קרסו נדל"ן בע"מ – נספח א

הערכות שווי

קרסו

דמיינו סגנון חיים

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

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

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה לתעסוקה, מסחר ומלאכה

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

(חלקה 211 בגוש 6976)



הערכה ליום 31.12.2023

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

21 בפברואר 2024
מספרנו: 33345.17

לכבוד
חברת קרסו נדלן בע"מ

ג.א.נ,

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

1. מטרת ההערכה

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים, תשקיפי מדף ודוחות הצעת מדף.

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

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2023.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

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

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

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

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

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

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

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

א. ההתקשרות בין חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 12.12.2023.

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

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

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

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י דורון יזכירוביץ-שמאי מקרקעין הח"מ וסיון אלקיים - שמאית מקרקעין ממשרדנו ביום 10.01.2024.

7. תיאור הסביבה

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

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

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

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

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

הסביבה נהנית מנגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב – יפו, כגון נתיבי איילון – מחלף לה-גווארדיה, רחובות המסגר, הרכבת ודרך מנחם בגין.

יצוין, כי מצפון ובמרחק של כ- 377 מ' (בקו אווירי), נפגשים תוואי הקווים האדום והירוק בתחנה תת קרקעית משותפת "קרליבך". כיום מבוצעים בסביבה שינויים תחבורתיים הכוללים את הקמת תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

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

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס[2]

(מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP)



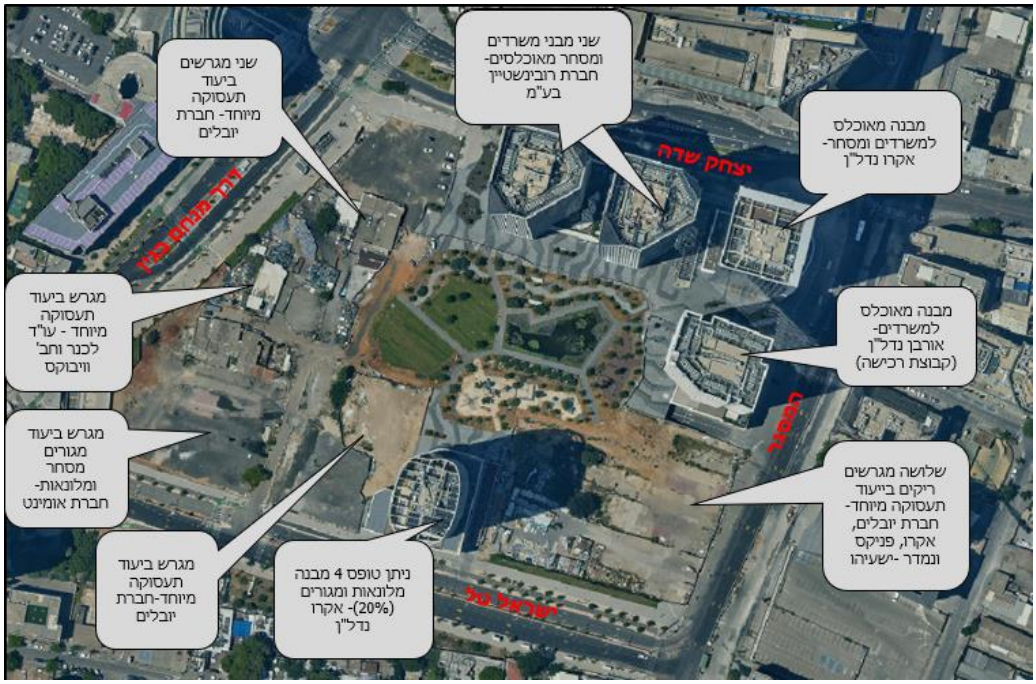
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

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

8.1 <u>מתחם חסן עראפה</u>

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



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

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

8.2 <u>מתחם דרום הקריה</u>

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

- פרויקט "**H מגדלי הארבעה**":

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

- פרויקט "**LandMark**" (בהקמה):

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". מגדל A של הפרויקט בן 41 קומות הכולל שני אגפים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור צפוי לקבל טופס אכלוס במחצית הראשונה של שנת 2024. מגדל B בן 42 קומות באגף אחד מעורב שימושים לתעסוקה, מסחר ומעליהם מגורים מצוי בשלבי הקמת הקומות התחתונות.

8.3 <u>מתחם השוק הסיטונאי</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, ותחום ברח' החשמונאים וקרליבך, וכולל את הפרויקט הקרוי בשם "GINDI TLV", שכולל בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (3 מגדלים מאוכלסים ומגדל בהקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

<u>הדמיה נוספת למפת הסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

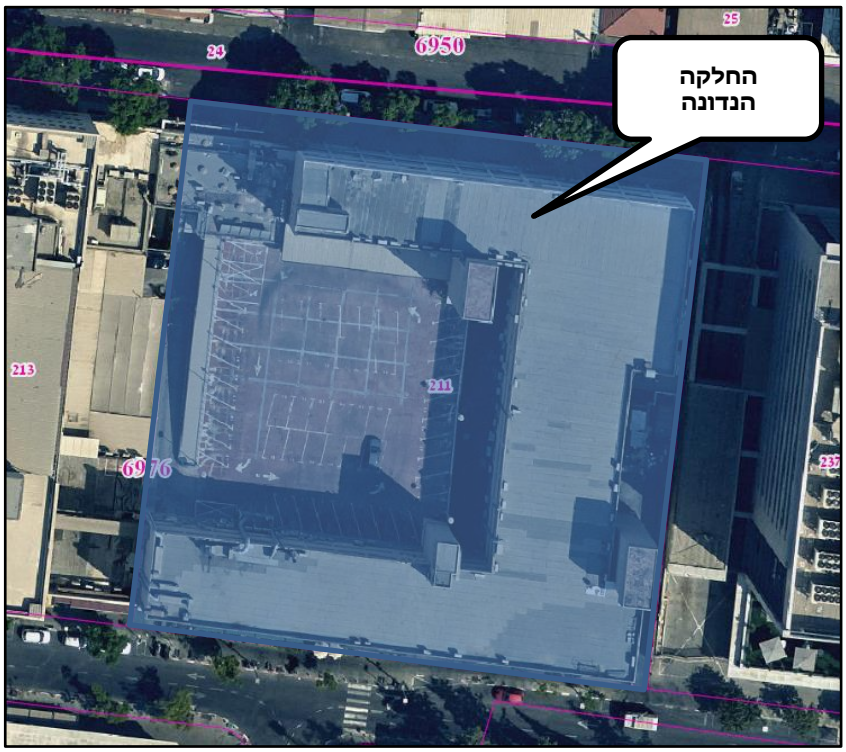
הנכס שבנדון הינו מבנה בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף המשמש למשרדים, מסחר ומלאכה (מוסך), הידוע כחלקה 211 בגוש 6976.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

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

<u>תצלום אוויר עם סימון החלקה[3]</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.1 <u>תיאור הבנוי</u>

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

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

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

<u>חלקי המבנה:</u>

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

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

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

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

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

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

תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס









10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תוכניות מאושרות</u>[6]

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

שם התכנית	ילקפוט פרסומים מס'	תאריך למתן תוקף	מהות
50	1064	19.12.1940	תכנית כללית למזרח תל אביב
E	1401	05.04.1945	תכנית "E" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א
77		05.04.1945	בי"ס שבח
1043	1514	20.03.1969	אזורי תעשיה
1386	1750	26.08.1971	הקמת סככות באזורי תעשיה ומלאכה
1043א'	5040	20.12.2001	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב
ע1	5264	18.03.2003	מרתפים
5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב יפו

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

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

10.3 <u>תכנית מתאר מס' תא/5000</u>

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

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

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

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

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



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

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

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

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

10.5 <u>תכנית מוצעת מס' 507-0947341- תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו:</u>

בתאריך 29.06.2023 פורסמה [י.פ 11455] להפקדה להתנגדויות תכנית מס' 507-0947341- תא/מק/4985.

התכנית הינה תכנית מפורטת, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

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

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

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

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

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

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 להתחדשות עירונית במרחב שבח תוך השתלבות במרקם הקיים ושמירה על זהות המקום ושימור המבנה הקיים בריב"ל 26.

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

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

ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

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

ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ה. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

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

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

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>עירוני מעורב</u>

- קומת הכניסה תכלול חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים, שטחים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי (יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי).
- מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתעסוקה, משרדים, עד 15% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבורים בעלי אופי ציבורי, עד 15% מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, תעסוקה ומסחר באישור הרשות לאיכות הסביבה, חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.
- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.

- מס' קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות לכל מגדל, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.
- <u>תמהיל יח"ד ושטחן:</u>

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

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

  עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
- שטח למרפסות: תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
- שטח המסחר: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה בתכנית כמפורט בהוראות לטבלה 5 ובקומת הקרקע לא יפחת מ- 2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

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

<u>חניה:</u>

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

<u>מרתפים:</u>

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה[8]:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עירוני מעורב	תעסוקה	201A	9,054	111,304			18,551	92,753				
	דיור מיוחד			6,792			1,358	5,434		(1)	75	
	מבנים ומוסדות ציבור			(3) 9085	(2)		2,097	6,988		(4)		
סה"כ		**201A**	9,054	127181	(5)50,675	2,000	22,006	105,175	41	6	75	(6) 70%
שפ"פ		201B	882		(5)							
עירוני מעורב	מגורים	202	2,433	24,072			4,814	19,258		(1)	266	
	מסחר			250			50	200				
	דיור מיוחד			6,320			1,264	5,056		(1)	69	
	מבנים ומוסדות ציבור			(3) 500	(7)		115	385		(8)		
סה"כ		**202**	2,433	31,142	12,410	500	6,243	24,889	48	6	335	(6) 60%

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. סך כל שטחי הבניה מל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה מעל המפלס הכניסה הקובעת במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 13,112 מ"ר עבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב) (15). ניתן להעביר שטחי הבניה לשימוש המגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 תוך פשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין מגרש 2020 למגרש 201, לרבות דיור בהישג יד, לעת תכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל נקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ג.הקטנת השטח המיועד לדיור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד.ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתכנית זו.

ה.יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיור מיוחד, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בין מגרש 101 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שירול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ג') (4).

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח.שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה והמסחר בשני המגרשים בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי+שירות. מתוכם עד 2,510 מ"ר עיקרי+ שירות ניתן למקם בגג מגדל B בתא שטח 201A ובגג מגדל C במגרש 202. במגדל A בתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במגרת שטחי המסחר הקבועים בסעיף זה ובהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (16).

ט. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדר שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

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

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

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

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

יד. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה ומהסחר ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב)

טו. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור.

טז. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

יז. במסגרת גובה הבניין הקבועי במסמכי התכנית תותר הוספת פרגולה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

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

(1) שטח עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סע' 4.1.2 (א) (10).
(2) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,360 מ"ר.
(3) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבור בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.
(4) כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (10)
(5) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201 , כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.
(6) תכסית מרבית מעל הקרקע.
(7) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של עד 75 מ"ר.
(8) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע ניתן יהיה להוסיף שטחים בהיקף של עד 3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10).
(9) ככל שקימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 6 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה במקום ממ"ד.

[8] מועד הפקה 27.06.2023, מונה תדפיס 39.

תשריט מצב מוצע[9]



כאמור, התכנית הופקדה להתנגדויות ביום 29.06.2023. נוכח פרוץ מלחמת "חרבות הברזל" ביום 07.10.2023, טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות שהוגשו.

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

מניתוח טבלאות ההקצאה המופקדות, מצאנו כי שוויה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית הינו 35.74%.

[9] מונה תדפיס התשריט 36, מועד הפקה 27.06.2023.

10.6 היתרי בניה

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

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

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

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

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 20.12.2023, עולים לגבי חלקה 211 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

שטח רשום: 4,929 מ"ר

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

הערות: רשומה הערה אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21.07.1992 לטובת פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ, על כל הבעלים[10].
רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 01.08.2022 לטובת **קרסו ריב"ל 26-24 בע"מ**, על כל הבעלים[11].

[10] ראה הסכם מפורט בסעיף 11.2.

צו עקול מיום 24.07.2023 על הבעלות של קרסו אליהו מכבי[12].
צו מניעה מיום 24.07.2023 על הבעלות של קרסו אליהו מכבי[12].

11.2 <u>הסכם רכישה - קומת מרתף</u>

הועבר לעיוננו הסכם רכישה מיום 21.07.1992 בין חיים קרסו, אריה קרסו, שלמה קרסו ובנימין קרסו (להלן יחד ולחוד "**המוכרים**"), לבין חב' פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ (להלן "**הקונה**")[13]. להלן עיקריו:

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

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

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

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

- קרסו בוטון שרה – 8/100
- עוז קרסו עדנה – 8/100
- קרסו משה – 8/100
- קרסו שלמה – 24/100
- קרסו אריאל משה – 12/100
- מזרחי ציפורה – 12/100

---

[11] ראה הסכם מפורט בסעיף 11.3.
[12] ע"פ הבהרה מהיועץ המשפטי של החברה, הצווים הוטלו במסגרת הליך בפני בית הדין הרבני (גירושין).
[13] ע"פ מסמכים שהועברו לעיוננו, חב' פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ התמזגה עם חב' בני משה קרסו בע"מ (מיום 30.12.2008), וחב' בני משה קרסו בע"מ שינתה את שמה לcarasso real estate ltd (מיום 22.02.2009).

- קרסו יואל משה פליקס יוסף – 12/100
- קרסו נדל"ן – 4/100

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

12. נתונים כלכליים

שטחים מושכרים:

בהתאם לדו"ח שוכרים עדכני שהועבר לעיוננו ע"י החברה ביום 21.12.2023, סך ההכנסות השנתי מכלל השוכרים בנכס הינו 3,226,977 ₪.
יוער, כי נוכח השימוש המיטבי בנכס למימוש פרויקט במסגרת התכנית המקודמת במתחם, תוך הכנסות משימוש ביניים של כשנה וחצי עד לאישור התכנית, רכיב ההכנסות משכירות בנכס אינו מהותי בקביעת השווי.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבור המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, עקב סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

בשוק המשרדים מתחילת שנת 2023 חלה התמתנות בביקושים, זאת כתוצאה של צמצום כח אדם וגלי פיטורים בענף ההי טק, התארכות המו"מ וכן עלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים. התמתנות הביקושים והתארכות המו"מ להתקשרות בהסכמים חדשים הועצמו בעקבות המלחמה.

חברות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפויה של המלחמה על הפעילות העסקית. ככל והלחימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוצאות החברות ברבעונים העוקבים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

<u>תחזית בנק ישראל:</u>

במהלך חודש נובמבר ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה באוקטובר, עם תחילת המלחמה).

בתחזית זו, שונו הנחות העבודה ביחס למשך תקופת המלחמה. התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה כי החלק הארי של המלחמה יהיה בחזית מול עזה והשפעתה על המשק תימשך אל תוך שנת 2024 בעצימות פוחתת (זאת לעומת ההנחה בתחזית אוקטובר שההשפעה הישירה תתרכז ברבעון הרביעי של 2023).

מטבע הדברים התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר, על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה ולגבי החלטות הממשלה בנוגע לתקציב המדינה.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% (בהשוואה לצמיחה של 2.3% בשנת 2023 ו- 2.8% בשנת 2024 בתחזית הקודמת מאוקטובר). שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2024) צפוי להיות 2.4% (לעומת 2.9% בתחזית קודמת). על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75% (לעומת 4.25%/4.0% בתחזית קודמת).

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

בתאריך 29.06.2023 י.פ 11455 פורסמה התכנית המוצעת מס' 507-0947341- תא/מק/4985 להפקדה ברשומות.

התכנית המופקדת מיישמת את הוראות תכנית תא/5000, ובין היתר קובעת זכויות בניה בשיעור כולל עילי של 1280% (רח"ק 12.8), בתמהיל הכולל שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים, תוך מימוש מטלה ציבורית הכוללת הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור בהיקף של כ – 10,800 מ"ר בנוי, וכן ביצוע תועלת ציבורית שמהותה שימור מבנה המצוי במתחם.

לאור האמור ונוכח ההבנות שגובשו לגבי הבניה במתחם, בין יזמית התכנית, חב' קרסו נדל"ן, לבין הוועדה המקומית, התואמות למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000 התקפה, וע"פ בדיקתנו ביחס לשווי הנכס במצבו כנכס מניב, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת מס' 507-0947341 (תא/מק/4985) המופקדת למתחם ובתוספת הכנסות צפויות בתקופת הביניים, עד לאישורה של התכנית המפורטת.

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

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

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

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

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

ד. <u>מצב הרישוי</u>- בתיק הבניין במשרדי הועדה המקומית ת"א נמצאו היתרי בניה חלקיים למבנה. יחד עם זאת, שטחי המבנה[14] תואמים את זכויות הבניה ע"פ תוכניות בתוקף כך שאין מניעה להכשיר את השטחים הבנויים. כאמור, השימוש הטוב והיעיל בחלקה הינו כקרקע ריקה ופנויה.

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

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

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

הובא בחשבון כי בעת אישור התכנית המפורטת תקום חבות בהיטל השבחה. הובא בחשבון משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנית המפורטת שבסמכות הועדה המקומית, בהתחשב בשלב בו מצויה התכנית המקודמת, אשר כאמור הופקדה להתנגדויות וטרם נקבע מועד לדיון בהן.

ו. <u>המצב המשפטי</u> – זכות להירשם בעלים במושעא כמפורט בסע' 11 לעיל. הונח כי ההליך המשפטי המתנהל לגבי צו העקול וצו המניעה מיום 24.07.2023 על הבעלות של קרסו אליהו מכבי יסתיים עד למועד מימוש התכנית.

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

---

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

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

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

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

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

16. <u>נתוני השוואה</u>

16.1 <u>עסקאות בקרקע ונכסים בנויים</u>

- במהלך הרבעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדל TLV WE תמורת כ- 230 מיליון ₪. המגדל כולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה. התמורה משקפת שווי ממוצע של כ- **27,600 ₪** למ"ר בנוי משרדים.

- מכרז רמ"י –בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07/12/2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29/11/2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאוורדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ – **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו- 18 מקומות חניה.
מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 23,650 ₪**[15].

[15] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪.

- בתאריך 31/10/2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ – **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ- 12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו 67 מקומת חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות. מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 22,450 ₪**[16].

- בתאריך 03/04/2022 התקשרה חב' ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

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

מסחר – **20,000 ₪**

תעסוקה – **10,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

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

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

מסחר – **25,000 ₪**

תעסוקה – **14,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

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

16.2 <u>מגורים</u>

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

שם הפרויקט	כתובת	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "JULIE"	הרצל 91 תל אביב-יפו	14/12/2023	39	1	7	₪ 2,850,000	₪ 73,077	
		04/10/2023	47	2	5	₪ 3,390,000	₪ 72,128	
		05/02/2023	52	2	1	₪ 3,800,000	₪ 73,077	
		04/12/2022	51	2	8	₪ 4,200,000	₪ 82,353	
		29/11/2022	46	2	6	₪ 3,700,000	₪ 80,435	
		29/11/2022	58	2	5	₪ 4,150,000	₪ 71,552	
ממוצע			**49**	**2**	**5**	**₪ 3,681,667**	**₪ 75,392**	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46 תל אביב-יפו	20/09/2023	92	4	4	₪ 5,114,000	₪ 55,587	
		20/09/2023	123	5	14	₪ 6,661,000	₪ 54,154	
		12/06/2023	41	2	14	₪ 3,100,000	₪ 75,610	
		30/03/2023	41	2	15	₪ 2,815,000	₪ 68,659	
		01/03/2023	55	2	3	₪ 3,045,668	₪ 55,376	
		29/12/2022	123	5	12	₪ 6,500,000	₪ 52,846	
		29/12/2022	123	5	11	₪ 7,017,000	₪ 57,049	
		15/02/2023	158	4	17	₪ 13,413,204	₪ 84,894	
ממוצע			**95**	**4**	**11**	**₪ 5,958,234**	**₪ 63,050**	
פרויקט "Twenty One"	אבולעפיה 17-21, תל אביב-יפו	26/09/2023	50	2	5	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	3	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	5	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	7	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	6	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	4	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		02/07/2023	51	2	2	₪ 2,846,300	₪ 55,810	
		28/06/2023	50	2	2	₪ 2,906,300	₪ 58,126	
ממוצע			**50**	**2**	**4**	**₪ 2,973,791**	**₪ 59,328**	
פרויקט "Florentin Tower"	סלמה 62-58 / הרצל 118-116 / הש"ך 11-7 / אבולעפיה 1, תל אביב יפו	30/11/2023	75	3	7	₪ 4,156,999	₪ 55,427	
		29/11/2023	75	3	11	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	8	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	73	3	10	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	73	3	11	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	75	3	9	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	8	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	111	4	11	₪ 5,798,520	₪ 52,239	
		29/11/2023	111	4	9	₪ 5,798,520	₪ 52,239	
		29/11/2023	75	3	10	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	9	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	75	3	8	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		09/08/2023	103	4	3	₪ 5,661,288	₪ 54,964	
		21/06/2023	73	3	11	₪ 4,306,288	₪ 58,990	
		04/05/2023	137	5	13	₪ 7,326,360	₪ 53,477	
		30/03/2023	137	5	12	₪ 7,100,000	₪ 51,825	
ממוצע			**88**	**3**	**9**	**₪ 4,855,610**	**₪ 55,021**	

שם הפרויקט	כתובת	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מתוך	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי TLV"	קרליבך/ החשמונאים תל אביב-יפו	01/11/2023	74	3	11	53	₪ 4,409,736	₪ 59,591	
		27/09/2023	74	3	15	53	₪ 4,450,000	₪ 60,135	
		21/09/2023	120	5	36	53	₪ 8,400,000	₪ 70,000	
		01/09/2023	71	3	16	53	₪ 3,825,000	₪ 53,873	
		27/08/2023	71	3	13	53	₪ 3,890,000	₪ 54,789	
		24/08/2023	141	5	31	53	₪ 8,400,000	₪ 59,574	
		23/08/2023	120	5	37	53	₪ 7,900,000	₪ 65,833	
		28/07/2023	142	5	16	53	₪ 8,100,000	₪ 57,042	
		25/07/2023	141	5	14	53	₪ 7,500,000	₪ 53,191	
		13/07/2023	74	3	12	53	₪ 4,470,000	₪ 60,405	
		07/07/2023	142	5	16	53	₪ 8,140,000	₪ 57,324	
		06/07/2023	120	5	23	53	₪ 8,084,000	₪ 67,367	
		29/06/2023	200	6	45	53	₪ 12,597,000	₪ 62,985	
		28/06/2023	67	3	3	18	₪ 3,625,000	₪ 54,104	
		28/06/2023	91	4	23	53	₪ 5,590,000	₪ 61,429	
		09/06/2023	120	5	37	53	₪ 8,000,000	₪ 66,667	
		05/06/2023	198	4	47	53	₪ 11,750,000	₪ 59,343	
		01/06/2023	52	2	7	40	₪ 2,850,000	₪ 54,808	
		30/05/2023	142	4	47	53	₪ 7,900,000	₪ 55,634	
		24/05/2023	90	4	5	53	₪ 4,550,000	₪ 50,556	
		24/05/2023	90	4	6	53	₪ 4,550,000	₪ 50,556	
		18/05/2023	71	3	19	53	₪ 4,701,000	₪ 66,211	
		27/04/2023	142	5	15	53	₪ 7,520,000	₪ 52,958	
		23/04/2023	90	4	24	48	₪ 4,570,000	₪ 50,778	
		20/04/2023	101	5	27	53	₪ 5,250,000	₪ 51,980	
		06/03/2023	89	4	10	53	₪ 4,560,000	₪ 51,236	
		28/02/2023	140	5	47	53	₪ 8,075,000	₪ 57,679	
		23/02/2023	89	4	7	53	₪ 4,450,000	₪ 50,000	
		08/02/2023	95	4	7	53	₪ 5,680,000	₪ 59,789	
		07/02/2023	98	4	11	53	₪ 4,695,000	₪ 47,908	
		07/02/2023	141	5	15	53	₪ 6,645,300	₪ 47,130	
		07/02/2023	141	5	17	53	₪ 8,000,000	₪ 56,738	
		26/01/2023	85	4	32	53	₪ 5,600,000	₪ 65,882	
		26/01/2023	142	5	18	53	₪ 8,000,000	₪ 56,338	
		25/01/2023	200	6	43	53	₪ 11,650,000	₪ 58,250	
		17/01/2023	141	5	19	53	₪ 7,902,777	₪ 56,048	
		16/01/2023	142	5	17	53	₪ 7,700,000	₪ 54,225	
ממוצע			115	4	21		₪ 6,594,049	₪ 57,448	

16.3 <u>משרדים</u>

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

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	קומה/ קומות	תמורה	חניות	שווי למ"ר בניכוי חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	08/10/2023	39	26	4/46	₪ 788,000	0	₪ 20,205
					31/08/2023	33	33	4/46	₪ 600,000	0	₪ 18,182
					13/06/2023	119	83	3/46	₪ 2,400,000	0	₪ 20,168
					11/06/2023	171	119	4/46	₪ 3,426,000	0	₪ 20,035
					03/04/2023	89	62	4/46	₪ 1,500,000	0	₪ 16,854
פרויקט דה וינצי	7102	63	דה וינצי, תל אביב-	2023	06/03/2023	199	199	3/42	₪ 4,889,798	0	₪ 24,572
					06/03/2023	205	205	3/42	₪ 5,037,199	0	₪ 24,572
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	21//02/2023	90	87	21/31	₪ 2,300,000	0	₪ 25,556
					08/02/2023	42	35	4/31	₪ 1,060,000	0	₪ 25,238
					16/01/2023	20	20	13/31	₪ 482,160	0	₪ 24,108
					05/01/2023	67	67	29/31	₪ 2,820,000	2	₪ 36,119
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים ומשרדים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	29/01/2023	15	15	6/40	₪ 390,000	0	₪ 26,000
					22/01/2023	95	59	2/40	₪ 2,300,000	1	₪ 22,105

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח 1,234 מ"ר ברמת גמר בדמי שכירות של **194 ₪ / מ"ר לחודש**, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **190 ₪ / מ"ר לחודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות **154 ₪/מ"ר לחודש** (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **135 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **149 ₪/מ"ר לחודש.**

  כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **145 ₪/מ"ר לחודש.**

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים במתחם חסן עראפה הינם בגבולות **100 ₪/מ"ר לחודש** וביגאל אלון בגבולות **110 ₪/מ"ר לחודש**.

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית השניה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניוז" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **153 ₪/מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **142 ₪/מ"ר**.

16.4 <u>מסחר</u>

נתוני שכירות

- בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת **כ- 260 ₪ למ"ר /חודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

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

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **131 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

חניה לתעסוקה

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,184 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה**.**
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ב"מגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות לחניה הנו בגבולות **1,300 ₪ לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **1,095 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 30.06.2023 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,030 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 31.12.2022 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 779 מק' חניה ממוצע הרווח החודשי ממקום חניה הינו כ- **709 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 30.06.2023 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

17. <u>תחשיב השווי</u>

17.1 <u>סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים</u>

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

- **מגורים**[17]:

יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר:	**63,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר:	**56,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר:	**53,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
שווי מגורים משוקלל:	**57,200 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
משרדים:	**23,000 ₪/מ"ר** בנוי
מסחר:	**33,000 ₪/מ"ר** בנוי
חניה:	**240,000 ₪/מקום חניה**/תת קרקעי

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

עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:

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

רכיב	עלות (*)
מסחר	₪ 5,600
תעסוקה	₪ 5,100
מגורים	₪ 7,600
מרתפים	₪ 3,600
מבני ציבור- גמר מלא (כולל מע"מ)	₪ 10,000

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

17.2 מגרש 201A כזמין ע"פ תכנית 507-0947341- כזמין:

זכויות הבניה במגרש 201A:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,054
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	3,600
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	105,175
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	22,006
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
דיור בהישג יד	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	6,792
עיקרי	5,434
שירות	1,358
מספר יח"ד	75
שטח ליח"ד	72
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	3,150
עיקרי	2,520
שירות	630
שטח שיווק מסחר	2,898
שטח ציבורי	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	9,085
עיקרי	6,988
שירות	2,097
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	81,377
תעסוקה שירות	15,707
תעסוקה ברוטו	**97,084**
סה"כ שטחים עיקריים	92,753
סה"כ שטחי שירות	18,551

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה חדש		
שימוש	**עיקרי**	**מקומות חניה**
מסחר	2,520	0
תעסוקה	81,377	233
ציבורי	5,434	54
סה"כ מק' חניה		**287**
שטח מרתף נדרש	40	11,474

תחשיב שווי מגרש 201A:

תחשיב שווי מגרש 201A		
רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר		₪ 95,634,000
משרדים		₪ 2,487,542,000
מגורים בהישג יד - דב"י		₪ 183,493,250
חניה לתעסוקה		₪ 55,801,371
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -17,388,800
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 2,805,081,821**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 2,778,420,409**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 2,315,350,341
עלות הקמת הפרויקט		₪ -1,145,274,177
שווי קרקע מגרש 201A במועד אישור תכנית מפורטת, במעוגל		**₪ 1,170,076,163**

17.3 מגרש 202 ע"פ תכנית 507-0947341- כזמין:

זכויות בניה במגרש 202:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 202	2,433
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	900
סה"כ שטח ברוטו למבנה ציבור	500
מסחר	
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	250
מסחר- עיקרי	200
מסחר- שירות	50
מגורים	
מגורים- עיקרי	24,314
מגורים- שירות	6,078
מגורים- ברוטו	30,392
מגורים דבי - ברוטו	6,320
עיקרי	5,056
שירות	1,264
מספר יח"ד דב"י	69
ממ"דים	0
שירות ללא ממ"ד	1,264
מגורים רגיל	
דירות בשטח עד 60 מ"ר	106
דירות בשטח עד 80 מ"ר	106
דירות בשטח מעל 100 מ"ר	54
סה"כ יח"ד	266
ממ"דים	0
ביקורת- שירות ללא ממ"דים	6,078
שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד	18

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה חדש		
שימוש	**עיקרי/ מס' יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים דירות בינוניות וגדולות	160	80
מגורים דירות קטנות	106	0
מגורים דב"י	69	0
מסחר	200	0
ציבורי	385	4
סה"כ מק' חניה		**84**
שטח מרתף נדרש	40	3,354

תחשיב שווי מגרש 202:

תחשיב שווי מגרש 202		
רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר מרתף		₪ 4,950,000
מסחר		₪ 7,590,000
מגורים דירות קטנות		₪ 360,612,000
מגורים דירות בינוניות		₪ 439,264,000
מגורים דירות גדולות		₪ 301,570,000
מגורים דב"י (דירות בינוניות)		₪ 170,729,089
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -61,200,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 1,223,515,089**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 1,038,669,136**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 865,557,613
עלות הקמת הפרויקט		₪ -384,844,032
שווי קרקע מגרש 202 במועד אישור תכנית מפורטת		**₪ 480,713,581**

17.4 סיכום שווי חלקה 211:

סיכום שווי חלקה 211:		
שווי מגרש 201A- כזמין לבנייה		₪ 1,170,076,163
שווי מגרש 202- כזמין לבנייה		₪ 480,713,581
סה"כ קרקע כזמינה		₪ 1,650,789,744
החלק היחסי של חלקה 211 במגרשים 201A ו- 202	35.74%	₪ 590,038,141
שווי הקרקע בהפחתת מיסוי, דחיה, סיכון לאישור תוכנית מפורטת ובתוספת שימוש ביניים		₪ 313,600,000
חלק יחסי קרסו נדל"ן בזכויות הבעלות בחלקה		88%
שווי יחסי קרסו נדל"ן בזכויות הבעלות בחלקה		₪ 275,968,000
ובמעוגל		**₪ 276,000,000**

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון ליום 31.12.2023 – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' - בסך של **313,600,000 ₪ (שלוש מאות ושלושה עשר מיליון שש מאות אלף)**. שווי חלק זכויות חברת קרסו נדל"ן בע"מ מתוך הנ"ל (88%)- של **276,000,000 ₪ (מאתיים שבעים ושישה מיליון)**.

הערות:

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

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

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

19. ניתוח רגישות

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

שינוי בשווי מגרש 202	שינוי בשווי מגרש 201A			
	5%	0%	-5%	
5%	₪ 287,700,000	₪ 279,400,000	₪ 271,000,000	
0%	₪ 284,200,000	**₪ 276,000,000**	₪ 267,600,000	
-5%	₪ 280,900,000	₪ 272,500,000	₪ 264,300,000	

20. נתונים נוספים

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

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי בשלמות באלפים	חלק החברה באלפים
תקן 17	30.06.2023	₪ 317,000	₪ 279,000
תקן 19	31.12.2022	₪ 314,000	₪ 276,300
תקן 17	31.12.2022	₪ 314,000	₪ 276,300
תקן 17	31.03.2022	₪ 313,600	₪ 12,544
תקן 17	31.12.2021	₪ 249,500	₪ 9,980

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

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.09.2023 בסך של 261,161 א' ₪ (88% מערך הנכס בשלמות).

21. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין



דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

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

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה לתעסוקה ומסחר "בית רנו"

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

(חלקה 213 בגוש 6976)



הערכה ליום 31.12.2023

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

21 בפברואר 2024
מספרנו: 34207.10

לכבוד
חברת קרסו נדלן בע"מ

ג.א.נ,

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

1. מטרת ההערכה

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים, תשקיפי מדף ודוחות הצעת מדף.

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

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2023.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

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

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

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

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

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

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

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

א. ההתקשרות בין חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 12.12.2023.

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

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

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

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

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור בנכס נערך ע"י דורון יזכירוביץ'- שמאי מקרקעין הח"מ וסיון אלקיים – שמאית מקרקעין ממשרדנו ביום 10.01.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

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

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

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

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

הסביבה נהנית מנגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב–יפו, כגון נתיבי איילון מחלף לה-גוורדיה רחובות המסגר והרכבת ודרך מנחם בגין.

יצוין, כי מצפון ובמרחק של כ- 377 מ' (בקו אווירי), נפגשים תוואי הקווים האדום והירוק בתחנה תת קרקעית משותפת "קרליבך". כיום מבוצעים בסביבה שינויים תחבורתיים הכוללים את הקמת תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

---

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

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס[2]

(מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP)



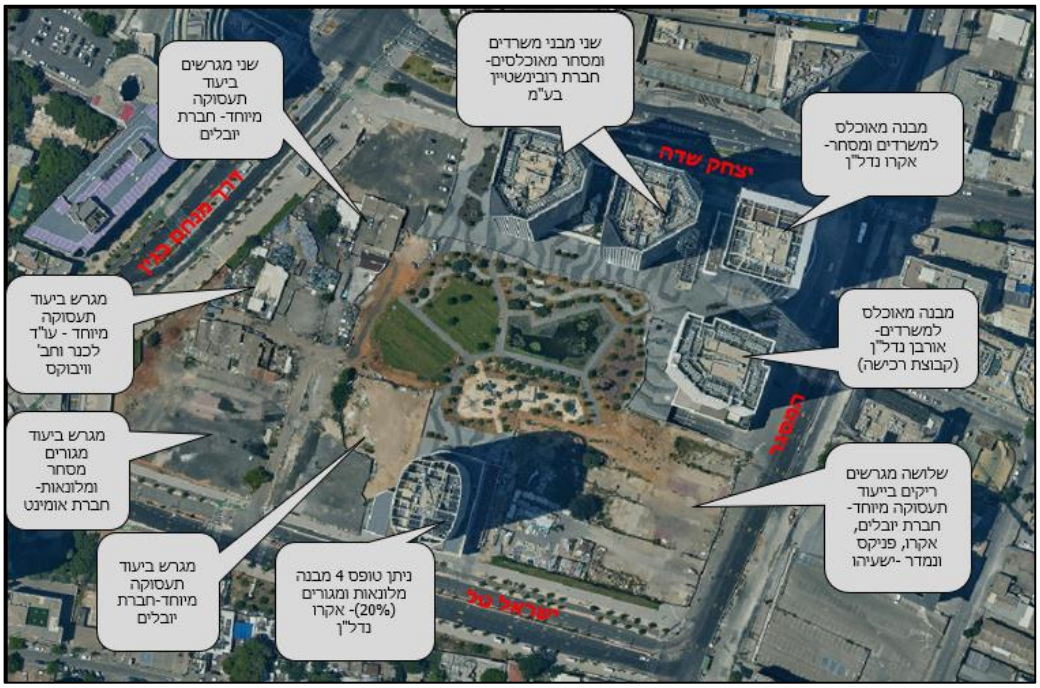
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

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

8.1 <u>מתחם חסן עראפה</u>

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



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

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

8.2 <u>מתחם דרום הקריה</u>

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

- פרויקט "**H מגדלי הארבעה**":

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

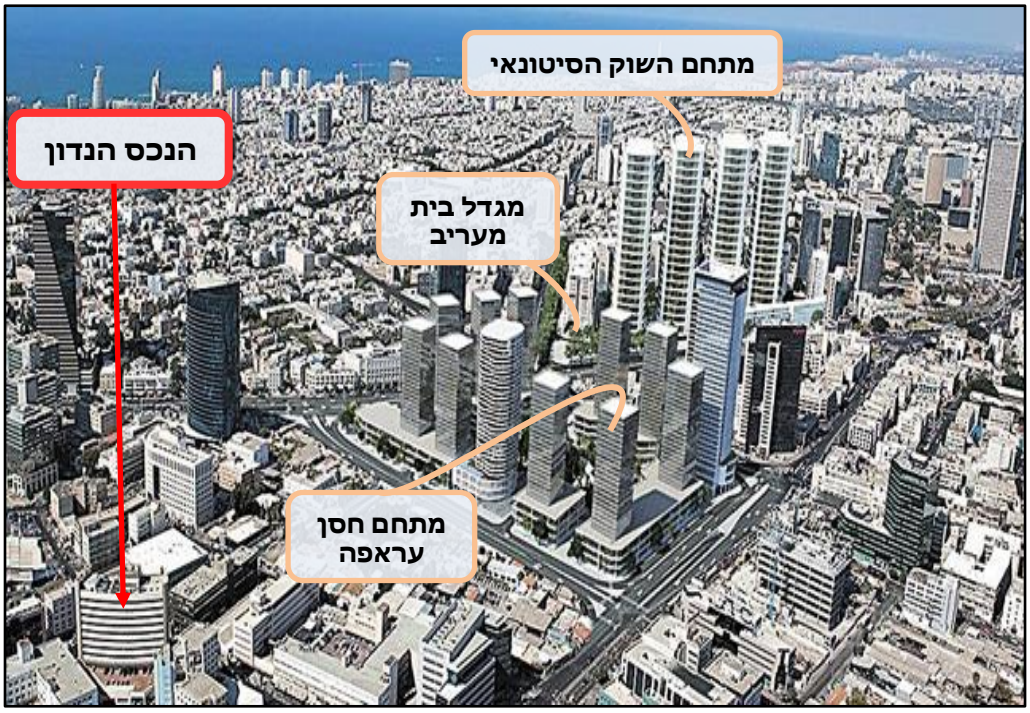
- פרויקט "**LandMark**" (בהקמה):

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". מגדל A של הפרויקט בן 41 קומות הכולל שני אגפים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור צפוי לקבל טופס אכלוס במחצית הראשונה של שנת 2024. מגדל B בן 42 קומות באגף אחד מעורב שימושים לתעסוקה, מסחר ומעליהם מגורים מצוי בשלבי הקמת הקומות התחתונות.

8.3 <u>מתחם השוק הסיטונאי</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, ותחום ברח' החשמונאים וקרליבך, וכולל את הפרויקט הקרוי בשם "GINDI TLV", שכולל בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (3 מגדלים מאוכלסים ומגדל בהקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

<u>הדמיה נוספת למפת הסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

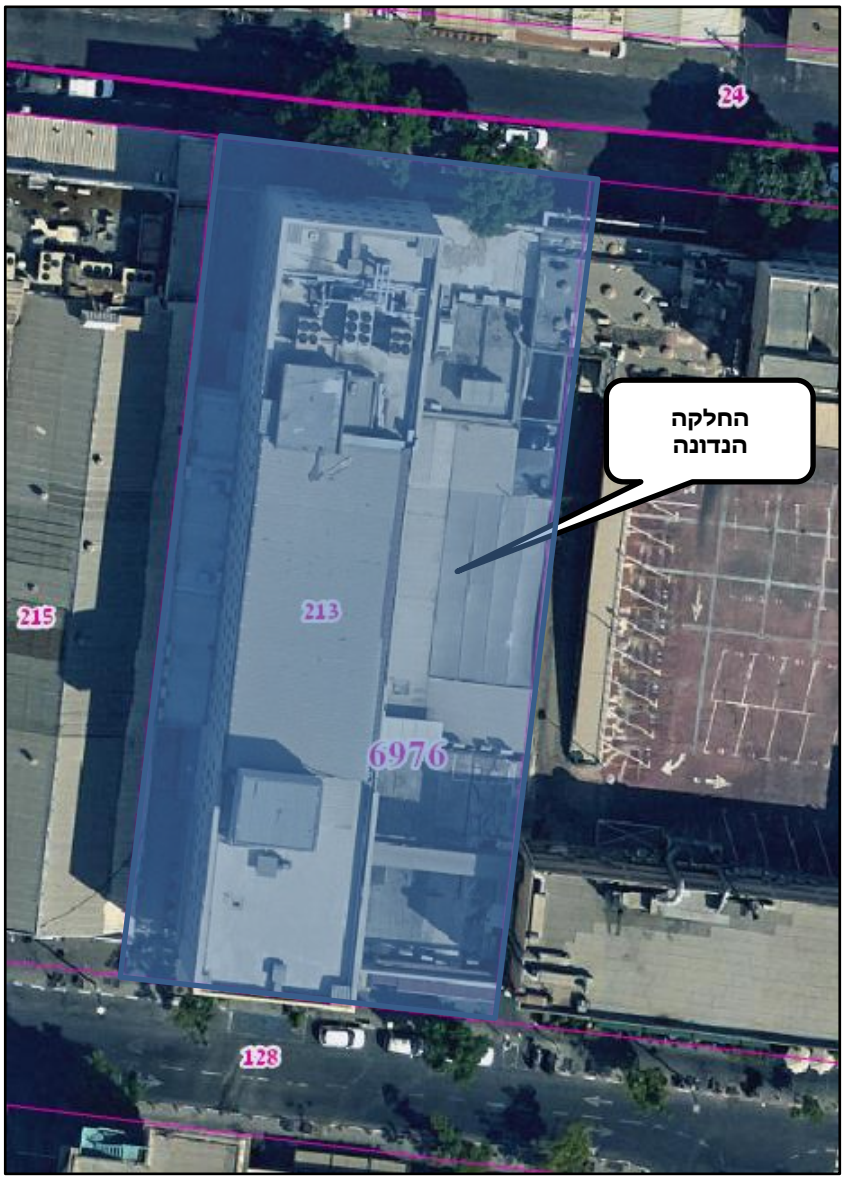
בית "רנו" הינו בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף המשמש למשרדים ומסחר, ברח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב הידוע כחלקה 213 בגוש 6976.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

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

<u>תצלום אוויר עם סימון החלקה[3]</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.1 <u>תיאור הבנוי</u>

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

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

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

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

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

תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס









10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תוכניות מאושרות</u>[5]

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

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

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

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

10.3 <u>תכנית מתאר מס' תא/5000</u>

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

10.5 <u>תכנית מוצעת מס' 507-0947341- תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו:</u>

בתאריך 29.06.2023 פורסמה [י.פ 11455] להפקדה להתנגדויות תכנית מס' 507-0947341- תא/מק/4985.

התכנית הינה תכנית מפורטת, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

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

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

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

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

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 להתחדשות עירונית במרחב שבח תוך השתלבות במרקם הקיים ושמירה על זהות המקום.

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

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

ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

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

ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ה. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

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

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

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>עירוני מעורב</u>

- קומת הכניסה תכלול חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים, שטחים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי (יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי).
- מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתעסוקה, משרדים, עד 15% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבורים בעלי אופי ציבורי, עד 15% מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, תעסוקה ומסחר באישור הרשות לאיכות הסביבה, חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.
- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות לכל מגדל, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.
- <u>תמהיל יח"ד ושטחן:</u>

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

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

  עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
- שטח למרפסות: תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
- שטח המסחר: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה בתכנית כמפורט בהוראות לטבלה 5 ובקומת הקרקע לא יפחת מ- 2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

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

- בתת הקרקע יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בייעוד עירוני מעורב.

<u>חניה:</u>

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

<u>מרתפים:</u>

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

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה</u>[7]:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עירוני מעורב	תעסוקה	201A	9,054	111,304			18,551	92,753				
	דיור מיוחד			6,792			1,358	5,434		75		(1)
	מבנים ומוסדות ציבור			(3) 9085	(2)		2,097	6,988				(4)
סה"כ		**201A**	9,054	127181	(5)50,675	2,000	22,006	105,175	(6) 70%	75	41	6
שפ"פ		201B	882		(5)							
עירוני מעורב	מגורים	202	2,433	24,072			4,814	19,258		266		(1)
	מסחר			250			50	200				
	דיור מיוחד			6,320			1,264	5,056		69		(1)
	מבנים ומוסדות ציבור			(3) 500	(7)		115	385				(8)
סה"כ		**202**	2,433	31,142	12,410	500	6,243	24,889	(6) 60%	335	48	6

[7] מועד הפקה 27.06.2023, מונה תדפיס 39.

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. סך כל שטחי הבניה מל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה מעל המפלס הכניסה הקובעת במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 13,112 מ"ר עבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב) (15). ניתן להעביר שטחי הבניה לשימוש המגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 תוך פשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין מגרש 2020 למגרש 201, לרבות דיור בהישג יד, לעת תכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל נקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ג.הקטנת השטח המיועד לדיור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד.ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתכנית זו.

ה.יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיור מיוחד, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בין מגרש 101 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שירול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ג') (4).

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח.שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה והמסחר בשני המגרשים בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי+שירות. מתוכם עד 2,510 מ"ר עיקרי+ שירות ניתן למקם בגג מגדל B בתא שטח 201A ובגג מגדל C במגרש 202. במגדל A בתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במגרת שטחי המסחר הקבועים בסעיף זה ובהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (16).

ט. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדר שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

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

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

יב.תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

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

יד. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה ומהסחר ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב)

טו. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור.

טז. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

יז. במסגרת גובה הבניין הקבועי במסמכי התכנית תותר הוספת פרגולה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

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

(1) שטח עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סע' 4.1.2 (א) (10).

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

(3) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבור בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

(4) כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (10)

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

(6) תכסית מרבית מעל הקרקע.

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

(8) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע ניתן יהיה להוסיף שטחים בהיקף של עד 3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10).

(9) ככל שקימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 6 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה במקום ממ"ד.

תשריט מצב מוצע[8]



כאמור, התכנית הופקדה להתנגדויות ביום 29.06.2023. נוכח פרוץ מלחמת "חרבות הברזל" ביום 07.10.2023, טרם נקבע מועד דיון להתנגדויות שהוגשו.

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

מניתוח טבלאות ההקצאה המופקדות, מצאנו כי שוויה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית הינו 17.58%.

[8] מונה תדפיס התשריט 36, מועד הפקה 27.06.2023.

10.6 <u>היתרי בניה</u>

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

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

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

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

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12.12.2023, עולים לגבי חלקה 213 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

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

12. נתונים כלכליים

שטחים מושכרים

בהתאם לדו"ח שוכרים עדכני שהועבר לעיוננו ע"י החברה ביום 20.12.2023, סך ההכנסות השנתי הצפוי מכלל השוכרים בנכס הינו 3,562,860 ₪. נוכח השימוש המיטבי בנכס למימוש פרויקט במסגרת התכנית המקודמת במתחם, תוך הכנסות משימוש ביניים של כשנה וחצי עד לאישור התכנית, רכיב ההכנסות משכירות בנכס אינו מהותי בקביעת השווי.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבור המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, עקב סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

בשוק המשרדים מתחילת שנת 2023 חלה התמתנות בביקושים, זאת כתוצאה של צמצום כח אדם וגלי פיטורים בענף ההי טק, התארכות המו"מ וכן עלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים. התמתנות הביקושים והתארכות המו"מ להתקשרות בהסכמים חדשים הועצמו בעקבות המלחמה.

חברות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפויה של המלחמה על הפעילות העסקית. ככל והלחימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוצאות החברות ברבעונים העוקבים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש נובמבר ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה באוקטובר, עם תחילת המלחמה).

בתחזית זו, שונו הנחות העבודה ביחס למשך תקופת המלחמה. התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה כי החלק הארי של המלחמה יהיה בחזית מול עזה והשפעתה על המשק תימשך אל תוך שנת 2024 בעצימות פוחתת (זאת לעומת ההנחה בתחזית אוקטובר שההשפעה הישירה תתרכז ברבעון הרביעי של 2023).

מטבע הדברים התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר, על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה ולגבי החלטות הממשלה בנוגע לתקציב המדינה.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% (בהשוואה לצמיחה של 2.3% בשנת 2023 ו- 2.8% בשנת 2024 בתחזית הקודמת מאוקטובר). שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2024) צפוי להיות 2.4% (לעומת 2.9% בתחזית קודמת). על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75% (לעומת 4.25%/4.0% בתחזית קודמת).

14. עקרונות ההערכה

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

בתאריך 29.06.2023 י.פ 11455 פורסמה התכנית המוצעת מס' 507-0947341- תא/מק/4985 להפקדה ברשומות.

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

לאור האמור ונוכח ההבנות שגובשו לגבי הבניה במתחם, בין יזמית התכנית, חב' קרסו נדל"ן, לבין הוועדה המקומית, התואמות למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000 התקפה, וע"פ בדיקתנו ביחס לשווי הנכס במצבו כנכס מניב, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת מס' 507-0947341 (תא/מק/4985) המופקדת למתחם ובתוספת הכנסות צפויות בתקופת הביניים, עד לאישורה של התכנית המפורטת.

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

15. גורמים ושיקולים בהערכה

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

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

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

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

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

הובא בחשבון כי בעת אישור התכנית המפורטת תקום חבות בהיטל השבחה. הובא בחשבון משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנית המפורטת שבסמכות הועדה המקומית,

בהתחשב בשלב בו מצויה התכנית המקודמת, אשר כאמור הופקדה להתנגדויות וטרם נקבע מועד לדיון בהן.

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

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

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

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

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

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

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

16. <u>נתוני השוואה</u>

16.1 <u>עסקאות בקרקע ונכסים בנויים</u>

- במהלך הרבעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדל TLV WE תמורת כ- 230 מיליון ₪. המגדל כולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה. התמורה משקפת שווי ממוצע של כ- **27,600 ₪** למ"ר בנוי משרדים.

- מכרז רמ"י –בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07/12/2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29/11/2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאוורדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ – **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו- 18 מקומות חניה.

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

- בתאריך 31/10/2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ – **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ- 12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו 67 מקומת חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות.

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

- בתאריך 03/04/2022 התקשרה חב' ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

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

מסחר – **20,000 ₪**

תעסוקה – **10,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

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

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

מסחר – **25,000 ₪**

תעסוקה – **14,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

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

16.2 <u>מגורים</u>

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

שם הפרויקט	כתובת	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "JULIE"	הרצל 91 תל אביב-יפו	14/12/2023	39	1	7	₪ 2,850,000	₪ 73,077	
		04/10/2023	47	2	5	₪ 3,390,000	₪ 72,128	
		05/02/2023	52	2	1	₪ 3,800,000	₪ 73,077	
		04/12/2022	51	2	8	₪ 4,200,000	₪ 82,353	
		29/11/2022	46	2	6	₪ 3,700,000	₪ 80,435	
		29/11/2022	58	2	5	₪ 4,150,000	₪ 71,552	
ממוצע			**49**	**2**	**5**	**₪ 3,681,667**	**₪ 75,392**	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46 תל אביב-יפו	20/09/2023	92	4	4	₪ 5,114,000	₪ 55,587	
		20/09/2023	123	5	14	₪ 6,661,000	₪ 54,154	
		12/06/2023	41	2	14	₪ 3,100,000	₪ 75,610	
		30/03/2023	41	2	15	₪ 2,815,000	₪ 68,659	
		01/03/2023	55	2	3	₪ 3,045,668	₪ 55,376	
		29/12/2022	123	5	12	₪ 6,500,000	₪ 52,846	
		29/12/2022	123	5	11	₪ 7,017,000	₪ 57,049	
		15/02/2023	158	4	17	₪ 13,413,204	₪ 84,894	
ממוצע			**95**	**4**	**11**	**₪ 5,958,234**	**₪ 63,050**	
פרויקט "Twenty One"	אבולעפיה 17-21, תל אביב-יפו	26/09/2023	50	2	5	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	3	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	5	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	7	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	6	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	4	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		02/07/2023	51	2	2	₪ 2,846,300	₪ 55,810	
		28/06/2023	50	2	2	₪ 2,906,300	₪ 58,126	
ממוצע			**50**	**2**	**4**	**₪ 2,973,791**	**₪ 59,328**	
פרויקט "Florentin Tower"	סלמה 62-58 / הרצל 118-116 / הש"ך 11-7 / אבולעפיה 1, תל אביב יפו	30/11/2023	75	3	7	₪ 4,156,999	₪ 55,427	
		29/11/2023	75	3	11	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	8	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	73	3	10	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	73	3	11	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	75	3	9	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	8	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	111	4	11	₪ 5,798,520	₪ 52,239	
		29/11/2023	111	4	9	₪ 5,798,520	₪ 52,239	
		29/11/2023	75	3	10	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	9	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	75	3	8	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		09/08/2023	103	4	3	₪ 5,661,288	₪ 54,964	
		21/06/2023	73	3	11	₪ 4,306,288	₪ 58,990	
		04/05/2023	137	5	13	₪ 7,326,360	₪ 53,477	
		30/03/2023	137	5	12	₪ 7,100,000	₪ 51,825	
ממוצע			**88**	**3**	**9**	**₪ 4,855,610**	**₪ 55,021**	

שם הפרויקט	כתובת	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מתוך	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי TLV"	קרליבך/ החשמונאים תל אביב-יפו	01/11/2023	74	3	11	53	₪ 4,409,736	₪ 59,591	
		27/09/2023	74	3	15	53	₪ 4,450,000	₪ 60,135	
		21/09/2023	120	5	36	53	₪ 8,400,000	₪ 70,000	
		01/09/2023	71	3	16	53	₪ 3,825,000	₪ 53,873	
		27/08/2023	71	3	13	53	₪ 3,890,000	₪ 54,789	
		24/08/2023	141	5	31	53	₪ 8,400,000	₪ 59,574	
		23/08/2023	120	5	37	53	₪ 7,900,000	₪ 65,833	
		28/07/2023	142	5	16	53	₪ 8,100,000	₪ 57,042	
		25/07/2023	141	5	14	53	₪ 7,500,000	₪ 53,191	
		13/07/2023	74	3	12	53	₪ 4,470,000	₪ 60,405	
		07/07/2023	142	5	16	53	₪ 8,140,000	₪ 57,324	
		06/07/2023	120	5	23	53	₪ 8,084,000	₪ 67,367	
		29/06/2023	200	6	45	53	₪ 12,597,000	₪ 62,985	
		28/06/2023	67	3	3	18	₪ 3,625,000	₪ 54,104	
		28/06/2023	91	4	23	53	₪ 5,590,000	₪ 61,429	
		09/06/2023	120	5	37	53	₪ 8,000,000	₪ 66,667	
		05/06/2023	198	4	47	53	₪ 11,750,000	₪ 59,343	
		01/06/2023	52	2	7	40	₪ 2,850,000	₪ 54,808	
		30/05/2023	142	4	47	53	₪ 7,900,000	₪ 55,634	
		24/05/2023	90	4	5	53	₪ 4,550,000	₪ 50,556	
		24/05/2023	90	4	6	53	₪ 4,550,000	₪ 50,556	
		18/05/2023	71	3	19	53	₪ 4,701,000	₪ 66,211	
		27/04/2023	142	5	15	53	₪ 7,520,000	₪ 52,958	
		23/04/2023	90	4	24	48	₪ 4,570,000	₪ 50,778	
		20/04/2023	101	5	27	53	₪ 5,250,000	₪ 51,980	
		06/03/2023	89	4	10	53	₪ 4,560,000	₪ 51,236	
		28/02/2023	140	5	47	53	₪ 8,075,000	₪ 57,679	
		23/02/2023	89	4	7	53	₪ 4,450,000	₪ 50,000	
		08/02/2023	95	4	7	53	₪ 5,680,000	₪ 59,789	
		07/02/2023	98	4	11	53	₪ 4,695,000	₪ 47,908	
		07/02/2023	141	5	15	53	₪ 6,645,300	₪ 47,130	
		07/02/2023	141	5	17	53	₪ 8,000,000	₪ 56,738	
		26/01/2023	85	4	32	53	₪ 5,600,000	₪ 65,882	
		26/01/2023	142	5	18	53	₪ 8,000,000	₪ 56,338	
		25/01/2023	200	6	43	53	₪ 11,650,000	₪ 58,250	
		17/01/2023	141	5	19	53	₪ 7,902,777	₪ 56,048	
		16/01/2023	142	5	17	53	₪ 7,700,000	₪ 54,225	
ממוצע			115	4	21		₪ 6,594,049	₪ 57,448	

16.3 משרדים

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

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	קומה/ קומות	תמורה	חניות	שווי למ"ר בניכוי חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	08/10/2023	39	26	4/46	₪ 788,000	0	₪ 20,205
					31/08/2023	33	33	4/46	₪ 600,000	0	₪ 18,182
					13/06/2023	119	83	3/46	₪ 2,400,000	0	₪ 20,168
					11/06/2023	171	119	4/46	₪ 3,426,000	0	₪ 20,035
					03/04/2023	89	62	4/46	₪ 1,500,000	0	₪ 16,854
פרויקט דה וינצי	7102	63	דה וינצי, תל אביב-	2023	06/03/2023	199	199	3/42	₪ 4,889,798	0	₪ 24,572
					06/03/2023	205	205	3/42	₪ 5,037,199	0	₪ 24,572
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	21//02/2023	90	87	21/31	₪ 2,300,000	0	₪ 25,556
					08/02/2023	42	35	4/31	₪ 1,060,000	0	₪ 25,238
					16/01/2023	20	20	13/31	₪ 482,160	0	₪ 24,108
					05/01/2023	67	67	29/31	₪ 2,820,000	2	₪ 36,119
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים ומשרדים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	29/01/2023	15	15	6/40	₪ 390,000	0	₪ 26,000
					22/01/2023	95	59	2/40	₪ 2,300,000	1	₪ 22,105

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח 1,234 מ"ר ברמת גמר בדמי שכירות של **194 ₪ / מ"ר לחודש**, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **190 ₪ / מ"ר לחודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות **154 ₪/מ"ר לחודש** (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **135 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **149 ₪/מ"ר לחודש.**

  כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **145 ₪/מ"ר לחודש.**

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים במתחם חסן עראפה הינם בגבולות **100 ₪/מ"ר לחודש** וביגאל אלון בגבולות **110 ₪/מ"ר לחודש**.

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית השניה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניוז" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **153 ₪/מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **142 ₪/מ"ר**.

16.4 <u>מסחר</u>

נתוני שכירות

- בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת **כ- 260 ₪ למ"ר /חודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

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

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **131 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

חניה לתעסוקה

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,184 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה**.**
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ב"מגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות לחניה הנו בגבולות **1,300 ₪ לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **1,095 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 30.06.2023 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,030 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 31.12.2022 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 779 מק' חניה ממוצע הרווח החודשי ממקום חניה הינו כ- **709 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 30.06.2023 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

17. <u>תחשיב השווי</u>

17.1 <u>סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים</u>

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

- **מגורים**[11]:

יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר:	**63,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר:	**56,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר:	**53,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
שווי מגורים משוקלל:	**57,200 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
משרדים:	**23,000 ₪/מ"ר** בנוי
מסחר:	**33,000 ₪/מ"ר** בנוי
חניה:	**240,000 ₪/מקום חניה**/תת קרקעי

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

עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:

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

רכיב	עלות (*)
מסחר	₪ 5,600
תעסוקה	₪ 5,100
מגורים	₪ 7,600
מרתפים	₪ 3,600
מבני ציבור- גמר מלא (כולל מע"מ)	₪ 10,000

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

17.2 מגרש 201A כזמין ע"פ תכנית 507-0947341- כזמין:

זכויות הבניה במגרש 201A:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,054
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	3,600
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	105,175
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	22,006
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
דיור בהישג יד	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	6,792
עיקרי	5,434
שירות	1,358
מספר יח"ד	75
שטח ליח"ד	72
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	3,150
עיקרי	2,520
שירות	630
שטח שיווק מסחר	2,898
שטח ציבורי	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	9,085
עיקרי	6,988
שירות	2,097
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	81,377
תעסוקה שירות	15,707
תעסוקה ברוטו	**97,084**
סה"כ שטחים עיקריים	92,753
סה"כ שטחי שירות	18,551

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה חדש		
שימוש	**עיקרי**	**מקומות חניה**
מסחר	2,520	0
תעסוקה	81,377	233
ציבורי	5,434	54
סה"כ מק' חניה		**287**
שטח מרתף נדרש	40	11,474

תחשיב שווי מגרש 201A:

תחשיב שווי מגרש 201A		
רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר		₪ 95,634,000
משרדים		₪ 2,487,542,000
מגורים בהישג יד - דב"י		₪ 183,493,250
חניה לתעסוקה		₪ 55,801,371
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -17,388,800
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 2,805,081,821**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 2,778,420,409**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 2,315,350,341
עלות הקמת הפרויקט		₪ -1,145,274,177
שווי קרקע מגרש 201A במועד אישור תכנית מפורטת, במעוגל		**₪ 1,170,076,163**

17.3 מגרש 202 ע"פ תכנית 507-0947341- כזמין:

זכויות בניה במגרש 202:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 202	2,433
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	900
סה"כ שטח ברוטו למבנה ציבור	500
מסחר	
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	250
מסחר- עיקרי	200
מסחר- שירות	50
מגורים	
מגורים- עיקרי	24,314
מגורים- שירות	6,078
מגורים- ברוטו	30,392
מגורים דבי - ברוטו	6,320
עיקרי	5,056
שירות	1,264
מספר יח"ד דב"י	69
ממ"דים	0
שירות ללא ממ"ד	1,264
מגורים רגיל	
דירות בשטח עד 60 מ"ר	106
דירות בשטח עד 80 מ"ר	106
דירות בשטח מעל 100 מ"ר	54
סה"כ יח"ד	266
ממ"דים	0
ביקורת- שירות ללא ממ"דים	6,078
שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד	18

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה חדש		
שימוש	**עיקרי/ מס' יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים דירות בינוניות וגדולות	160	80
מגורים דירות קטנות	106	0
מגורים דב"י	69	0
מסחר	200	0
ציבורי	385	4
סה"כ מק' חניה		**84**
שטח מרתף נדרש	40	3,354

תחשיב שווי מגרש 202:

תחשיב שווי מגרש 202		
רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר מרתף		₪ 4,950,000
מסחר		₪ 7,590,000
מגורים דירות קטנות		₪ 360,612,000
מגורים דירות בינוניות		₪ 439,264,000
מגורים דירות גדולות		₪ 301,570,000
מגורים דב"י (דירות בינוניות)		₪ 170,729,089
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -61,200,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 1,223,515,089**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 1,038,669,136**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 865,557,613
עלות הקמת הפרויקט		₪ -384,844,032
שווי קרקע מגרש 202 במועד אישור תכנית מפורטת		**₪ 480,713,581**

17.4 סיכום שווי חלקה 213

סיכום שווי חלקה 213:			
שווי מגרש 201A- כזמין לבנייה			₪ 1,170,076,163
שווי מגרש 202- כזמין לבנייה			₪ 480,713,581
סה"כ קרקע כזמינה			₪ 1,650,789,744
שווי החלק היחסי של חלקה 213 במגרש 201A ו-202		17.58%	₪ 290,205,193
עלויות הריסה	7,500	₪ 250	₪ -1,875,085
שווי הקרקע בהפחתת מיסוי, דחיה, סיכון לאישור תוכנית מפורטת ובתוספת שימוש ביניים			₪ 168,230,000
ובמעוגל			**₪ 168,200,000**

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות חברת קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון ליום 31.12.2023 – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' - בסך של **168,200,000 ₪ (מאה שישים ושמונה מיליון מאתיים אלף שקלים חדשים).**

הערות:

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

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

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

19. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- % על שווי הנכס:

שינוי בשווי מגרש 202	שינוי בשווי מגרש 201A			
		5%	0%	-5%
5%	₪ 174,800,000	₪ 170,100,000	₪ 165,500,000	
0%	₪ 172,900,000	**₪ 168,200,000**	₪ 163,600,000	
-5%	₪ 171,000,000	₪ 166,300,000	₪ 161,700,000	

20. נתונים נוספים

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

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	30.06.2023	₪ 170,900
תקן 17	31.12.2022	₪ 167,000
תקן 19	31.03.2022	₪ 155,400
תקן 17	31.03.2022	₪ 155,400
תקן 17	31.12.2021	₪ 125,500

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

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.09.2023 בסך של 170,947 א' ₪ (לנכס בשלמות).

21. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

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

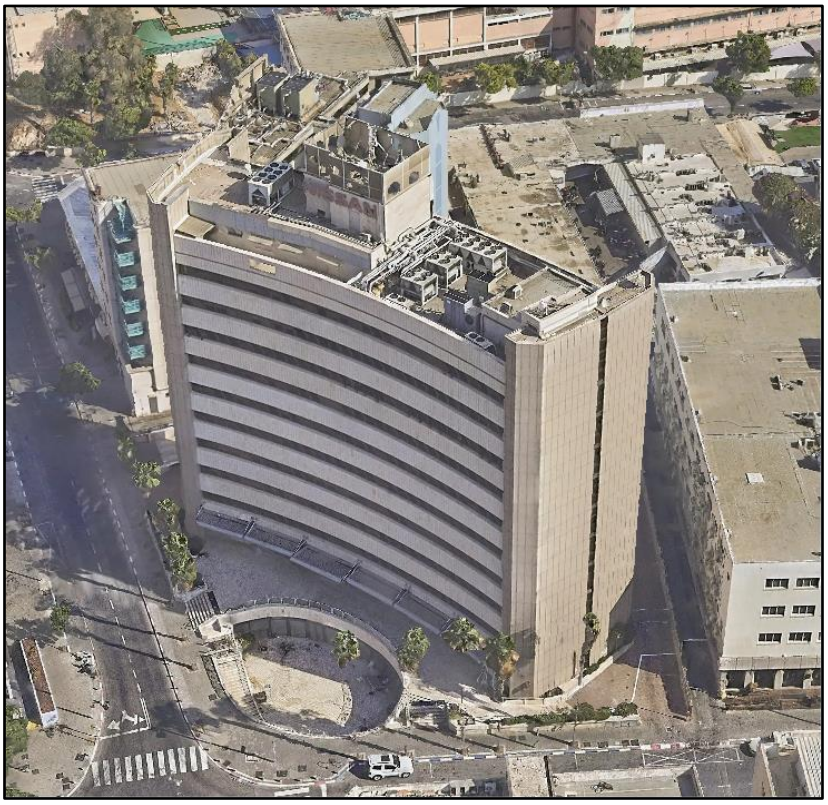
יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי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

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה למסחר ומשרדים "מגדל קרסו"

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

(חלקה 234 בגוש 6976)



הערכה ליום 31.12.2023

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

21 בפברואר 2024
מספרנו: 34205.21

לכבוד
חברת קרסו נדלן בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
מבנה מסחר ומשרדים – "מגדל קרסו"
רח' יד חרוצים 12/רח' יגיע כפיים 4, תל אביב-יפו
(חלקה 234 בגוש 6976)

1. מטרת ההערכה

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים, תשקיפי מדף ודוחות הצעת מדף.

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

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2023.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

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

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

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

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

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

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

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

א. ההתקשרות בין חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 12.12.2023.

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

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

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

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

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור בנכס נערך ע"י דורון יזכירוביץ'- שמאי מקרקעין הח"מ וסיון אלקיים – שמאית מקרקעין ממשרדנו ביום 10.01.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

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

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

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

הסביבה נהנית מנגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב – יפו, כגון נתיבי איילון – מחלף לה-גוורדיה רחובות המסגר והרכבת ודרך מנחם בגין.

יצוין, כי מצפון ובמרחק של כ- 377 מ' (בקו אווירי), נפגשים תוואי הקווים האדום והירוק בתחנה תת קרקעית משותפת "קרליבך". כיום מבוצעים בסביבה שינויים תחבורתיים הכוללים את הקמת תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

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

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס[2]

(מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP)



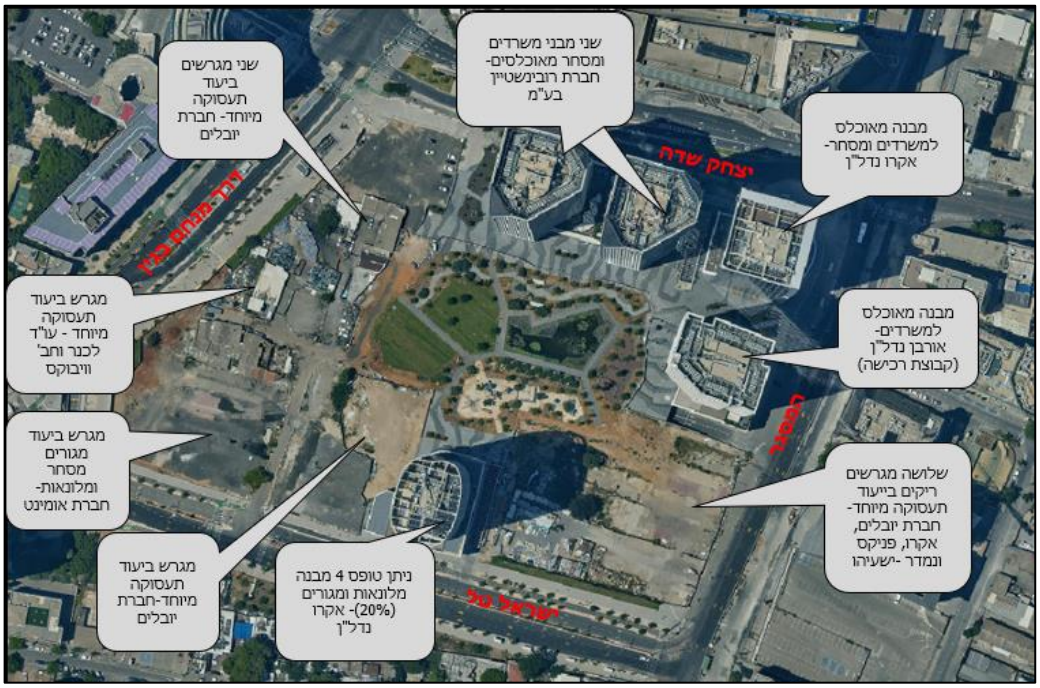
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

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

8.1 <u>מתחם חסן עראפה</u>

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



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

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

8.2 <u>מתחם דרום הקריה</u>

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

- פרויקט "**H מגדלי הארבעה**":

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

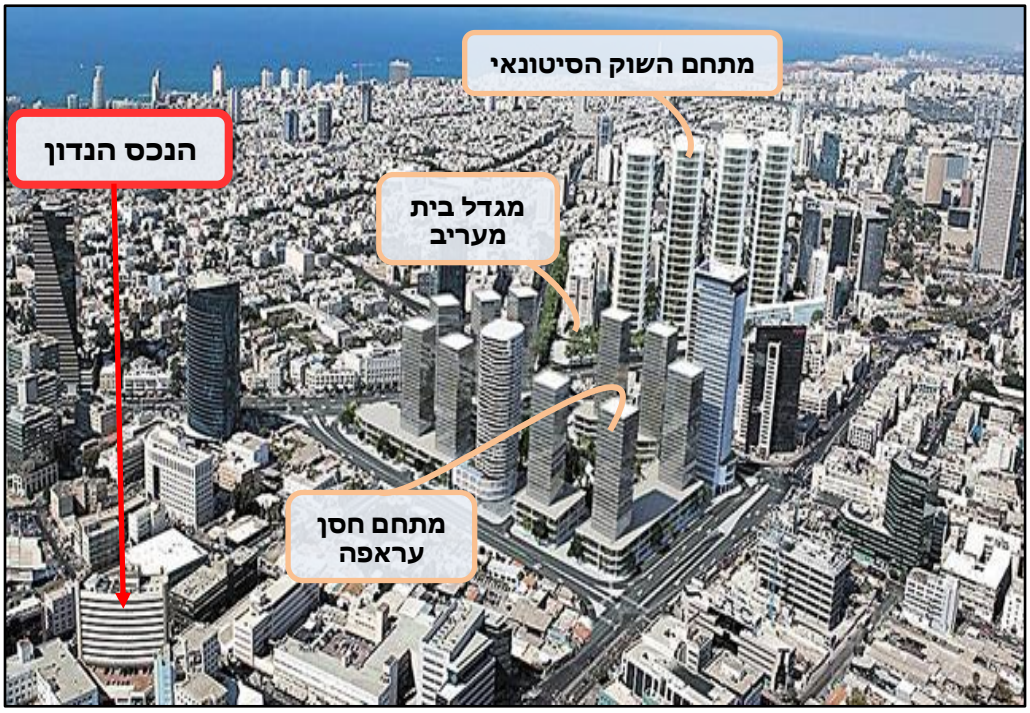
- פרויקט "**LandMark**" (בהקמה):

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". מגדל A של הפרויקט בן 41 קומות הכולל שני אגפים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור צפוי לקבל טופס אכלוס במחצית הראשונה של שנת 2024. מגדל B בן 42 קומות באגף אחד מעורב שימושים לתעסוקה, מסחר ומעליהם מגורים מצוי בשלבי הקמת הקומות התחתונות.

8.3 <u>מתחם השוק הסיטונאי</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, ותחום ברח' החשמונאים וקרליבך, וכולל את הפרויקט הקרוי בשם "GINDI TLV", שכולל בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (3 מגדלים מאוכלסים ומגדל בהקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

<u>הדמיה נוספת למפת הסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

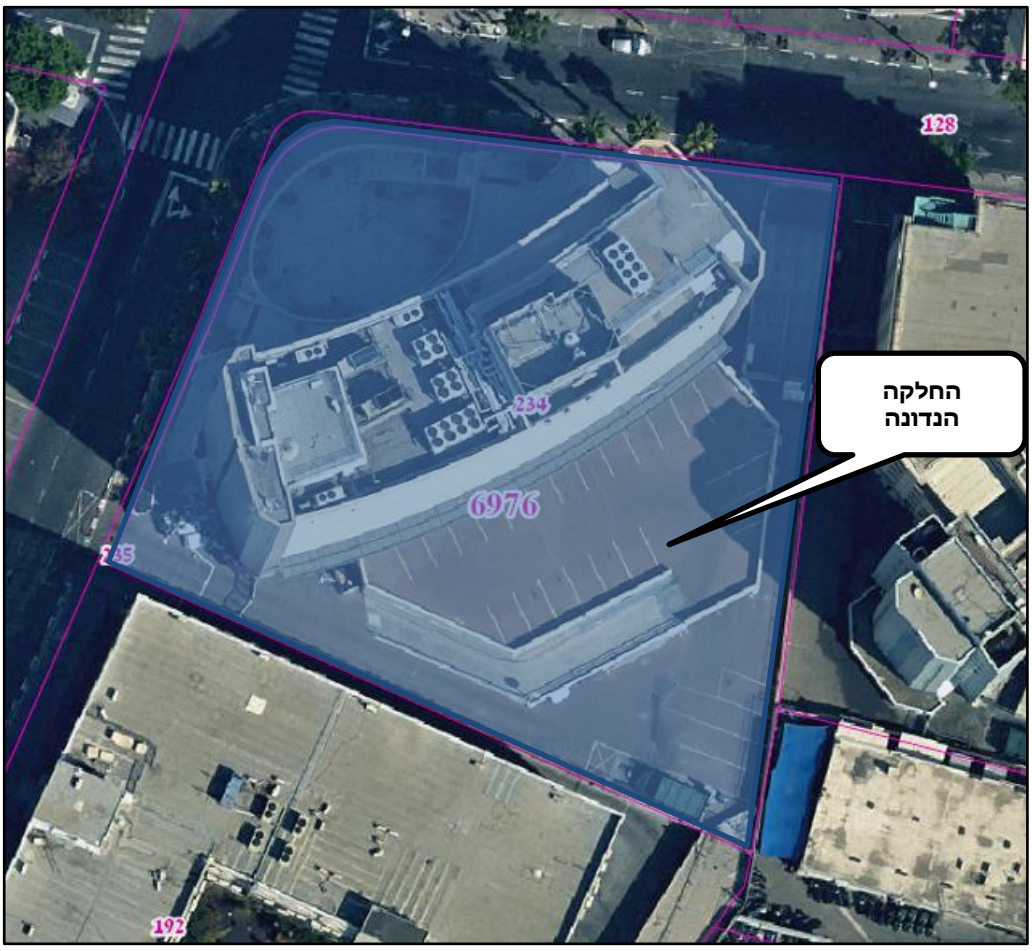
המבנה הניצב בחלקה הידוע כ"מגדל קרסו", הינו בניין בן 9 קומות משרדים וקומת גג טכנית, מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 קומות מרתף חניה (סה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות מרתף), הממוקם בקרן הרחובות יד חרוצים ויגיע כפיים בתל אביב, בחלקה 234 בגוש 6976.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

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

<u>תצלום אוויר עם סימון החלקה[3]</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.1 <u>תיאור הבנוי</u>

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

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

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

תיאור המבנה:

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

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

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

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

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

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

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

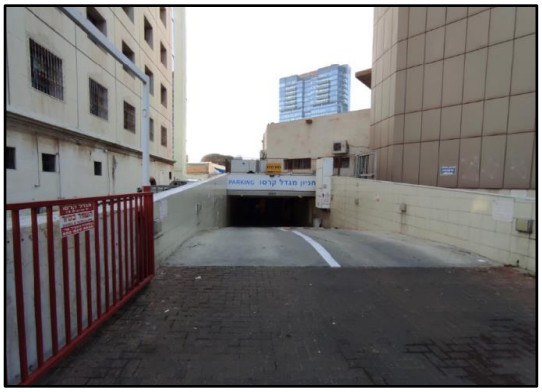
[4] על פי היתרי בניה מס' 4/65 ו- 4-940691.
[5] ע"פ היתר בניה מס' 4/78 הוסדרו 14 מקומות חניה בלבד.

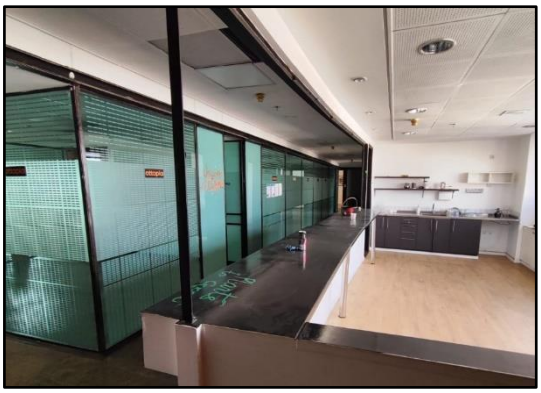
תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס

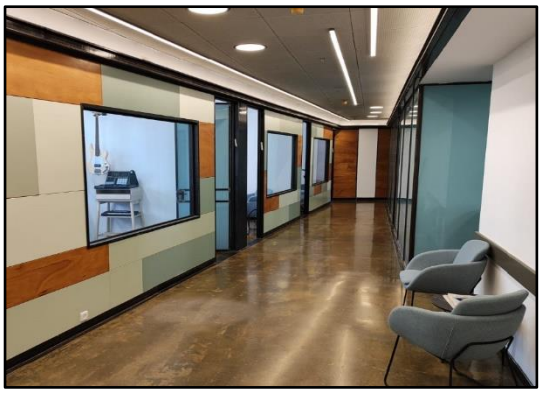












10. המצב התכנוני

10.1 תוכניות מאושרות[6]

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

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

10.2 להלן ריכוז זכויות הבניה המאושרות בנכס:

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

10.3 תכנית מתאר מס' תא/5000

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

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

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

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

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



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

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

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

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

10.5 <u>תכנית מוצעת מס' 507-0947341- תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו:</u>

בתאריך 29.06.2023 פורסמה [י.פ 11455] להפקדה להתנגדויות תכנית מס' 507-0947341- תא/מק/4985.

התכנית הינה תכנית מפורטת, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

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

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

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

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

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

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 להתחדשות עירונית במרחב שבח תוך השתלבות במרקם הקיים ושמירה על זהות המקום.

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

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

ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

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

ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ה. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

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

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

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>עירוני מעורב</u>

- קומת הכניסה תכלול חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים, שטחים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי (יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי).
- מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתעסוקה, משרדים, עד 15% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבורים בעלי אופי ציבורי, עד 15% מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, תעסוקה ומסחר באישור הרשות לאיכות הסביבה, חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.

- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות לכל מגדל, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.
- <u>תמהיל יח"ד ושטחן:</u>

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

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

  עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
- שטח למרפסות: תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
- שטח המסחר: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה בתכנית כמפורט בהוראות לטבלה 5 ובקומת הקרקע לא יפחת מ- 2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

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

<u>חניה:</u>

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

<u>מרתפים:</u>

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.

- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה[8]:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עירוני מעורב	תעסוקה	201A	9,054	111,304			18,551	92,753				
	דיור מיוחד			6,792			1,358	5,434		75		(1)
	מבנים ומוסדות ציבור			(3) 9085	(2)		2,097	6,988				(4)
סה"כ		**201A**	9,054	127181	(5)50,675	2,000	22,006	105,175	(6) 70%	75	41	6
שפ"פ		201B	882		(5)							
עירוני מעורב	מגורים	202	2,433	24,072			4,814	19,258		266		(1)
	מסחר			250			50	200				
	דיור מיוחד			6,320			1,264	5,056		69		(1)
	מבנים ומוסדות ציבור			(3) 500	(7)		115	385				(8)
סה"כ		**202**	2,433	31,142	12,410	500	6,243	24,889	(6) 60%	335	48	6

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. סך כל שטחי הבניה מל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה מעל המפלס הכניסה הקובעת במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 13,112 מ"ר עבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב) (15). ניתן להעביר שטחי הבניה לשימוש המגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 תוך פשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין מגרש 2020 למגרש 201, לרבות דיור בהישג יד, לעת תכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל נקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ג.הקטנת השטח המיועד לדיור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד.ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתכנית זו.

ה.יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיור מיוחד, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בין מגרש 101 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שירול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ג') (4).

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח.שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה והמסחר בשני המגרשים בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי+שירות. מתוכם עד 2,510 מ"ר עיקרי+ שירות ניתן למקם בגג מגדל B בתא שטח 201A ובגג מגדל C במגרש 202. במגדל A בתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במגרת שטחי המסחר הקבועים בסעיף זה ובהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (16).

ט. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדר שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

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

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

יב.תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

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

יד. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה ומהסחר ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב)

טו. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור.

טז. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

יז. במסגרת גובה הבניין הקבועי במסמכי התכנית תותר הוספת פרגולה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

[8] מועד הפקה 27.06.2023, מונה תדפיס 39.

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

(1) שטח עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סע' 4.1.2 (א) (10).
(2) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,360 מ"ר.
(3) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבור בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.
(4) כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (10)
(5) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201 , כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.
(6) תכסית מרבית מעל הקרקע.
(7) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של עד 75 מ"ר.
(8) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע ניתן יהיה להוסיף שטחים בהיקף של עד 3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10).
(9) ככל שקימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 6 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה במקום ממ"ד.

<u>תשריט מצב מוצע[9]</u>



כאמור, התכנית הופקדה להתנגדויות ביום 29.06.2023. נוכח פרוץ מלחמת "חרבות הברזל" ביום 07.10.2023, טרם נקבע מועד דיון בהתנגדויות שהוגשו.

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

מניתוח טבלאות ההקצאה המופקדות, מצאנו כי שוויה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית הינו 19.56 %.

[9] מונה תדפיס התשריט 36, מועד הפקה 27.06.2023.

10.6 היתרי בניה

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

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

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

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20.12.2023, עולים לגבי חלקה 234 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

שטח רשום: 2,724 מ"ר

בעלות: קרסו נדלן בע"מ – בשלמות

משכנתאות: רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 16.02.2012, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ.

12. נתונים כלכליים

שטחים מושכרים:

בהתאם לדו"ח שוכרים עדכני שהועבר לעיוננו ע"י החברה ביום 21.12.2023, סך ההכנסות השנתי מכלל השוכרים בנכס הינו 6,512,973 ₪. נוכח השימוש המיטבי בנכס למימוש פרויקט במסגרת התכנית המקודמת במתחם, תוך הכנסות משימוש ביניים של כשנה וחצי עד לאישור התכנית, רכיב ההכנסות משכירות בנכס אינו מהותי בקביעת השווי.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבור המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, עקב סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

בשוק המשרדים מתחילת שנת 2023 חלה התמתנות בביקושים, זאת כתוצאה של צמצום כח אדם וגלי פיטורים בענף ההי טק, התארכות המו"מ וכן עלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים. התמתנות הביקושים והתארכות המו"מ להתקשרות בהסכמים חדשים הועצמו בעקבות המלחמה.

חברות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפויה של המלחמה על הפעילות העסקית. ככל והלחימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוצאות החברות ברבעונים העוקבים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש נובמבר ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה באוקטובר, עם תחילת המלחמה).

בתחזית זו, שונו הנחות העבודה ביחס למשך תקופת המלחמה. התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה כי החלק הארי של המלחמה יהיה בחזית מול עזה והשפעתה על המשק תימשך אל תוך שנת 2024 בעצימות פוחתת (זאת לעומת ההנחה בתחזית אוקטובר שההשפעה הישירה תתרכז ברבעון הרביעי של 2023).

מטבע הדברים התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר, על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה ולגבי החלטות הממשלה בנוגע לתקציב המדינה.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% (בהשוואה לצמיחה של 2.3% בשנת 2023 ו- 2.8% בשנת 2024 בתחזית הקודמת מאוקטובר). שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2024) צפוי להיות 2.4% (לעומת 2.9% בתחזית קודמת). על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75% (לעומת 4.25%/4.0% בתחזית קודמת).

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

בתאריך 29.06.2023 י.פ 11455 פורסמה התכנית המוצעת מס' 507-0947341-תא/מק/4985 להפקדה ברשומות.

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

לאור האמור ונוכח ההבנות שגובשו לגבי הבניה במתחם, בין יזמית התכנית, חב' קרסו נדל"ן, לבין הוועדה המקומית, התואמות למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000 התקפה, וע"פ בדיקתנו ביחס לשווי הנכס במצבו כנכס מניב, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת מס' 507-0947341 (תא/מק/4985) המופקדת למתחם ובתוספת הכנסות צפויות בתקופת הביניים, עד לאישורה של התכנית המפורטת.

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

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

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

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

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

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

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

הובא בחשבון כי בעת אישור התכנית המפורטת תקום חבות בהיטל השבחה. הובא בחשבון משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנית המפורטת שבסמכות הועדה המקומית, בהתחשב בשלב בו מצויה התכנית המקודמת, אשר כאמור הופקדה להתנגדויות וטרם נקבע מועד לדיון בהן.

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

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

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

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

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

16. נתוני השוואה

16.1 עסקאות בקרקע ונכסים בנויים

- במהלך הרבעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדל TLV WE תמורת כ- 230 מיליון ₪. המגדל כולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה. התמורה משקפת שווי ממוצע של כ- **27,600 ₪** למ"ר בנוי משרדים.

- מכרז רמ"י –בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07/12/2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29/11/2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאווארדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ – **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו- 18 מקומות חניה.

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

- בתאריך 31/10/2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ – **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ-12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו 67 מקומת חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות.

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

- בתאריך 03/04/2022 התקשרה חב' ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

---

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

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

מסחר – **20,000 ₪**

תעסוקה – **10,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

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

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

מסחר – **25,000 ₪**

תעסוקה – **14,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

16.2 <u>מגורים</u>

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

שם הפרויקט	כתובת	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "JULIE"	הרצל 91 תל אביב-יפו	14/12/2023	39	1	7	₪ 2,850,000	₪ 73,077	
		04/10/2023	47	2	5	₪ 3,390,000	₪ 72,128	
		05/02/2023	52	2	1	₪ 3,800,000	₪ 73,077	
		04/12/2022	51	2	8	₪ 4,200,000	₪ 82,353	
		29/11/2022	46	2	6	₪ 3,700,000	₪ 80,435	
		29/11/2022	58	2	5	₪ 4,150,000	₪ 71,552	
ממוצע			**49**	**2**	**5**	**₪ 3,681,667**	**₪ 75,392**	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46 תל אביב-יפו	20/09/2023	92	4	4	₪ 5,114,000	₪ 55,587	
		20/09/2023	123	5	14	₪ 6,661,000	₪ 54,154	
		12/06/2023	41	2	14	₪ 3,100,000	₪ 75,610	
		30/03/2023	41	2	15	₪ 2,815,000	₪ 68,659	
		01/03/2023	55	2	3	₪ 3,045,668	₪ 55,376	
		29/12/2022	123	5	12	₪ 6,500,000	₪ 52,846	
		29/12/2022	123	5	11	₪ 7,017,000	₪ 57,049	
		15/02/2023	158	4	17	₪ 13,413,204	₪ 84,894	
ממוצע			**95**	**4**	**11**	**₪ 5,958,234**	**₪ 63,050**	
פרויקט "Twenty One"	אבולעפיה 17-21, תל אביב-יפו	26/09/2023	50	2	5	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	3	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	5	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	7	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	6	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		26/09/2023	50	2	4	₪ 3,006,288	₪ 60,126	
		02/07/2023	51	2	2	₪ 2,846,300	₪ 55,810	
		28/06/2023	50	2	2	₪ 2,906,300	₪ 58,126	
ממוצע			**50**	**2**	**4**	**₪ 2,973,791**	**₪ 59,328**	
פרויקט "Florentin Tower"	סלמה 62-58 / הרצל 118-116 / הש"ך 11-7 / אבולעפיה 1, תל אביב יפו	30/11/2023	75	3	7	₪ 4,156,999	₪ 55,427	
		29/11/2023	75	3	11	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	8	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	73	3	10	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	73	3	11	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	75	3	9	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	8	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	111	4	11	₪ 5,798,520	₪ 52,239	
		29/11/2023	111	4	9	₪ 5,798,520	₪ 52,239	
		29/11/2023	75	3	10	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		29/11/2023	73	3	9	₪ 4,182,750	₪ 57,298	
		29/11/2023	75	3	8	₪ 4,157,010	₪ 55,427	
		09/08/2023	103	4	3	₪ 5,661,288	₪ 54,964	
		21/06/2023	73	3	11	₪ 4,306,288	₪ 58,990	
		04/05/2023	137	5	13	₪ 7,326,360	₪ 53,477	
		30/03/2023	137	5	12	₪ 7,100,000	₪ 51,825	
ממוצע			**88**	**3**	**9**	**₪ 4,855,610**	**₪ 55,021**	

שם הפרויקט	כתובת	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מתוך	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי TLV"	קרליבך/ החשמונאים תל אביב-יפו	01/11/2023	74	3	11	53	₪ 4,409,736	₪ 59,591	
		27/09/2023	74	3	15	53	₪ 4,450,000	₪ 60,135	
		21/09/2023	120	5	36	53	₪ 8,400,000	₪ 70,000	
		01/09/2023	71	3	16	53	₪ 3,825,000	₪ 53,873	
		27/08/2023	71	3	13	53	₪ 3,890,000	₪ 54,789	
		24/08/2023	141	5	31	53	₪ 8,400,000	₪ 59,574	
		23/08/2023	120	5	37	53	₪ 7,900,000	₪ 65,833	
		28/07/2023	142	5	16	53	₪ 8,100,000	₪ 57,042	
		25/07/2023	141	5	14	53	₪ 7,500,000	₪ 53,191	
		13/07/2023	74	3	12	53	₪ 4,470,000	₪ 60,405	
		07/07/2023	142	5	16	53	₪ 8,140,000	₪ 57,324	
		06/07/2023	120	5	23	53	₪ 8,084,000	₪ 67,367	
		29/06/2023	200	6	45	53	₪ 12,597,000	₪ 62,985	
		28/06/2023	67	3	3	18	₪ 3,625,000	₪ 54,104	
		28/06/2023	91	4	23	53	₪ 5,590,000	₪ 61,429	
		09/06/2023	120	5	37	53	₪ 8,000,000	₪ 66,667	
		05/06/2023	198	4	47	53	₪ 11,750,000	₪ 59,343	
		01/06/2023	52	2	7	40	₪ 2,850,000	₪ 54,808	
		30/05/2023	142	4	47	53	₪ 7,900,000	₪ 55,634	
		24/05/2023	90	4	5	53	₪ 4,550,000	₪ 50,556	
		24/05/2023	90	4	6	53	₪ 4,550,000	₪ 50,556	
		18/05/2023	71	3	19	53	₪ 4,701,000	₪ 66,211	
		27/04/2023	142	5	15	53	₪ 7,520,000	₪ 52,958	
		23/04/2023	90	4	24	48	₪ 4,570,000	₪ 50,778	
		20/04/2023	101	5	27	53	₪ 5,250,000	₪ 51,980	
		06/03/2023	89	4	10	53	₪ 4,560,000	₪ 51,236	
		28/02/2023	140	5	47	53	₪ 8,075,000	₪ 57,679	
		23/02/2023	89	4	7	53	₪ 4,450,000	₪ 50,000	
		08/02/2023	95	4	7	53	₪ 5,680,000	₪ 59,789	
		07/02/2023	98	4	11	53	₪ 4,695,000	₪ 47,908	
		07/02/2023	141	5	15	53	₪ 6,645,300	₪ 47,130	
		07/02/2023	141	5	17	53	₪ 8,000,000	₪ 56,738	
		26/01/2023	85	4	32	53	₪ 5,600,000	₪ 65,882	
		26/01/2023	142	5	18	53	₪ 8,000,000	₪ 56,338	
		25/01/2023	200	6	43	53	₪ 11,650,000	₪ 58,250	
		17/01/2023	141	5	19	53	₪ 7,902,777	₪ 56,048	
		16/01/2023	142	5	17	53	₪ 7,700,000	₪ 54,225	
ממוצע			115	4	21		₪ 6,594,049	₪ 57,448	

16.3 <u>משרדים</u>

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

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	קומה/ קומות	תמורה	חניות	שווי למ"ר בניכוי חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	08/10/2023	39	26	4/46	₪ 788,000	0	₪ 20,205
					31/08/2023	33	33	4/46	₪ 600,000	0	₪ 18,182
					13/06/2023	119	83	3/46	₪ 2,400,000	0	₪ 20,168
					11/06/2023	171	119	4/46	₪ 3,426,000	0	₪ 20,035
					03/04/2023	89	62	4/46	₪ 1,500,000	0	₪ 16,854
פרויקט דה וינצי	7102	63	דה וינצי, תל אביב-	2023	06/03/2023	199	199	3/42	₪ 4,889,798	0	₪ 24,572
					06/03/2023	205	205	3/42	₪ 5,037,199	0	₪ 24,572
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	21//02/2023	90	87	21/31	₪ 2,300,000	0	₪ 25,556
					08/02/2023	42	35	4/31	₪ 1,060,000	0	₪ 25,238
					16/01/2023	20	20	13/31	₪ 482,160	0	₪ 24,108
					05/01/2023	67	67	29/31	₪ 2,820,000	2	₪ 36,119
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים ומשרדים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	29/01/2023	15	15	6/40	₪ 390,000	0	₪ 26,000
					22/01/2023	95	59	2/40	₪ 2,300,000	1	₪ 22,105

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח 1,234 מ"ר ברמת גמר בדמי שכירות של **194 ₪ / מ"ר לחודש**, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **190 ₪ / מ"ר לחודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות **154 ₪/מ"ר לחודש** (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **135 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **149 ₪/מ"ר לחודש.**

  כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **145 ₪/מ"ר לחודש.**

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים במתחם חסן עראפה הינם בגבולות **100 ₪/מ"ר לחודש** וביגאל אלון בגבולות **110 ₪/מ"ר לחודש**.

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית השניה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניוז" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **153 ₪/מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **142 ₪/מ"ר**.

16.4 <u>מסחר</u>

נתוני שכירות

- בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת **כ- 260 ₪ למ"ר /חודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

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

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **131 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

חניה לתעסוקה

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,184 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה**.**
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2022, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ב"מגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות לחניה הנו בגבולות **1,300 ₪ לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **1,095 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 30.06.2023 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,030 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 31.12.2022 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 779 מק' חניה ממוצע הרווח החודשי ממקום חניה הינו כ- **709 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 30.06.2023 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

17. <u>תחשיב השווי</u>

17.1 <u>סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים</u>

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

- **מגורים**[12]:

יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר:	**63,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר:	**56,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר:	**53,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
שווי מגורים משוקלל:	**57,200 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
משרדים:	**23,000 ₪/מ"ר** בנוי
מסחר:	**33,000 ₪/מ"ר** בנוי
חניה:	**240,000 ₪/מקום חניה**/תת קרקעי

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

עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:

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

רכיב	עלות (*)
מסחר	₪ 5,600
תעסוקה	₪ 5,100
מגורים	₪ 7,600
מרתפים	₪ 3,600
מבני ציבור- גמר מלא (כולל מע"מ)	₪ 10,000

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

17.2 מגרש 201A כזמין ע"פ תכנית 507-0947341- כזמין:

זכויות הבניה במגרש 201A:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,054
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	3,600
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	105,175
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	22,006
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
דיור בהישג יד	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	6,792
עיקרי	5,434
שירות	1,358
מספר יח"ד	75
שטח ליח"ד	72
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	3,150
עיקרי	2,520
שירות	630
שטח שיווק מסחר	2,898
שטח ציבורי	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	9,085
עיקרי	6,988
שירות	2,097
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	81,377
תעסוקה שירות	15,707
תעסוקה ברוטו	**97,084**
סה"כ שטחים עיקריים	92,753
סה"כ שטחי שירות	18,551

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה חדש		
שימוש	**עיקרי**	**מקומות חניה**
מסחר	2,520	0
תעסוקה	81,377	233
ציבורי	5,434	54
סה"כ מק' חניה		**287**
שטח מרתף נדרש	40	11,474

תחשיב שווי מגרש 201A:

תחשיב שווי מגרש 201A		
רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר		₪ 95,634,000
משרדים		₪ 2,487,542,000
מגורים בהישג יד - דב"י		₪ 183,493,250
חניה לתעסוקה		₪ 55,801,371
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -17,388,800
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 2,805,081,821**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 2,778,420,409**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 2,315,350,341
עלות הקמת הפרויקט		₪ -1,145,274,177
שווי קרקע מגרש 201A במועד אישור תכנית מפורטת, במעוגל		**₪ 1,170,076,163**

17.3 מגרש 202 ע"פ תכנית 507-0947341- כזמין:

זכויות בניה במגרש 202:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 202	2,433
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	900
סה"כ שטח ברוטו למבנה ציבור	500
מסחר	
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	250
מסחר- עיקרי	200
מסחר- שירות	50
מגורים	
מגורים- עיקרי	24,314
מגורים- שירות	6,078
מגורים- ברוטו	30,392
מגורים דבי - ברוטו	6,320
עיקרי	5,056
שירות	1,264
מספר יח"ד דב"י	69
ממ"דים	0
שירות ללא ממ"ד	1,264
מגורים רגיל	
דירות בשטח עד 60 מ"ר	106
דירות בשטח עד 80 מ"ר	106
דירות בשטח מעל 100 מ"ר	54
סה"כ יח"ד	266
ממ"דים	0
ביקורת- שירות ללא ממ"דים	6,078
שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד	18

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה חדש		
שימוש	**עיקרי/ מס' יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים דירות בינוניות וגדולות	160	80
מגורים דירות קטנות	106	0
מגורים דב"י	69	0
מסחר	200	0
ציבורי	385	4
סה"כ מק' חניה		**84**
שטח מרתף נדרש	40	3,354

תחשיב שווי מגרש 202:

תחשיב שווי מגרש 202		
רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר מרתף		₪ 4,950,000
מסחר		₪ 7,590,000
מגורים דירות קטנות		₪ 360,612,000
מגורים דירות בינוניות		₪ 439,264,000
מגורים דירות גדולות		₪ 301,570,000
מגורים דב"י (דירות בינוניות)		₪ 170,729,089
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -61,200,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 1,223,515,089**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 1,038,669,136**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 865,557,613
עלות הקמת הפרויקט		₪ -384,844,032
שווי קרקע מגרש 202 במועד אישור תכנית מפורטת		**₪ 480,713,581**

17.4 סיכום שווי חלקה 234

סיכום שווי חלקה 234:			
שווי מגרש 201A- כזמין לבנייה			₪ 1,170,076,163
שווי מגרש 202- כזמין לבנייה			₪ 480,713,581
סה"כ קרקע כזמינה			₪ 1,650,789,744
שווי החלק היחסי של חלקה 234 במגרש 201A ו-202		19.56%	₪ 322,966,524
עלויות הריסה	12,341	₪ 250	₪ -3,085,360
שווי הקרקע בהפחתת מיסוי, דחיה, סיכון לאישור תוכנית מפורטת ובתוספת שימוש ביניים (*)			₪ 201,520,000
ובמעוגל			**₪ 201,500,000**

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

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות חברת קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון ליום 31.12.2023 – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בסך של **201,500,000 ₪ (מאתיים ואחת מיליון וחמש מאות אלף ₪).**

הערות:

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

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

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

19. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- % על שווי הנכס:

		שווי מגרש 201A		
		5%	0%	-5%
שווי מגרש 202	5%	₪ 208,800,000	₪ 203,600,000	₪ 198,500,000
	0%	₪ 206,700,000	**₪ 201,500,000**	₪ 196,400,000
	-5%	₪ 204,600,000	₪ 199,400,000	₪ 194,200,000

20. נתונים נוספים

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

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	30.06.2023	₪ 202,600
תקן 17	31.12.2022	₪ 196,200
תקן 17	31.03.2022	₪ 194,200
תקן 17	31.12.2021	₪ 161,900

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

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2023 בסך של 202,718 א' ₪ (לנכס בשלמות).

21. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין