה, תמורת דמי שכירות חודשים של 8,200 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 10 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 4 חד' חדשה מקבלן, בשטח של כ-110 מ"ר בנוי, בקומה 5 מתוך 10, + מרפסת חניה פרטית מקורה, תמורת דמי שכירות חודשים של כ-8,350 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 2 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 3 חד' בפרויקט חדש. שטח הדירה כ-80 מ"ר, בקומה 7 מתוך 10, + מרפסת 13 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשים של 7,500 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 2 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 3 חד' בפרויקט חדש (יש טופס 4, קבלת מפתח בחודש פברואר). שטח הדירה כ-80 מ"ר, בקומה 3 מתוך 10, + מרפסת וחניה, תמורת דמי שכירות חודשים של 7,300 ₪.

** ברחוב שדרות הארזים 2 ברמת אפעל, מוצעת להשכרה דירת 3 חד' חדשה מקבלן, בשטח הדירה כ-80 מ"ר בנוי, בקומה 5 מתוך 14, + מרפסת 13 מ"ר וחניה, תמורת דמי שכירות חודשים של 7,500 ₪.

<u>קריית אונו-</u>

** ברחוב נאות אריאל שרון בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 5 חד' חדשה מקבלן בפרויקט "אומאמי", בשטח של כ- 130 מ"ר בנוי, בקומה 25 מתוך 30 + מרפסת שמש כ-20 מ"ר, 2 חניות ומחסן, תמורת דמי שכירות חודשים של 9,500 ₪.

** ברחוב נאות אריאל שרון בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 5 חד' חדשה מקבלן בפרויקט "אומאמי", בשטח של כ- 123 מ"ר בנוי, בקומה 12 מתוך 31, + מרפסת שמש כ-14 מ"ר, ו-2 חנויות, תמורת דמי שכירות חודשים של 8,890 ₪.

** ברחוב נאות אריאל שרון בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 4 חד' חדשה מקבלן בפרויקט "אומאמי", בשטח של כ- 130 מ"ר, בקומה 10 מתוך 30 + 2 חנויות, תמורת דמי שכירות חודשים של 7,900 ₪.

** ברחוב יצחק רבין בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 4.5 חד' בשטח של כ- 110 מ"ר בנוי, בקומה 4 מתוך 20, + מרפסת כ-20 מ"ר ו-2 חניות, תמורת דמי שכירות חודשים של 7,700 ₪.

** ברחוב יצחק רבין בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 5 משופצת חד' בשטח של כ- 120 מ"ר, בקומה 2 מתוך 7, +2 חניות ומחסן, תמורת דמי שכירות חודשים של 8,050 ₪.

** ברחוב הזמיר בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 5 חד' בבניין מחודש לאחר תמ"א בשטח של כ- 100 מ"ר בנוי, בקומה 4 מתוך 6, + מרפסת שמש כ-14 מ"ר וחניה 1, תמורת דמי שכירות חודשים של 7,000 ₪.

** ברחוב הזמיר בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת 5 חד' בבניין מחודש לאחר תמ"א בשטח של כ- 110 מ"ר בנוי, בקומה 1 מתוך 7, + מרפסת כ-12 מ"ר וחניה 1, תמורת דמי שכירות חודשים של 6,500 ₪.

** ברחוב הביטחון בקרית אונו מוצעת להשכרה דירת פנטהאוז 4 חד' חדשה מקבלן בשטח של כ-220 מ"ר בנוי, בקומה 7 מתוך 7, + 3 מרפסות שמש כ-30 מ"ר כל מרפסת ו-2 חניות, תמורת דמי שכירות חודשים של 9,800 ₪.

<u>אור יהודה</u>

** ברחוב חרמון באור יהודה מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים חדשה מקבלן, בשטח של 120 מ"ר, בקומה 2 מתוך 7, + מרפסת וחניה 1, תמורת דמי שכירות חודשים של כ- 6,250 ₪.

** ברחוב חרמון באור יהודה מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים חדשה מקבלן, בשטח של 110 מ"ר בנוי, בקומה 8 מתוך 12, + מרפסת כ-20 מ"ר ו2 חניות, תמורת דמי שכירות חודשים של כ-7,000 ₪.

** ברחוב חרמון באור יהודה מוצעת להשכרה דירת 6 חדרים חדשה בפרויקט חדש, בשטח של 152 מ"ר, בקומה 2 מתוך 9, + מרפסת כ-21 מ"ר, 2 חניות ומחסן, תמורת דמי שכירות חודשים של כ-7,500 ₪.

** ברחוב תבור באור יהודה מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים חדשה מקבלן, בשטח של כ-102 מ"ר, בקומה 12 מתוך 14, מרפסת כ-12 מ"ר וחניה 1, תמורת דמי שכירות חודשים של כ-6,500 ₪.

נתוני שכירות למסחר–

** במרכז מסחרי חדש , בפינת הרחובות שלמה המלך ולוי אשכול, (גוש 6490 חלקה 391), מול קניון "אונו", בקרית אונו מושכרים שטחי מסחר בגדלים שונים כדלקמן:

חנות דברי מאפה, שוכרת שטח של כ- 80 מ"ר בקומת קרקע + 36 מ"ר מחסן בקומת מרתף, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 19,500 ₪ + מע"מ.
מתקבל כ- 210 ₪ למ"ר אקו'.

"מכבי פארם" שוכרת שטח בהיקף של כ-160 מ"ר בק"ק +16 מ"ר מחסנים צמודים + 80 מ"ר גלריה, בדמי שכירות של כ- מושכרת בדמי שכירות של כ- 50,000 ₪ + מע"מ.
מתקבל כ- 240 ₪ למ"ר אקו'.

חנות בשטח של כ-32 מ"ר בק"ק מושכרת בדמי השכירות של 6,795 ₪ + מע"מ.
מהווה דמ"ש חודשי למ"ר של כ- 226 ₪ + מע"מ.

החנויות מהוות חלק מחזית מסחרית בבניין המשלב מגורים, אשר לא נהוג בה תשלום דמי ניהול. עוד יצוין כי במקום קיימת מגבלת חניה.

** במתחם הקאנטרי קלאב בשכונת פסגת אונו בקרית אונו, מושכרים שטחי מסחר בטווח מחירים של 200-225 ₪ לשטחים גדולים, וטווח של 260 - 350 ₪ לשטחים קטנים (עד 60 מ"ר).

המחירים לא כוללים דמי ניהול המשולמים בנפרד.

** במרכז מסחרי ותיק בפינת הרחובות המרי והרצל בקרית אונו, נגבו דמי שכירות של כ- 120 ₪ למ"ר + מע"מ, לתאי שטח קטנים בהיקף של כ- 20 מ"ר עד 40 מ"ר.

דמי השכירות שיקפו שימוש ביניים עד לפינוי המתחם עקב אישור תב"ע למגורים בחלקה.

** ברחוב הכלנית בצמוד לקניון קרית אונו, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 25 מ"ר + 10 מ"ר גלריה, תמורת דמ"ש חודשי של 6,000 ₪ + מע"מ.

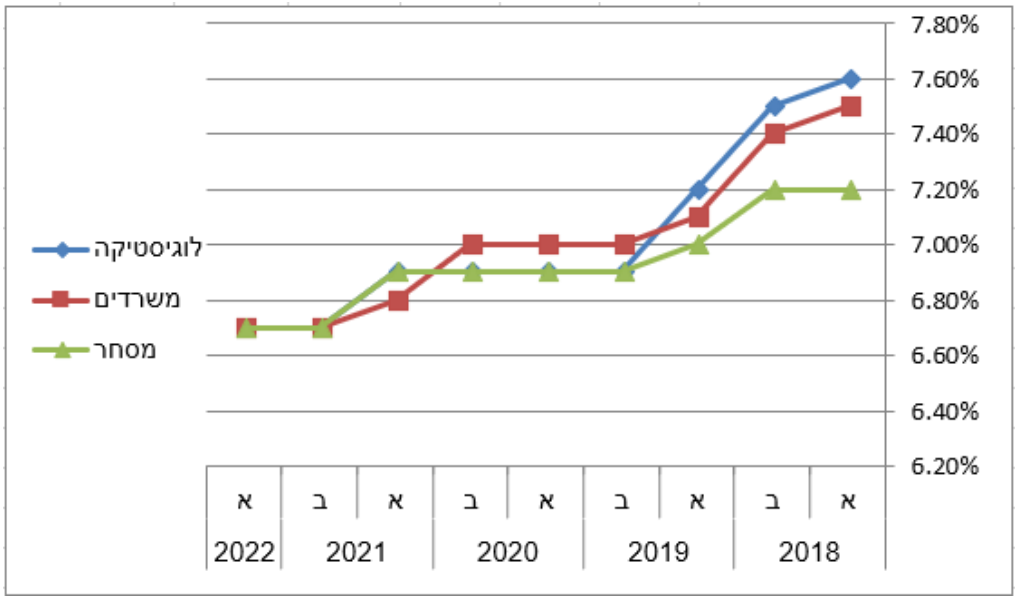
מתקבל כ- 200 ₪ למ"ר אקו'. דמי ועד לבניין לשנה – 600 ₪. ארנונה שנתית 7,300 ₪.

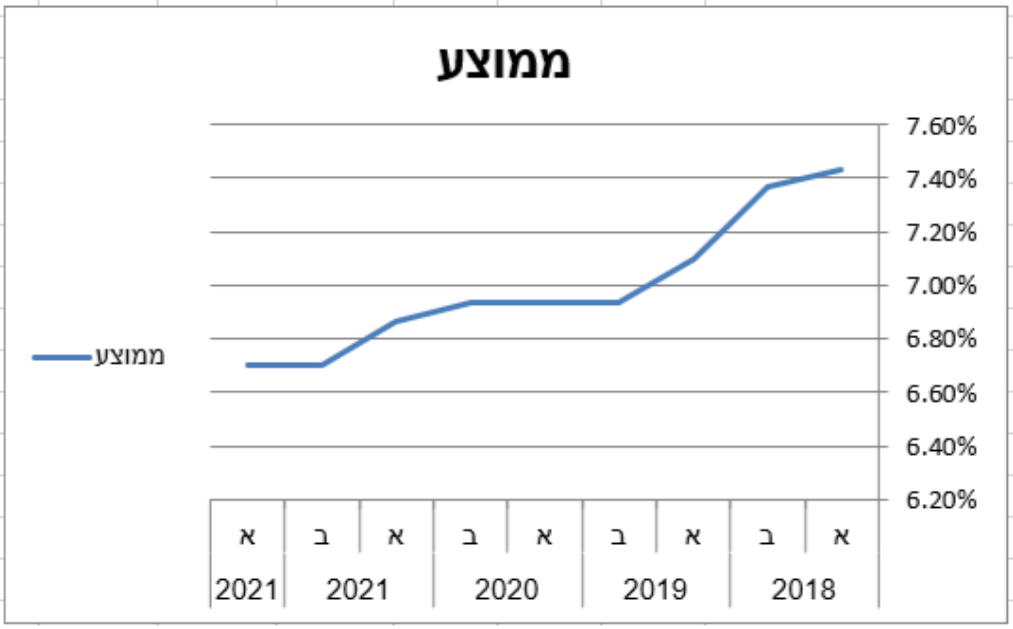
להלן אומדן שווי מ"ר מבונה באמצעות חילוץ לאחר התאמות לסביבה שבנדון:

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר		
דמ"ש חודשי	150	
דמ"ש שנתי	1,800	
שווי מ"ר בנוי	24,000	7.50%
בניכוי רווח יזמי	20,870	1.15
עלות בניה	5,500	
יתרה למ"ר מבונה קרקע	**15,370**	

11. שיעורי תשואה:[21]

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2018		2019		2020			2021		2022
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	א
לוגיסטיקה	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%
משרדים	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.70%	6.70%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%





- טרם פורסמו נתונים נוספים עדכניים

[21] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>משרדים:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>לוגיסטיקה:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>כללי:</u>

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של שומה זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 והנתונים לשנת 2023 עדיין לא פורסמו. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות עדכניות שלהלן שמפורסמות בשוטף ולרבות התאמות.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- במהלך שנת 2023 החברה מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	5,232	143	9.7	

- במאי 2023 דווח כי נרכשו כמחצית מזכויות במגדל וויס- בולטהאופ כחלק מפרויקט WE TLV ע"י חברת הביטוח מגדל תמורת כ- 230 מיליון ₪.

הבניין בן 12 קומות וכולל כ-38,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

ההכנסה השנתית המדווחת הינה כ- 26 מיליון ₪ בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪.
המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר.
דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק.
ההכנסה השנתית הינה כ-11.2 מ' ₪.
מתקבל שיעור תשואה של כ-7.2%.

- ב-11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ-119 מיליון שקל.
הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ-5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ-130 מקומות חניה ושטחי אחסנה.
הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה-NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ-7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.

- ב7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו-90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ-16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.

בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ-30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ-7.9 מ' ₪. מתקבל שיער תשואה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן דיווחה כי רכשה 80% ממרכז מסחרי בחולון בתמורה לכ-136 מיליון שקל. הנכס מושכר במלואו ל-30 שוכרים שונים, עם אופציה להארכת ההסכמים לתקופות של 3-9 שנים, כאשר דמי השכירות צמודים למדד. ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-7.9 מיליון ₪, המגלם שיעור תשואה ברכישה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪.
התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100%
ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון והההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- **סיכום:**

קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה. שיעור ההיוון בתזרים השווי בשומתי זו גבוה יותר ביחס לעסקאות שפורטו לעיל.

12. תחשיב שומה:

להלן ניתוח שווי הזכויות בנכס בשתי חלופות בלתי תלויות:

האחת- השוואה ישירה לתוצאות מכרזי דיור להשכרה.

השניה- היוון ההכנסות שצפוי להניב הפרויקט בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה.

12.1 חלופה ראשונה- שווי בהתאם השוואה לערכי קרקע לדיור להשכרה בסביבה:

נתוני עזר- שטחי בנייה במכרזים השונים -

שטח בנייה במגרשי דיור להשכרה							
זוכה	מגרש	יחידות	עיקרי למגורים	עיקרי למסחר	שירות למסחר	מסחר תת"ק	
אקרו	113	71	6,810	ללא מסחר			
	119	67	6,426	173	43	184	
	120	71	6,810	144	36	154	
	סה"כ	209	20,046	317	79	338	565
אשטרום	100	55	5,275	346	86	369	
	101	70	6,714	749	187	799	
	סה"כ	125	11,989	1,095	273	1,168	1,366
רוגובין	108	159	17,445	ללא מסחר			
	סה"כ	159	17,445	0	0	0	0
נופי בן שמן	206	140	15,200	1,468	367	1,835	1,193
	207	110	12,050	1,455	364	1,819	1,182
	סה"כ	250	27,250	2,923	731	3,654	2,375
גני אזר	204	165	15,580	550	220		770
	209	114	10,833	400	160		560
	סה"כ	279	26,413	950	380		1,330

** במגורים ד' במכרז אור יהודה (נופי בן שמן) - שטח מסחרי הינו גם למשרדים בק"א ולכן ניתן מקדם בהתאם.

ניתוח השווי במכרזים:

מכרזים של מכר קרקע לדיור להשכרה בשנה האחרונה בהתאמות					אלפי	₪			
שם זוכה	תאריך	כמות יח"ד בתב"ע	מחיר זכיה ללא מע"מ	זכיה כולל מע"מ	עלות פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	שטח מסחרי לנטרול	מחיר זכיה ללא מסחר	מחיר קרקע ליח"ד	התאמה למיקום	קרקע ליח"ד מתואם
אקרו נדלן	22.12.22	209	175,181	204,962	28,802	233,764	565	225,289	1,078	1.00	1,078
אשטרום	29.12.22	125	127,610	149,304	15,506	164,810	1,366	144,314	1,155	1.00	1,155
אור יהודה רוגובין	7.7.22	159	120,018	140,421	20,150	160,571		160,571	1,010	1.15	1,161
אור יהודה בן שמן	13.6.22	250	318,889	373,100	22,724	395,823	2,375	372,074	1,488	1.15	1,712
רייסדור יזמות+ שבירו הנדסה**	13.9.23	279	53,926	63,094	34,194	97,288	1,330	83,988	301	1.20	361
ממוצעים אלפי ₪		**1,022**						**986,235**	**965**		**1,093**

בשומה קודמת הוצגו מכרזים משנת 2021. כיום הם לא רלוונטיים לאור חלוף הזמן ופרסום מכרזים נוספים.

מהטבלה עולה ממוצע משוקלל **של כ- 1.1 מיליון** ₪ **לקרקע ליח"ד.**

ביאור מקדם מיקום- המכרז באור יהודה וגני אזר במיקום פחות עדיף.

ניתן מקדם התאמה למיקום כנגזרת מהבדלי מחירי דירות בין המקומות. במכרז בגני אזר הקרקע ללא תשתיות ועדיין משמשת לחקלאות ולכן ניתן מקדם מוגבר.

שווי כנגזרת ממחירי קרקע במכרזים-אלפי ₪					
שווי לקרקע ליח"ד בדיור להשכרה			1,093	כולל פיתוח	
סה"כ יח"ד לפני שבס			247	יח"ד	
סה"כ לקרקע			270,049	א' ₪	
תוספת מסחר			12,030	א' ₪	
סה"כ לקרקע לפני התאמות			282,079	א' ₪	
מקדם התאמה לזמינות גבוהה בנכס ביחס למכרזים			35,260	א' ₪	12.5%
השקעות לפי החברה- ללא מימון			1,514	א' ₪	
סה"כ שווי הזכויות בחלופה זו (דחיה מגולמת במחירים)			**318,853**	א' ₪	

הקלת שבס- השווי לקרקע ליח"ד במכרזים נערך לכמות יח"ד לפי תב"ע ולכן גם בחישוב השווי נלקח כמות יח"ד ללא שבס.

מקדם זמינות ביחס למכרזים- מקדם התאמה לזמינות והתקדמות הפרויקט ללא שינוי משומה קודמת וזאת למרות שחלף רבעון.

עקרונית, הקרקע שבנדון עדיפה על כל קרקע בעת הגשת המכרז שכן לגבי הנכס שבנדון שולמה התמורה לרבות הפיתוח, נשכרו בעליי מקצוע והוכנה פרוגראמת בנייה, החברה הכלכלית לאחר תכנון החלה לפתח תשתיות, החברה ערכה סקרי זיהום קרקע, אדריכל העיר אישר עקרונית את הפרוגראמה ועוד.

מאחר והעסקאות במכרז אינן כוללות את ההתקדמות הנ"ל, ניתן כאמור מקדם הזמינות. שיעור המקדם מגלם בתוכו הן חיסכון בתשואה אלטרנטיבית לקרקע (כ- 6% בשנה) + רכיב של נטרול אי וודאות וסיכון כ- 1-2%. לשנה[22].

[22] החברה מקדמת את הפרויקט זה מכבר כ- 1.8 שנים כפול 7% בשנה (במינימום לפי המצב כיום)= כ- 12.6%

12.2 חלופה שנייה- שווי קרקע כנגזרת משווי פרויקט למגורים להשכרה :

שטחי בנייה לפי הפרוגראמה התכנונית שמקודמת

דיור להשכרה- מתחם תל השומר דרום						
גוש	6232					
חלקי חלקות	24,37,38,40,44					
מגרשים ע"פ תמל/1023	125	126	127	128	סה"כ	
שטח מגרש	2,973	3,104	2,044	2,213	10,334	מ"ר
שטח מגורים ע"פ תב"ע						
מס' יח"ד	71	71	34	71	247	יח"ד
שטח עיקרי	6,810	6,810	3,261	6,810	23,691	מ"ר
שטח פלדלת	7,662	7,662	3,669	7,662	26,655	מ"ר
מגורים ע"פ פרוגרמה בגילום הקלת שבס ותוספת שטחי שירות						
מס' יח"ד	83	83	36	85	**287**	יח"ד
שטח עיקרי	6,846	6,846	3,129	6,890	23,711	מ"ר
שטח פלדלת	7,842	7,842	3,561	7,910	**27,155**	מ"ר
שטחי שירות ע"פ פרוגרמה	2,218	2,218	868	1,978	7,281	
	28%	28%	24%	25%	27%	
שטח ברוטו לבניה על קרקעי	10,059	10,059	4,429	9,888	34,436	

דמי שכירות ראויים במועד הקובע בהתפלגות לדמ"ש שוק ודמ"ש מופחתים- סה"כ 287 יח"ד

דירות להשכרה בדמ"ש מופחת		חדרים 2	חדרים 3	חדרים 4			סה"כ
כמות יחידות להשכרה		32	95	17			**144**
דמ"ש ליח"ד	80%	4,620	5,670	6,720			
סה"כ דמ"ש חודשי צפוי		147,840	538,650	114,240			**800,730**
סה"כ דמ"ש שנתי							**9,752,891**
דירות להשכרה בדמ"ש שוק		חדרים 2	חדרים 3	חדרים 4	חדרים 5	מיוחדות	
כמות יחידות להשכרה (תיאורטי)		0	0	78	32	33	**143**
דמ"ש ליח"ד		5,775	7,088	8,400	9,450	11,025	
סה"כ דמ"ש חודשי צפוי		0	0	655,200	302,400	363,825	**1,321,425**
סה"כ דמ"ש שנתי							**16,094,957**

- דמי השכירות ללא שינוי משומה קודמת.

המחירים משקפים את סקר הלמ"ס לפיו במחצית השנה הראשונה של שנת 2023 הייתה עליה ממוצעת של 9% במחירי השכירות ובהתאם עודכנה כבר ברבעון הקודם התחזית של הדמ"ש בתחשיב שלעיל בכ- 5%, והותאם שיעור ההיוון.

שווי זכויות החכירה בקרקע כנגזרת משווי הפרויקט					
מרכיב המגורים					
חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות	**תקופת שכירות**	**עשרים שנה - תחילה בדחייה של שנתיים**			
הכנסות		**דמ"ש לחודש**	**דמ"ש לשנה**	**ערך נוכחי**	
דירות להשכרה בדמ"ש מופחת		800,730	9,752,891	134,620,908	₪
דירות להשכרה בדמ"ש שוק		1,321,425	16,094,957	211,548,268	₪
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי		**2,122,155**	**25,847,848**	**346,169,176**	**₪**
מאזן דמי אחזקה וניהול	**דמ"נ למ"ר**	**שטח לחישוב**	**סה"כ חודשי**	**סה"כ שנתי**	
דמי ניהול למ"ר ליח"ד בדמ"ש מופחת	4	10,753	43,011	516,127	₪
דמי ניהול למ"ר ליח"ד בדמ"ש שוק	5	16,402	82,011	984,129	₪
סה"כ הכנסות מניהול		27,155	125,021	1,500,256	₪
הוצאות ניהול ואחזקה	6	27,155	162,929	1,955,146	₪
סה"כ גירעון ניהולי			37,907	454,889	₪
סה"כ גירעון ניהולי בערך נוכחי				**5,803,544**	**₪**
סה"כ שווי כבנוי בניכוי גירעון ניהולי - לתקופת השכירות				**340,365,631**	**₪**
חלק ב' - מכר דירות בסוף תקופת השכירות					
שווי למ"ר ממוצע בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה) נכון ליום היתר			36,000	36,450	למ"ר ₪
שווי למ"ר ממוצע לאחר עלייה שנתית ריאלית		1.25%	22	47,906	למ"ר ₪
עלות שיפוץ למ"ר והתאמה לסוף תקופה בגילום הצמדה			750	986	למ"ר ₪
שווי למ"ר לאחר הפחתות שיפוץ				46,920	₪
סה"כ שטח פלדלת בפרוייקט				27,155	₪
סה"כ שווי הדירות ליום יכולת מכירה				1,274,105,898	מ"ר
סה"כ שווי לתום תקופת שכירות		**5.0%**	**22**	**435,552,937**	**₪**
סה"כ שווי כבנוי - חלקים א' +ב'				**775,918,568**	**₪**
עלויות הקמה	**שטח לחישוב**	**עלות בניה**	**עלות בגילום מע'**	**סה"כ**	
עלות שטח ברוטו על קרקעי	34,436	6,500	7,605	261,884,259	₪
עלות שטח מרתפי חניה	10,045	3,750	4,388	44,072,438	₪
סה"כ עלויות בניה (ישיר ועקיף)				**305,956,697**	**₪**
עלויות הקמה בע.ב.נ - פרוס על פני שנתיים בניה			**0.94**	**287,599,295**	**₪**
עודף הכנסות על הוצאות				488,319,274	₪
הפחתת רווח יזמי			17%	112,740,305	₪
יתרה לקרקע למגורים				**375,578,969**	**₪**
שווי קרקע בגין רכיב המסחר	שטח לחישוב	מקדם שווי	שטח אק'		
שטח מסחר ברוטו על קרקעי	562	1.0	562		
שטח שירות נלווה למסחר ברוטו תת קרקעי	480	0.5	240		
סה"כ שטח אק לחישוב			802		
סה"כ שווי קרקע למסחר			15,000	12,030,000	₪
שווי קרקע בגין רכיב מעונות יום	שטח למגרש	מס' מעונות	סה"כ שטח		
שטח לחישוב	250	3.0	750		
סה"כ שווי קרקע למעונות			6,500	4,875,000	₪
סה"כ שווי קרקע לכלל הפרויקט - מסחר ומגורים				392,483,969	₪
יתרה לקרקע בניכוי השבחה ובערך נוכחי (דחייה ליום מתן היתר/ שיווק)				**366,934,931**	**₪**
השקעות משביחות שבוצעו עד למועד הקובע				1,514,000	₪
שווי הזכויות בנכס בחלופה זו				**368,448,931**	**₪**

- ראה להלן ביאור לחישובי הערך הנוכחי של ההכנסות והערך הנוכחי של ההוצאות.

ביאור חישוב הע.נ.נ מהכנסות שכירות:

תקופה	דמ"ש מופחת בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.50%	5.00%	1.50%	5.50%
1	ללא הכנסות			
2				
3	10,047,673	9,113,535	16,581,427	14,897,623
4	10,198,388	8,809,751	16,830,148	14,332,784
5	10,351,363	8,516,092	17,082,600	13,789,361
6	10,506,634	8,232,223	17,338,839	13,266,542
7	10,664,233	7,957,815	17,598,922	12,763,545
8	10,824,197	7,692,555	17,862,906	12,279,619
9	10,986,560	7,436,136	18,130,849	11,814,041
10	11,151,358	7,188,265	18,402,812	11,366,115
11	11,318,629	6,948,656	18,678,854	10,935,172
12	11,488,408	6,717,034	18,959,037	10,520,569
13	11,660,734	6,493,133	19,243,422	10,121,685
14	11,835,645	6,276,695	19,532,074	9,737,924
15	12,013,180	6,067,472	19,825,055	9,368,714
16	12,193,378	5,865,223	20,122,431	9,013,502
17	12,376,278	5,669,716	20,424,267	8,671,758
18	12,561,922	5,480,725	20,730,631	8,342,971
19	12,750,351	5,298,034	21,041,591	8,026,649
20	12,941,607	5,121,433	21,357,215	7,722,321
21	13,135,731	4,950,719	21,677,573	7,429,532
22	13,332,767	4,785,695	22,002,736	7,147,844
סה"כ	232,339,035	**134,620,908**	383,423,388	**211,548,268**

הערות:

בשומתנו הקודמת הוגדלו שיעורי ההיוון. ברבעון האחרון (נכון ליום 30.9.23) אין שינוי מהותי למעט צמצום רכיב האינפלציה בחישוב שנתי.

במקביל להיוון ההכנסות עד לסיום הבנייה, הוונו ההוצאות ההקמה תחת הנחה כי יושקעו בפריסה לינארית לאורך כ- 24 חודשי בנייה לאחר קבלת היתר.

ביאור חישוב הע.נ.נ ממאזן ניהול:

תקופה	גרעון ניהולי	ערך נוכחי
		5.50%
1	ללא הוצאות	
2		
3	454,889	408,696
4	461,713	393,201
5	468,638	378,293
6	475,668	363,950
7	482,803	350,151
8	490,045	336,875
9	497,396	324,102
10	504,857	311,814
11	512,429	299,992
12	520,116	288,618
13	527,918	277,675
14	535,836	267,147
15	543,874	257,018
16	552,032	247,273
17	560,313	237,898
18	568,717	228,878
19	577,248	220,200
20	585,907	211,852
21	594,695	203,819
22	603,616	196,092
סה"כ	10,518,709	**5,803,544**

12.3 סיכום החלופות וקביעת השווי במשוקלל:

תחשיב שווי משוקלל של שתי החלופות			
החלופה	שווי החלופה באלפי ש"ח	משקולות	שווי משוקלל באלפי ש"ח
השוואה ישירה לערכי קרקע	318,853	50%	159,427
היוון הכנסות וחילוץ קרקע	368,449	50%	184,224
שוי שוק במשוקלל			**343,651**
בעיגול במיליוני ₪ ללא מע"מ			**344**

כפי שהובהר בשומה קודמת, ככלל, השוואה לערכי קרקע עדיפה ומחייבת מתן משקל עודף.

במקרה ספציפי זה, ניתן לראות כי לאור הימשכות אי הוודאות בענף הדיור להשכרה קיים פער מהותי בין המכרזים שברשימה.

עיקר המכרזים שברשימה נערכו בתקופה שבה היו ידועות הציפיות לאינפלציה לרבות סביבת ריבית גבוהה אך עדיין קיימים פערים בתוצאות גם לאחר נטרול השונות והתאמות למיקום ותאריך.

לאור זאת נדרש היה לחשב את השווי גם בגישת החילוץ.

13. ביאור לשומה קודמת:

שומתנו הקודמת לנכס נעשתה לפני רבעון ליום 30.6.2023

בבדיקה במועד הקובע עלה כי התפרסם ברבעון 3 מכרז רמ"י למכר קרקע לדיור להשכרה בגני אזר.

מיקום המכרז ומאפייני הקרקע שונים ביחס לנכס.

למרות שתוצאות המכרז לקרקע ליח"ד חריגות ונמוכות משמעותית ממכרזים אחרים סמוכים ייתכן והם משקפים את המשך צמצום הביקושים בענף זה לרבות המשך עלייה בסיכון במיוחד לטווח הקצר/בינוני.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון לגלם את המכרז כחלק מעסקאות ההשוואה לרבות להגדיל את המקדמי הסיכון ואי הוודאות לרבות התחזית לשיווק.

הדבר הביא לירידה בשווי הממוצע לקרקע ליח"ד, ולכן לפחת בשווי ביחס לשומה קודמת (בשומה קודמת עמד השווי לפי הנתונים הידועים על כ- 435 מיליון ₪).

יצוין כי המכרז מלמד על הימשכות אי הוודאות בענף דיור להשכרה ושחיקת מחירים לפחות בטווח הקצר/בינוני.

14. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **344 מיליון** ₪ **(שלוש מאות ארבעים וארבע מיליון** ₪**).**

רכיב המסחר מתוך סכום זה אינו כולל מע"מ

השווי שלעיל נקבע למועד הקובע 30.9.23 בעסקה שתערך בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל כפייה וללא חוב או שיעבוד כאשר העסקה נעשית במהלך העסקים הרגיל.

הוצג אישור זכויות שלפיו החברה היא בעלת זכויות החכירה המהוונות בנכס בשלמות.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן	שמאי מקרקעין (B.A)
טלי כהן	שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)
אמיר עזרא	שמאי מקרקעין (B.A.)
אלכס שנברגר	שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
ליאל נוי	כלכלן (B.A.)
טל שוקר	מוסמכת במנהל עסקים (MBA.)
שרון שייך	מנהלת המשרד

15 בנובמבר 2023
מספרנו: 5825/11/23

לכבוד
<u>קבוצת מור</u>
שלום רב,

<u>הנדון: מגרש 102 תמל/1023 קרקע ביעוד מסחר תל השומר ר"ג.</u>
סימוכין- חוות דעתנו נכון ליום 30.6.23

1. התבקשנו על ידכם לבחון האם נכון ליום 30.9.2023 (להלן - ה"**מועד הקובע**") חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון, וזאת ביחס לשווי שנקבע בחוות דעתנו שבסימוכין.

   מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין מקיפה כהגדרתה בתקן שמאים 17.1 .

2. נמסר על ידכם כי אין שינוי בנתונים השמאיים של הנכס מאז שומתינו שבסימוכין לרבות שינויים כגון: קניין, תכנון, רישוי, מצב פיסי, שוכרים וכו', למעט המפורט להלן.

3. כפי שפורט בהרחבה בשומתנו שבסימוכין מדובר בזכויות חכירה בשטחי מסחר בהיקף של כ- 684 מ"ר.

   ללא שינוי משומתנו שבסימוכין, נמסר כי טרם ניתן היתר בנייה.

4. מאחר ומדובר בקרקע ששוויה נובע מיזמות ופיתוח עתידי גולמו בתחשיבי השווי שבשומתנו בסימוכין הפחתות ומקדמי סיכון לרבות דחייה וכו'.

5. בדיקת נתוני שוק עדכניים ברבעון האחרון מלמדת כי לא חל שינוי מהותי במכירי מכירה ו/או מחירי שכירות למסחר בסביבה. בשומתי שבסימוכין הוגדלו שיעורי ההיוון והם מגלמים סביבת ריבית נתונה במועד הקובע.

6. <u>מצב מלחמה-</u>
   לאחר המועד הקובע נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה. לא ניתן לדעת כיום את השפעות המצב הביטחוני ככל שרלוונטיות לטווח הארוך.

   בכל מקרה תקני החשבונאות ותקן שמאים 17.1 מנחים כי במידה ונודע לשמאי נתון עובדתי לאחר המועד הקובע, יציינו בחוות הדעת אך לא יביא אותו בחשבון השווי.
   כאמור, במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

7. לאור האמור לעיל ובכפוף לאמור לעיל **<u>שמכתבי זה אינו מהווה "שומת מקרקעין מקיפה"</u>** ובשים לב לנתונים שנמסרו על ידי החברה, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון נכון ליום 30.9.23 לעומת שוויו על פי חוות דעתנו שבסימוכין.



ב ב ר כ ה,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: <u>office@aviran.info</u>
www.aviran-real-estate.com

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן שמאי מקרקעין (B.A)
טלי כהן שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)
אמיר עזרא שמאי מקרקעין (B.A.)
אלכס שנברגר שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
ליאל נוי כלכלן (B.A.)
טל שוקר מוסמכת במנהל עסקים (MBA.)
שרון שייך מנהלת המשרד

15 בנובמבר 2023
מספרנו : 5825/11/23

לכבוד
קבוצת מור
שלום רב,

<u>הנדון: גוש 9073 חלקה 16, מגרש 421 תב"ע 307-0980466 מגרש למסחר ומשרדים בחריש.</u>
סימוכין- חוות דעתנו נכון ליום 31.12.22

1. התבקשנו על ידכם לבחון האם נכון ליום 30.9.2023 (להלן - ה"**מועד הקובע**") חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון, וזאת ביחס לשווי שנקבע בחוות דעתנו שבסימוכין.

מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין מקיפה כהגדרתה בתקן שמאים 17.1 .

2. נמסר על ידכם כי אין שינוי בנתונים השמאיים של הנכס מאז שומתינו שבסימוכין לרבות שינויים כגון: קניין, רישוי, מצב פיסי וכו', למעט המפורט להלן.

3. מאז שומתנו שבסימוכין אושרה תב"ע משביחה. בדיקת התכנית מלמדת כי השטחים והוראות הבנייה דומות לאלו שנלקחו בשומתנו שבסימוכין.

טרם ניתן היתר בנייה אך הקרקע כיום זמינה לבנייה ואין צורך לגלם הפחתה לדחיה שכן התב"ע בתוקף.

4. ערכנו סקר מחירים למסחר ומשרדים בעיר. נבחנו מרכזי מסחר שמושכרים בפועל ע"י החברה בסמוך. התחזית בשומתנו שבסימוכין סבירה, נערכו התאמות קלות ולא מהותיות.

יחד עם זאת, הוגדלו עלויות ההקמה והוגדלה ההפחתה לרווח יזמי ביחס לנלקח בשנה קודמת.

שיעור ההיוון היה בגבולות של 7.5% ואינו מצריך שינוי מהותי. לאורך שנת 2023 שיעור האינפלציה בחישוב שנתי פחות (3.8% במועד הקובע) ביחס למצב בשומתנו שבסימוכין.

הצפי להיטל השבחה הותאם וכיום לאחר אישור התב"ע הוא "חוב בעלים" שלפי תקן שמאים 17.1 אינו מופחת בשווי אך צריך להירשם כהתחייבות בספרי החברה.

5. <u>מצב מלחמה-</u>
לאחר המועד הקובע נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה. לא ניתן לדעת כיום את השפעות המצב הביטחוני ככל שרלוונטיות לטווח הארוך.

בכל מקרה תקני החשבונאות ותקן שמאים 17.1 מנחים כי במידה ונודע לשמאי נתון עובדתי לאחר המועד הקובע, יציינו בחוות הדעת אך לא יביא אותו בחשבון השווי.
כאמור, במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

6. לאור האמור לעיל ובכפוף לאמור לעיל <u>שמכתבי זה אינו מהווה "שומת מקרקעין מקיפה"</u> ובשים לב לנתונים שנמסרו על ידי החברה, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון נכון ליום 30.9.23 לעומת שוויו על פי חוות דעתנו שבסימוכין.



ב ב ר כ ה,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: <u>office@aviran.info</u>
www.aviran-real-estate.com

"בית שטרן" רח' החרושת 25 רעננה ת.ד. 4014 מיקוד 43656

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail : office@aviran.info

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן	שמאי מקרקעין (B.A)
טלי כהן	שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)
אמיר עזרא	שמאי מקרקעין (B.A.)
אלכס שנברגר	שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
ליאל נוי	כלכלן (B.A.)
טל שוקר	מוסמכת במנהל עסקים (MBA.)
שרון שייך	מנהלת המשרד

15 בנובמבר 2023
מספרנו : 5825/11/23

לכבוד
קבוצת מור
שלום רב,

<u>הנדון: שטחי מסחר גוש 5642 חלקה 63 מגרש 11 תב"ע מד/23/8 מע"ר מודיעין.</u>
סימוכין- חוות דעתנו נכון ליום 30.6.23

1. התבקשנו על ידכם לבחון האם נכון ליום 30.9.2023 (להלן - ה"**מועד הקובע**") חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון, וזאת ביחס לשווי שנקבע בחוות דעתנו שבסימוכין.

מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין מקיפה כהגדרתה בתקן שמאים 17.1 .

2. נמסר על ידכם כי אין שינוי בנתונים השמאיים של הנכס מאז שומתינו שבסימוכין לרבות שינויים כגון: קניין, תכנון, רישוי, מצב פיסי, שוכרים וכו', למעט המפורט להלן.

3. השטח המסחרי שהובא בחשבון בשומתנו שבסימוכין היה כ- 2,099 מ"ר.

נמסר על ידכם כי ברבעון האחרון מאז שומתנו שבסימוכין עזב שוכר תשמישי קדומה ופינה שטח של כ- 43 מ"ר.

4. הוצג ריכוז השכרות עדכני. דמי השכירות למ"ר דומים למתקבל בשומתנו שבסימוכין (כ- 181 ₪ למ"ר לעומת 183 ₪ למ"ר).

<u>לעניין שיעור ההיוון-</u> בשומתנו שבסימוכין מרבעון קודם הוגדלו זה מכבר שיעורי ההיוון ביחס לנתוני המקרו הידועים. ברבעון האחרון לא נצפה שינוי מהותי.

5. <u>מצב מלחמה-</u>
לאחר המועד הקובע נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה. לא ניתן לדעת כיום את השפעות המצב הביטחוני ככל שרלוונטיות לטווח הארוך.

בכל מקרה תקני החשבונאות ותקן שמאים 17.1 מנחים כי במידה ונודע לשמאי נתון עובדתי לאחר המועד הקובע, יציינו בחוות הדעת אך לא יביא אותו בחשבון השווי.
כאמור, במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

6. לאור האמור לעיל ובכפוף לאמור לעיל **<u>שמכתבי זה אינו מהווה "שומת מקרקעין מקיפה"</u>** ובשים לב לנתונים שנמסרו על ידי החברה, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון נכון ליום 30.9.23 לעומת שוויו על פי חוות דעתנו שבסימוכין.



ב ב ר כ ה,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: <u>office@aviran.info</u>
www.aviran-real-estate.com

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן שמאי מקרקעין (B.A)
טלי כהן שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)
אמיר עזרא שמאי מקרקעין (B.A.)
אלכס שנברגר שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
ליאל נוי כלכלן (B.A.)
טל שוקר מוסמכת במנהל עסקים (MBA.)
שרון שייך מנהלת המשרד

15 בנובמבר 2023
מספרנו : 5825/11/23

לכבוד
קבוצת מור
שלום רב,

<u>הנדון: מקבץ חנויות רח' דרך ארץ חריש – גושים 9071,9073 חלקות שונות.</u>
סימוכין- חוות דעתנו נכון ליום 31.3.23

1. התבקשנו על ידכם לבחון האם נכון ליום 30.9.2023 (להלן - ה"**מועד הקובע**") חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון, וזאת ביחס לשווי שנקבע בחוות דעתנו שבסימוכין.

מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין מקיפה כהגדרתה בתקן שמאים 17.1 .

2. נמסר על ידכם כי אין שינוי בנתונים השמאיים של הנכס מאז שומתינו שבסימוכין לרבות שינויים כגון: קניין, תכנון, רישוי, מצב פיסי, שוכרים וכו', למעט המפורט להלן.

3. השטח המסחרי שהובא בחשבון בשומתנו שבסימוכין היה כ- 2,726 מ"ר.

נמסר על ידכם כי מאז שומתנו שבסימוכין מכרתם ביולי 2023 כ- 410 מ"ר המושכרים לקופת חולים כללית. מכתבי זה מתייחס למלוא השטחים לצורך בחינת האפשרות לשינוי בשווי.

4. מחיר המכירה למ"ר היה כ- 19 אלף ₪ למ"ר. דמי השכירות שמניב הנכס הנמכר הם כ- 100 ₪ למ"ר. שיעור התשואה שהעסקה משקפת כ- 6.3%. הדמ"ש למ"ר למותר הנכס שלא נמכר גדלו במעט.

5. ביחס להנחות העבודה בשומתנו שבסימוכין העסקה משקפת מחיר למ"ר גבוה מהתחזית. כ"כ שיעור התשואה שהתקבל בפועל נמוך מהתחזית.

שני נתוני אלה במצטבר מלמדים על <u>ייתכנו של עליית שווי</u> ביחס לשומתנו שבסימוכין אך לאור המשך אי הוודאות במשק אין מדובר בשינוי מהותי.

6. <u>מצב מלחמה-</u>
לאחר המועד הקובע נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה. לא ניתן לדעת כיום את השפעות המצב הביטחוני ככל שרלוונטיות לטווח הארוך.

בכל מקרה תקני החשבונאות ותקן שמאים 17.1 מנחים כי במידה ונודע לשמאי נתון עובדתי לאחר המועד הקובע, יציינו בחוות הדעת אך לא יביא אותו בחשבון השווי.
כאמור, במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

7. לאור האמור לעיל ובכפוף לאמור לעיל <u>שמכתבי זה אינו מהווה "שומת מקרקעין מקיפה"</u> ובשים לב לנתונים שנמסרו על ידי החברה, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון נכון ליום 30.9.23 לעומת שוויו על פי חוות דעתנו שבסימוכין.



ב ב ר כ ה,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן שמאי מקרקעין (B.A)
טלי כהן שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)
אמיר עזרא שמאי מקרקעין (B.A.)
אלכס שנברגר שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
ליאל נוי כלכלן (B.A.)
טל שוקר מוסמכת במנהל עסקים (MBA.)
שרון שייך מנהלת המשרד

15 בנובמבר 2023
מספרנו: 5825/11/23

לכבוד
<u>קבוצת מור</u>
שלום רב,

<u>הנדון: מרכז מסחרי – גוש 9070 חלקה 44 מגרש 420 חריש.</u>
סימוכין- חוות דעתנו נכון ליום 31.3.23

1. התבקשנו על ידכם לבחון האם נכון ליום 30.9.2023 (להלן - ה"**מועד הקובע**") חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון, וזאת ביחס לשווי שנקבע בחוות דעתנו שבסימוכין.

   מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין מקיפה כהגדרתה בתקן שמאים 17.1 .

2. נמסר על ידכם כי אין שינוי בנתונים השמאיים של הנכס מאז שומתינו שבסימוכין לרבות שינויים כגון: קניין, תכנון, רישוי, מצב פיסי, שוכרים וכו', למעט המפורט להלן.

3. בשומתנו שבסימוכין השטחים לשיווק היו בגבולות של 4,988 מ"ר. לפי ריכוז הכנסות עדכני שווקו כ- 208 מ"ר. דמי השכירות בממוצעים לשטחים המושכרים עלו מ- 91 ₪ למ"ר ל- 96 ₪ למ"ר.

4. שיעורי ההיוון לשטח המושכר היה כ- 6.6% ולשטח לשיווק כ- 7.4%. ממוצע לפרויקט התקבל בשומתנו שבסימוכין כ- 6.9%.

   בתחשיב עדכני שערכנו לפי ריכוז ההשכרות החדש תוך עדכון של שיעור ההיוון לשטח המושכר ניכרת עליית שווי אך היא אינה מהותית.

5. <u>מצב מלחמה-</u>
   לאחר המועד הקובע נכנסה מדינת ישראל למצב מלחמה. לא ניתן לדעת כיום את השפעות המצב הביטחוני ככל שרלוונטיות לטווח הארוך.

   בכל מקרה תקני החשבונאות ותקן שמאים 17.1 מנחים כי במידה ונודע לשמאי נתון עובדתי לאחר המועד הקובע, יציינו בחוות הדעת אך לא יביא אותו בחשבון השווי.
   כאמור, במועד הקובע טרם פרצה המלחמה.

6. לאור האמור לעיל ובכפוף לאמור לעיל **<u>שמכתבי זה אינו מהווה "שומת מקרקעין מקיפה"</u>** ובשים לב לנתונים שנמסרו על ידי החברה, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון נכון ליום 30.9.23 לעומת שוויו על פי חוות דעתנו שבסימוכין.



ב ב ר כ ה,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com