הצהרת מועמד לכהן כדירקטור בחברה ציבורית

על-פי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999

עבור: לוזון רונסון אן וי

אני החתום מטה, עמוס לוזון, נושא ת.ז. שמספרה 057799959, המועמד לכהן כדירקטור בחברת בלוזון רונסון אן וי (**"החברה"**), מצהיר בזאת כדלקמן:

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.

2. בשים לב לאמור בסעיף 1 לעיל, נא ראה הפירוט שבנספח א' להצהרה זו.

3. לא הורשעתי בפסק דין (**"פסק דין"**) באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (**"חוק ניירות ערך"**). לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כהגדרתה להלן). כמו כן, אינני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל.

"חברת איגרות חוב" - חברה שאיגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש לפי הדין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור.

4. ועדת האכיפה המינהלית, שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך, לא הטילה עליי אמצעי אכיפה (כהגדרתו להלן) האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

"אמצעי אכיפה" - אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

5. הריני מתחייב להודיע לחברה באם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל יחדל מלהתקיים, וזאת מיד לאחר שייוודע לי על כך והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.

6. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת אישור כהונתי בחברה.

12.11.24	
תאריך	חתימה: עמוס לוזון

נספח א' לתצהיר מועמד לכהונה כדירקטור בחברת לוזון רונסון אן וי

שם משפחה ושם פרטי:	לוזון עמוס
שם משפחה ושם פרטי באנגלית (כפי שמופיע בדרכון):	LUZON AMOS
מספר תעודת זהות:	057799959
אזרחות:	ישראלית
תאריך לידה:	16.9.1962
מען להמצאת כתבי בית דין:	זרובבל 6, פתח תקווה
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כשירות מקצועית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	מעניק שירותי ניהול לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בעלת השליטה בחברה. יו"ר דירקטוריון החברה
תאריך תחילת כהונה:	28.6.23
השכלה:	--
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:	בעל השליטה בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ החל מיום 14 בינואר 2016, ומנכ"ל קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ; מנכ"ל ובעלים ב-ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון לוזון רונסון אן וי יו"ר דירקטוריון טריא ישראל בע"מ;
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ וחברות בנות ו/או מוחזקות שלה, לרבות: לוזון רונסון אן. וי, לוזון רונסון נכסים, לוזון רונסון נדל"ן, לוזון רונסון נווה סביון החדשה, רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, אינובייט בע"מ, שיראור סחר ישיר בע"מ, אלומי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ (לשעבר א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ), Ronson Development SE, מילדן יזום והשקעות בע"מ ו-א. דורי יזום בע"מ. ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, וחברות פרטיות נוספות בשליטתו. יו"ר דירקטוריון בחברת טריא ישראל בע"מ.
תפקיד קודם בחברה טרם המינוי:	יו"ר דירקטוריון
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	אביה של גב' ליה לוזון, בעלת עניין בחברה מכוח כהונתה כמשנה למנכ"ל ודירקטורית בחברה.

הצהרת מועמד לכהן כדירקטור בחברה ציבורית

על-פי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999

עבור: לוזון רונסון אן וי

אני החתום מטה, בעז חיים, נושא ת.ז. שמספרה 036345460, המועמד לכהן כדירקטור בחברת **לוזון רונסון אן וי** (**"החברה"**), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.

2. בשים לב לאמור בסעיף 1 לעיל, נא ראה הפירוט שבנספח א' להצהרה זו.

3. לא הורשעתי בפסק דין (**"פסק דין"**) באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (**"חוק ניירות ערך"**). לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כהגדרתה לחלן). כמו כן, אינני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל.

"חברת איגרות חוב" - חברה שאיגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש לפי הדין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור.

4. ועדת האכיפה המינהלית, שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך, לא הטילה עליי אמצעי אכיפה (כהגדרתו להלן) האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

"אמצעי אכיפה" - אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

5. הריני מתחייב להודיע לחברה באם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל יחדל מלהתקיים, וזאת מיד לאחר שייוודע לי על כך והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.

6. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת אישור כהונתי בחברה.

17.11.24

תאריך

חתימה: בעז חיים

נספח א' לתצהיר מועמד לכהונה כדירקטור בחברת לוזון רונסון אן וי

שם משפחה ושם פרטי:	חיים בעז
שם משפחה ושם פרטי באנגלית (כפי שמופיע בדרכון):	Haim Boaz
מספר תעודת זהות:	036345460
אזרחות:	ישראלית
תאריך לידה:	21.5.79
מען להמצאת כתבי בית דין:	Ui 167 j2 arszawska konstancin poland
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כשירות מקצועית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	מעניק שירותי ניהול ל-Ronson Development SE ; חברת בת של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בעלת השליטה בחברה. מנכ"ל החברה
תאריך תחילת כהונה:	28.6.23
השכלה:	בוגר במשפטים מכללת שערי מדע ומשפט ; עורך דין מוסמך. בוגר תואר שני אוניברסיטת בר אילן במסלול ניהול וישוב סכסוכים ומשא ומתן.
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל Ronson Development SE ; יו"ר דירקטוריון מנהל של חברות הבנות של Ronson Developmant ; מנכ"ל ודירקטור בחברה ; בעלים ודירקטור בעז חיים חברת עורכי דין, בעלים ודירקטור נאמני טי.ג'י.קיי בע"מ ; חבר הנהלה בקבוצת הפועל ראשון לציון ; דירקטור בלוזון נכסים בע"מ.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	בעז חיים חברת עורכי דין ; נאמני טי.ג'י.קיי בע"מ, לוזון נכסים בע"מ.
תפקיד קודם בחברה טרם המינוי:	מנכ"ל
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	-

הצהרת מועמדת לכהן כדירקטורית בחברה ציבורית

על-פי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999

עבור: **לוזון רונסון אן וי**

אני החתומה מטה, ליה לוזון, נושאת ת.ז. שמספרה 301559944, המועמדת לכהן כדירקטורית בחברת **לוזון רונסון אן וי** ("**החברה**"), מצהירה בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטורית בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.

2. בשים לב לאמור בסעיף 1 לעיל, נא ראה הפירוט שבנספח א' להצהרה זו.

3. לא הורשעתי בפסק דין ("**פסק דין**") באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"). לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראויה לשמש כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כהגדרתה להלן). כמו כן, אינני קטינה, פסולת דין ולא הוכרזתי כפושטת רגל.

"**חברת איגרות חוב**" - חברה שאיגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש לפי הדין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור.

4. ועדת האכיפה המינהלית, שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך, לא הטילה עליי אמצעי אכיפה (כהגדרתו להלן) האוסר עליי לכהן כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

"**אמצעי אכיפה**" - אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

5. הריני מתחייבת להודיע לחברה באם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל, יחדל מלהתקיים, וזאת מיד לאחר שייוודע לי על כך והנני מודעת לכך כי כהונתי כדירקטורית בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.

6. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת אישור כהונתי בחברה.

18.11.24

תאריך

חתימה: ליה לוזון

נספח א' להצהיר מועמדת לכהונה כדירקטורית בחברת לוזון רונסון אן וי

שם משפחה ושם פרטי:	לוזון ליה
שם משפחה ושם פרטי באנגלית (כפי שמופיע בדרכון):	LUZON LIA
מספר תעודת זהות:	301559944
אזרחות:	ישראלית
תאריך לידה:	31.10.1988
מען להמצאת כתבי בית דין:	נחמני 9/6, תל-אביב
בעלת מומחיות חשבונאית או כשירות מקצועית:	כשירות מקצועית
עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	משנה למנכ"ל בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ משנה למנכ"ל בלוזון רונסון אן. וי
תאריך תחילת כהונה:	16.9.24
השכלה:	בוגרת במשפטים ובוגרת תואר שני במנהל עסקים – המרכז הבינתחומי הרצליה ; עורכת דין מוסמכת
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:	דירקטורית, משנה למנכ"ל; סמנכ"לית פיתוח עסקי ומזכירת החברה של קבוצת לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ; דירקטורית ומזכירת החברה של ע. לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ (עד יוני 2022).
תאגידים נוספים בהם מכהנת כדירקטורית:	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ורום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ ;
תפקיד קודם בחברה טרם המינוי:	משנה למנכ"ל
בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	גב' ליה לוזון הינה בתו של מר עמוס לוזון, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

<u>הצהרת מועמד לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה ציבורית</u>

על-פי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999

עבור: לוזון רונסון אן וי

אני החתום מטה, <u>מנשה רם</u>, נושא ת.ז. שמספרה <u>022568570</u>, המועמד לכהן כדירקטור בלתי תלוי בלוזון רונסון אן וי (**"החברה"**), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.

2. בשים לב לאמור בסעיף 1 לעיל, נא ראה הפירוט שבנספח א' להצהרה זו.

3. אינני קרוב של בעל השליטה בחברה ואין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל השליטה בו, במועד מינויי כדירקטור בלתי תלוי בחברה או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה או לקרוב של בעל השליטה, במועד המינוי, או לתאגיד אחר; לענין סעיף זה:

"**זיקה**" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה. לעניין זה לא יראו בכהונה כדירקטור בחברה טרם הסיווג כדירקטור בלתי תלוי, כזיקה לחברה.

"**תאגיד אחר**" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה.

"**קרוב**" - בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא, וכן צאצא, אח, אחות או הורה של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה.

4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3 לעיל, אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל שליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים למי שאסורה זיקה אליו כאמור בסעיף 3 לעיל, ואף לא קשרים כאמור אשר אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים, ולא קיבלתי תמורה בניגוד להוראות סעיף 244(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

5. תפקידיי או עיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בלתי תלוי בחברה ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

6. ככל שאני מכהן גם כדירקטור בחברה אחרת ("**החברה השנייה**"), הריני לאשר בזה כי אין אדם המכהן הן כדירקטור בחברה והן כדירקטור בלתי תלוי בחברה השנייה.

7. איני עובד רשות ניירות ערך או עובד בורסה בישראל.

8. איני מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות.

9. לא הורשעתי בפסק דין ("**פסק דין**") באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"). לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה איננני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כהגדרתה להלן). כמו כן, איננני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל.

"**חברת איגרות חוב**" - חברה שאיגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש לפי הדין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור.

10. ועדת האכיפה המינהלית, שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך, לא הטילה עליי אמצעי אכיפה (כהגדרתם להלן) האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

"**אמצעי אכיפה**" - אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

11. הריני מתחייב להודיע לחברה באם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל, יחדל מלהתקיים, וזאת מיד לאחר שייוודע לי על כך והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת אישור כהונתי בחברה.

12/11/2024

_____ _____

תאריך חתימה: מנשה ם

נספח א' לתצהיר מועמד לכהונה כדירקטור ב- Luzon Ronson N.V

שם משפחה ושם פרטי:	מנשה רם
שם משפחה ושם פרטי באנגלית (כפי שמופיע בדרכון):	MENASHE RAM
מספר תעודת זהות:	022568570
אזרחות:	ישראלית
תאריך לידה:	19.10.66
מען להמצאת כתבי בית דין:	השקד עשרת 7685800
תפקיד בחברה:	דירקטור בלתי תלוי
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	ועדת הדירקטוריון (ביקורת, מאזן, תגמול)
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא
תאריך תחילת כהונה:	החל מיום 1.2.24
השכלה:	רואה חשבון, תואר ראשון, בוגר בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר שני M.B.A , האוניברסיטה העברית .
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:	שותף מייסד אופטימום קפיטל, 2017- היום בעלים ומנכ"ל מרשמלו השקעות בע"מ, 2006- היום.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	ענבל חברה לביטוח בע"מ, חברה ממשלתית, 2014 – 2024 יעקב פיננסים בע"מ, חברה ציבורית, 2022- היום מרשמלו השקעות בע"מ חברה פרטית בבעלות מלאה, 2006 – היום יו"ר דירקטוריון חברת ווסטדיל אמריקה לימיטד ("ווסטדיל"). (החל מיום 1.9.24).
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

חבר בלשכת השמאים

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

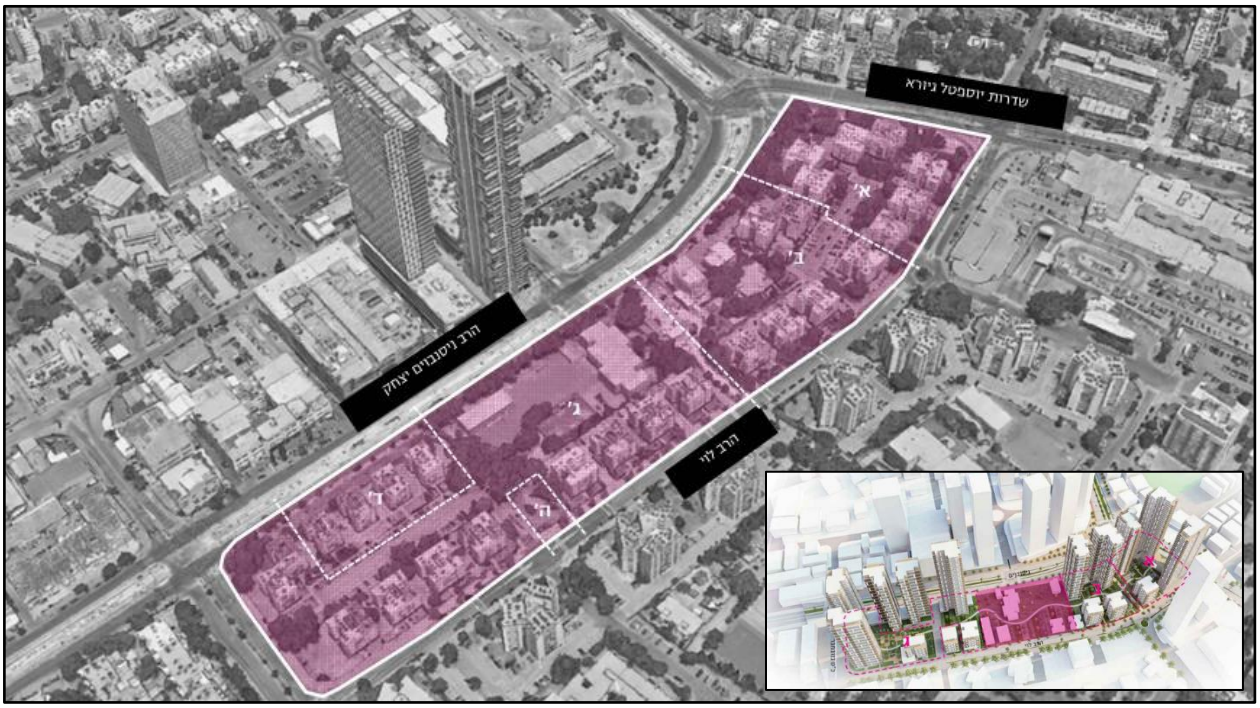
22 בדצמבר, 2024

מספרנו: 916087

לכבוד

חברת לוזון רונסון נכסים בע"מ

הנדון: הערכת שווי מקיפה של אומדן התמורה הראויה לרכישת הזכויות בפרוייקט פינוי בינוי , מתחמים 1,2,3 בתחום תוכנית הרב לוי (בי/535, מס' מבא"ת 0191270-502) גוש 7128 חלקות שונות רח': הרב לוי, ניסנבויים, יוספטל, כ"ט בנובמבר שכונת רמת הנשיא, מרכז העיר בת ים



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

לבקשת מר אסף כהן, סמנכ"ל הכספים של חברת לוזון רונסון נכסים בע"מ, מזמינת חו"ד, הננו מגישים בזאת חוות דעת כלכלית שמאית, לבחינת התמורה המשולמת לבעל זכויות היזם בפרוייקט פינוי-בינוי למתחמים 1,2,3[1] בתחום תכנית בי/535 בשכונת רמת הנשיא, בלב העיר בת ים.

- כחלק ממסקנות חוות הדעת נבחנה רווחיות יזם פוטנציאלי שיכנס בנעלי החברה.
- התמורה הראויה בגין זכויות היזם אמורה להבטיח לרוכש את שיעור הרווחיות אשר נקבע ביחס למתחמי פינוי בינוי בתקן שמאי 21.1.
- בדיקה נערכה על בסיס הוראות תב"ע בי/535 המאושרת, לרבות תכנית העיצוב.
- התקבלו מדידות של מרבית הדירות במצב הקיים שנערכו ע"י החברה.
- התקבל הסכם מסגרת לפינוי בינוי והובהר ע"י מזמינת חוות הדעת כי הסכם זה משמש כהסכם גינארי מול בעלי הזכויות במתחם.
- התקבלו לעיוני הסכמים שונים מול נותני שירותים במתחם

2. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

נערך ביקור במקום בתאריך 18.11.2024 ע"י עידו ז'אק - שמאי מקרקעין.

3. **<u>המועד הקובע לחוות הדעת</u>**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכת חוות הדעת.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

[1] מכונים גם א/1,ב/2,ג/3

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מתחם	א / 1	ב / 2	ג / 3	סה"כ
גוש	7,128			------
חלקה	חלקות שונות			------
שטח רשום	8,685	5,742	9,142	23,569
כתובת	רחוב הרב לוין, שכונת רמת הנשיא, בת ים			------
מס' יח"ד - מצב קיים	106	94	160	360
שטח דירות - מצב קיים	8,787	7,084	10,153	26,024
שטח ממוצע לדיר קיימת	82.9	75.4	63.5	72.3
מס' יח"ד - מצב מוצע	431	378	665	1,474
מכפיל יח"ד	4.1	4.0	4.2	4.1
מגרשים (תכנית בי/535)	1,2,5	3,4,11	7,8,10,14	
זכויות	החלקות רשומות כבית משותף, רשומות ע"ש פרטיים שונים, על אחוז ניכר מהדירות רשומות הערות אזהרה ע"ש : א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ + ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ			

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5. <u>פרטי המקרקעין – חלוקה למתחמים</u>

מתחם	א / 1					סה"כ
גוש	7128					------
חלקה	155	156	157	158	160	------
שטח רשום	2,837	1,680	987	935	2,246	8,685
כתובת	חביבה רייק 11, 13	הרב לוי 29	הרב לוי 27	הרב לוי 25	חביבה רייק 7,9	חלקו הצפוני תחום תב"ע ב/535
מס' יח"ד - מצב קיים	32	14	14	14	32	106
שטח דירות - מצב קיים	2,507	1,252	1,259	1,258	2,511	8,787
שטח ממוצע לדיר קיימת	78	89	90	90	78	83
מס' יח"ד - מצב מוצע						431
מכפיל יח"ד						4.066
מגרשים (תכנית ב/535)						1,2,5
זכויות	החלקות רשומות כבית משותף, רשומות ע"ש פרטיים שונים, על אחוז ניכר מהדירות רשומות הערות אזהרה ע"ש א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ + ע. לוזון נכסים					

מתחם	ב / 2					סה"כ
גוש	7128					------
חלקה	159	162	163	164	161	------
שטח רשום	865	935	854	857	2,231	5,742
כתובת	הרב לוי 23	הרב לוי 21	הרב לוי 19	הרב לוי 17	חביבה רייק 3,5	חלקו מרכזי תחום תב"ע ב/535
מס' יח"ד - מצב קיים	14	16	16	16	32	94
שטח דירות - מצב קיים	1,239	1,072	1,071	1,071	2,631	7,084
שטח ממוצע לדיר קיימת	89	67	67	67	82	75
מס' יח"ד - מצב מוצע						378
מכפיל יח"ד						4.021
מגרשים (תכנית ב/535)						3,4,11
זכויות	החלקות רשומות כבית משותף, רשומות ע"ש פרטיים שונים, על אחוז ניכר מהדירות רשומות הערות אזהרה ע"ש א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ + ע. לוזון נכסים					

מתחם	ג / 3									סה"כ
גוש	7128									------
חלקה	165	166	167	168	169	170	171	172	173	------
שטח רשום	857	854	854	854	881	854	853	1,278	1,857	9,142
כתובת	הרב לוי 15	הרב לוי 13	הרב לוי 11	הרב לוי 9	הרב לוי 7	הרב לוי 5	הרב לוי 3	הרב לוי 1	הרב לוזון 14,16	חלקו מרכזי תחום תב"ע ב/535
מס' יח"ד - מצב קיים	16	16	16	16	16	16	16	16	32	160
שטח דירות - מצב קיים	1,072	1,094	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,559	10,153
שטח ממוצע לדיר קיימת	67	68	67	67		67	67	67	49	63.5
מס' יח"ד - מצב מוצע										665
מכפיל יח"ד										4.156
מגרשים (תכנית ב/535)										7,8,10,14
זכויות	החלקות רשומות כבית משותף, רשומות ע"ש פרטיים שונים, על אחוז ניכר מהדירות רשומות הערות אזהרה ע"ש א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ + ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ									

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6. **<u>תיאור המקום והסביבה</u>**

נשוא חוות הדעת מהווה כאמור את מתחמים 1,2,3 בתב"ע בי/535 , מתחם הרב לוי, בשכונת רמת הנשיא, במרכז העיר בבת ים.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבנייני מגורים וותיקים (חלקם "בנייני רכבת") בני כ- 3 עד 8 קומות.

הסביבה מאופיינת בין היתר בשטחים מסחריים שצ"פים ומבני ציבור

שצ"פים : גן הי"א, מוזיאון מורשת בת הים.

שטחים מסחריים: מצפון מזרח למתחם ממוקם קניון בת ים וממערב למתחם מרכז מסחר ועסקים רחב.

מבני ציבור : אולמות ספורט, בתי ספר, בתי כנסת, קופות חולים, תחנת המשטרה ועוד.

הפיתוח הסביבתי במקום הינו פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

<u>גבולות המתחם</u>:

המתחם תחום בין הרחובות כדלקמן :

ממזרח	:	רחוב הרב לוי, רחוב דו סטרי, חד מסלולי לכל כיוון, מעברו מבני מגורים וותיקים בני 8 קומות מעל עמודים, קניון בת ים.
ממערב	:	רחוב ניסנבויים, רחוב ראשי, דו מסלולי לכל כיוון, מעברו אזור תעשייה ועסקים.
מצפון	:	רחוב שדרות יוספטל גיורא, דו / תלת מסלולי לכל כיוון, חצוי באי תנועה, מעברו מבני מגורים וותיקים שני 4 קומות, גני ילדים ועוד.
מדרום	:	רחוב כט בנובמבר, רחוב דו סטרי, דו מסלולי לכל כיוון, מעברו מבני מגורים וותיקים בני 3 קומות.

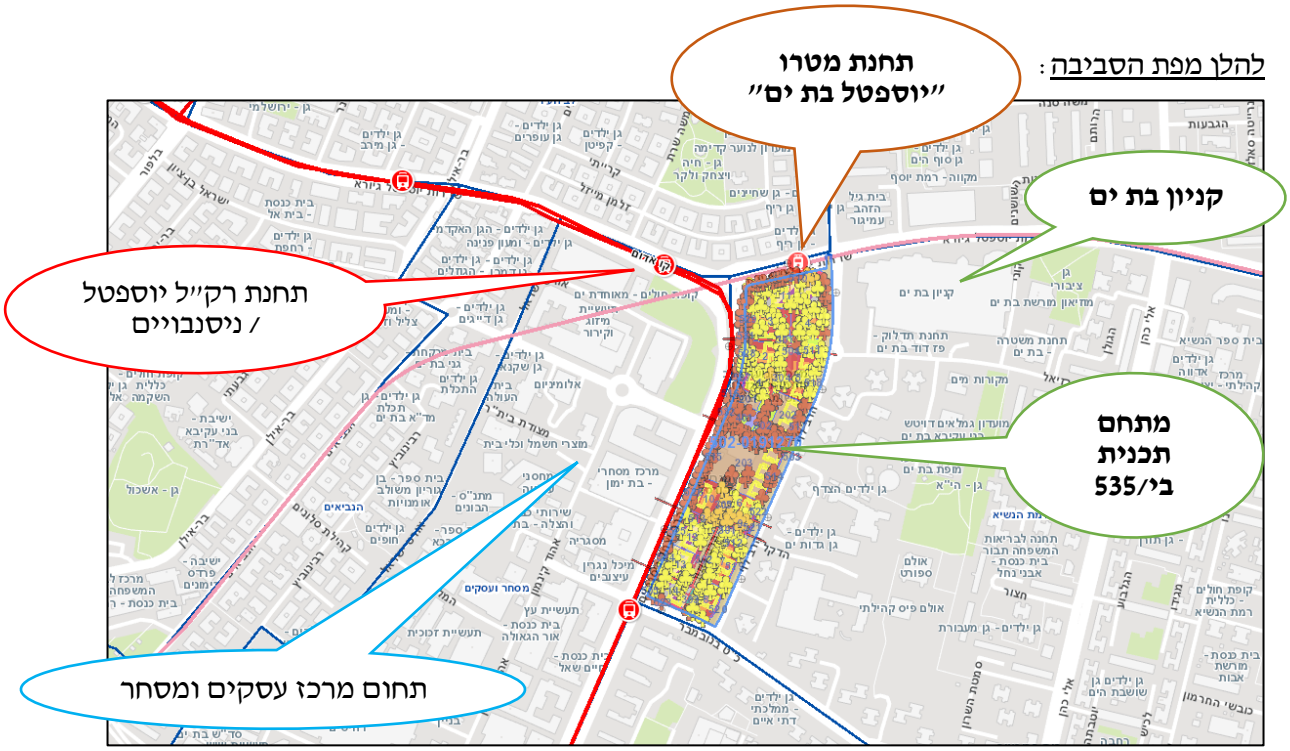
רחוב ניסנבויים מהווה את **ציר הרכבת הקלה של הקו האדום,** <u>בקרבת המתחם ממוקמות 2 תחנות</u> :

1. מצפון מערב למתחם, במרחק של כ- 125 מ' מהמתחם , בפינת הרחובות יוספטל / ניסנבויים.
2. מדרום מערב למתחם, במרחק של פחות מ- 1סם מ' מהמתחם, ברח' כט בנובמבר.

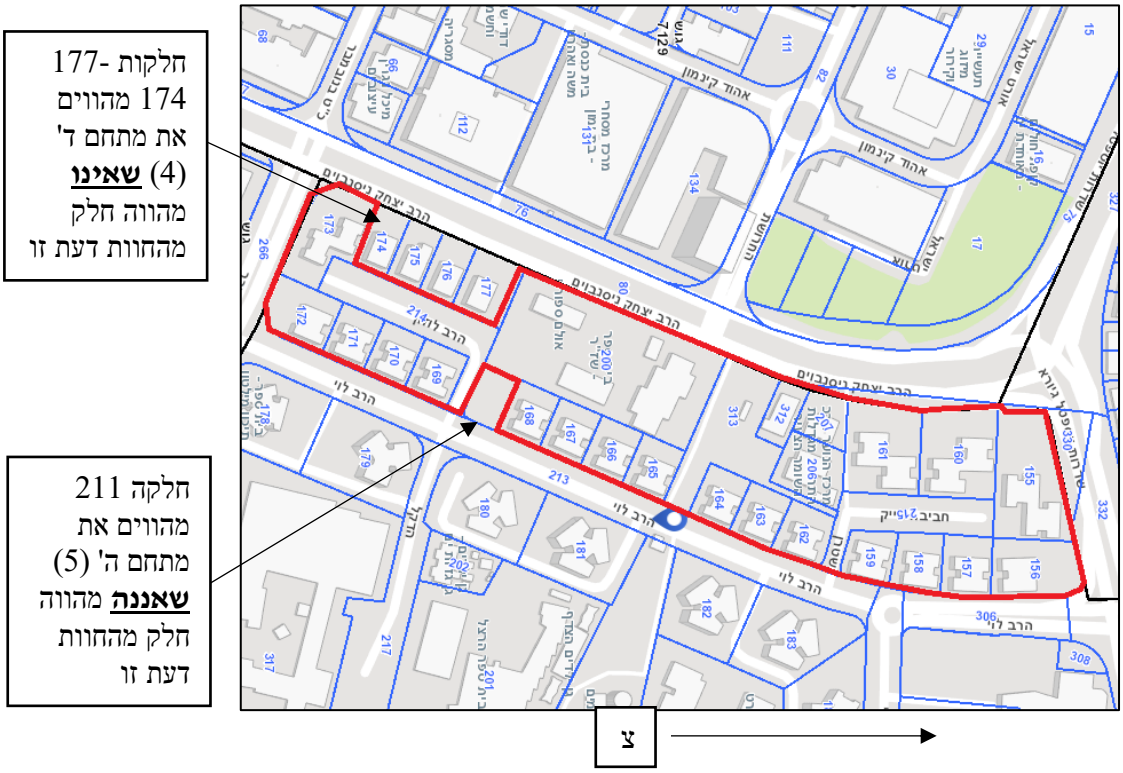
בפינה הצפון מערבית של המתחם, פינת הרחובות יוספטל / ניסנבויים **מתוכננת להיבנות תחנת המטרו "בת ים יוספטל".**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן מפת הסביבה:



תשריט של מתחמים א (1), ב (2), ג (3) על גבי מערכת ה- gis של אתר govmap מוקף בגבולות בצבע אדום



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>תכניות מאושרות בסמיכות למתחם –</u>



<u>גבולות התכנית , חלוקה למתחמים, ע"ב תשריט נספח הבינוי (תכנית ב/535) –</u>



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>מתחם הרב לוי , תחום תכנית בי/535 :</u>

תחום תב"ע בי/535 העונה לשם מתחם הרב לוי, בעל צורה דמוית מלבן אנכי והוא מחולק ל- 5 מתחמים, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את מתחמים 1,2,3 בלבד.

מתחם א (מתחם 1) : מהווה את המתחם הצפוני בתב"ע , מדובר במתחם הכולל 7 בנייני רכבת וותיקים, **סה"כ 106 יח"ד** הממוקמים בתחום חלקות 155- 158, 160 בגוש 7128, כאשר במסגרת הפרויקט המבנים עתידיים להיהרס לטובת בניה של 431 יח"ד + שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.
(בינוי הכולל 3 מגדלים בני 33 עד 42 קומות + מבנה מרקמי בן 10 קומות).

מתחם ב (מתחם 2) : מהווה את המתחם האמצעי מרכזי בתב"ע , מדובר במתחם הכולל 6 בנייני רכבת וותיקים, סה"כ **94 יח"ד** הממוקמים בתחום חלקות 161- 164, 159 בגוש 7128, כאשר במסגרת הפרויקט המבנים עתידיים להיהרס לטובת בניה של 378 יח"ד + שטחי מסחר ומני ציבור.
(בינוי הכולל 2 מגדלים בני 32 קומות + 2 מבנים מרקמיים בן 10 קומות).

מתחם ג (מתחם 3) : מהווה את המתחם הדרומי בתב"ע , מדובר במתחם הכולל 10 בנייני רכבת וותיקים, סה"כ **160 יח"ד** הממוקמים בתחום חלקות 165- 173, בגוש 7128, כאשר במסגרת הפרויקט המבנים עתידיים להיהרס לטובת בניה של 665 יח"ד + שטחי מסחר ותעסוקה ומני ציבור.
(בינוי הכולל 3 מגדלים בני 40 - 41 קומות + מבנה מרקמי בן 10 קומות).

מתחמים ד' (4) ו- ה' (5) **אינם** מהווים חלק מהפרויקט נשוא חוות הדעת

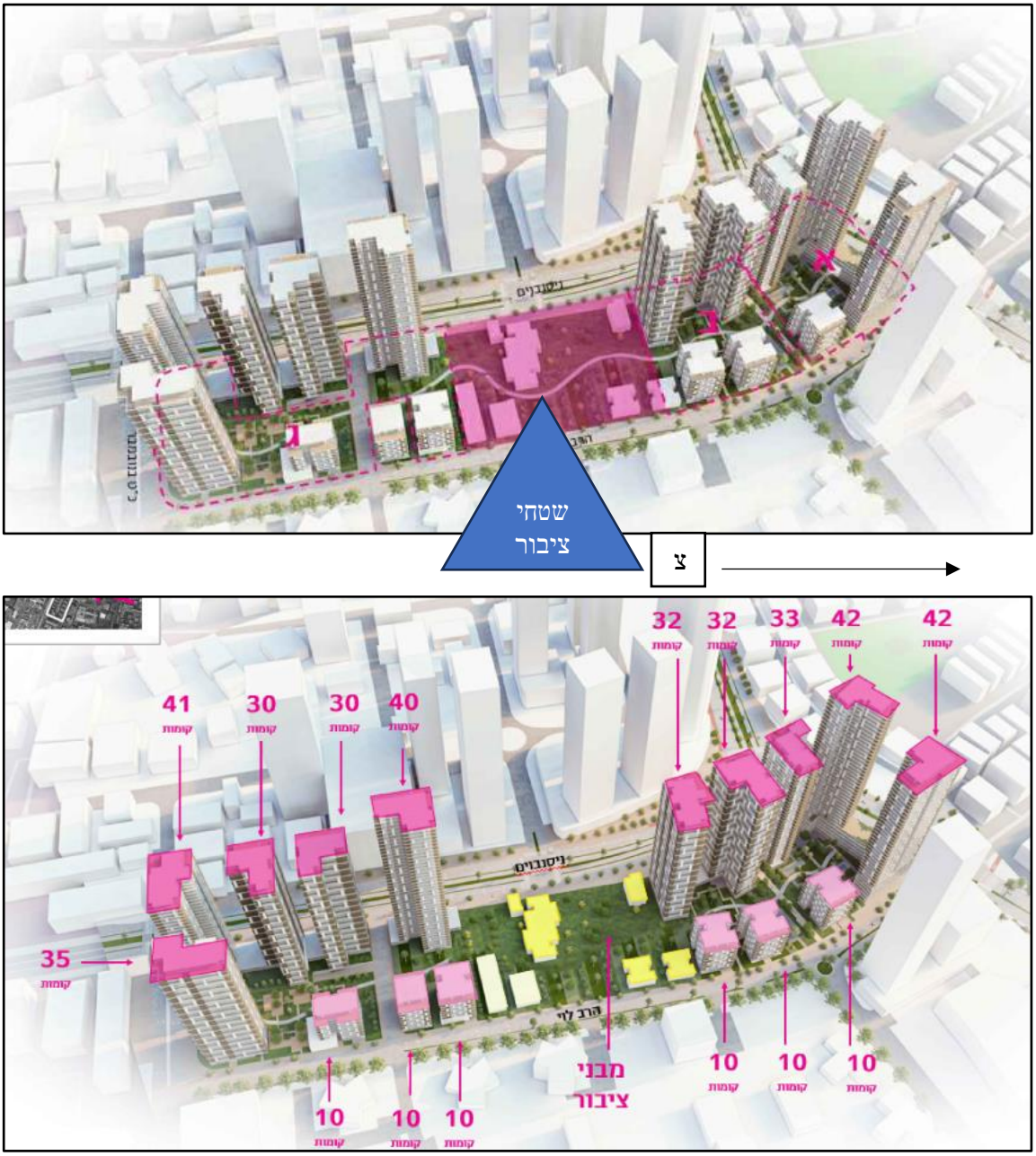
<u>להלן יתוארו בקצרה :</u>

מתחם ד' – 64 יח"ד קיימות שעתיד להפוך ל- 2 מגדלים בני 30 קומות, 222 יח"ד, ממוקם בחלק הדרום מערבי של המתחם (חלקות 174 – 177)

מתחם ה' – מגרש ריק , בו מתוכנן מבנה מרקמי בן 10 קומות, 32 יח"ד, ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם (חלקה 210).

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הדמיה של המתחם במצב העתידי החדש (חלוקה למתחמים + בינוי ומס' קומות) –



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

צילום תלת מייד של 3 המתחמים + סיכום כמות ושטחי הדירות במצב הקיים :

- שטחים ללא צבע – נלקחו ע"פ מדידות שהוצגו ע"י החברה.
- שטחים בצבע ירוק בהיר - מהווים דירות שלא נעשו להם מדידות, בבדיקת החי"מ עולה כי מדובר בדירות בטיפוס דומה לדירות אחרות בבניין להן כן נעשו מדידות, נעשו הצלבות.
- שטחים המודגשים בצבע סגול – דירות גג, לרבות הרחבת חדר על הגג, לדירות אלה מוצמדת גם מרפסת גג, שאינה מצוינת במדידות שלהלן.
- שטחים המודגשים בצבע תכלת – שטחים אשר נמדדו עצמאית.

מתחם מס' 1 –



מתחם 1 כולל את בניינים מס' 29- 25 (אי זוגיים) ברחוב הרב לוי , שטרן 7 – 13 (אי זוגיים), מדובר בכל החלק הצפוני של הבלוק התחום בגבולות תכנית בי/535.

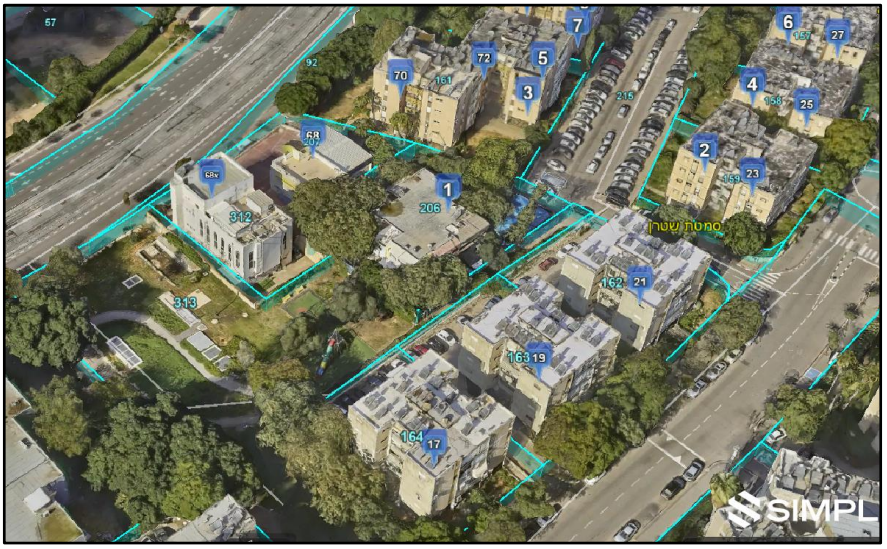
מתחם 1	כתובת שניה	שטרן 11	שטרן 13	שטרן 7	שטרן 9

מתחם	מתחם 1						
כתובת	הרב לוי 29	הרב לוי 27	הרב לוי 25	חביבה רייק 11	חביבה רייק 13	חביבה רייק 7	חביבה רייק 9
מס' חלקה	156	157	158	155		160	
מס' דירה							
1	88.64	89.24	89.23	74.13	75.73	75.32	75.3
2	87.73	88.25	88.25	74.13	69.57	68.99	74.47
3	90.11	90.8	89.23	87.37	87.51	88.03	87.27
4	92.22	92.79	92.79	69.91	88.42	87.39	75.3
5	88.64	89.23	89.23	74.13	75.73	75.32	75.3
6	87.73	88.25	88.25	74.13	69.57	68.99	74.47
7	90.11	90.8	90.8	87.37	87.51	88.03	87.27
8	92.22	91.48	92.79	69.91	88.42	87.39	69.51
9	88.64	89.23	89.23	74.13	75.63	75.32	75.3
10	87.73	88.25	88.25	74.13	69.57	68.99	74.47
11	90.11	90.8	89.23	87.37	87.53	88.03	87.27
12	92.22	92.79	92.79	69.91	88.42	87.39	69.51
13	88.64	89.23	89.23	74.13	75.63	75.32	75.3
14	87.73	88.25	88.25	74.13	69.57	68.99	74.47
15				87.37	87.51	88.03	87.27
16				69.9	88.4	87.39	69.51
סה"כ	1,252	1,259	1,258	1,222	1,285	1,279	1,232
כמות יח"ד	14	14	14	16	16	16	16
שטח ממוצע ליח"ד	89	90	90	76	80	80	77

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מתחם מס' 2 -



מתחם 2 כולל את בניינים מס' 29- 25 (אי זוגיים) ברחוב הרב לוי , שטרן 7 – 13 (אי זוגיים), מדובר בכל החלק הצפוני של הבלוק התחום בגבולות תכנית בי/535.

מתחם 2	כתובת שניה	שטרן 3	שטרן 5

מתחם	מתחם 2					
כתובת	הרב לוי 23	הרב לוי 21	הרב לוי 19	הרב לוי 17	חביבה רייק 3	חביבה רייק 5
מס' חלקה	159	162	163	164	161	
מס' דירה						
1	88.31	67.22	67.22	67.22	75.67	79.61
2	87.73	67.12	67.13	67.13	75.35	76.52
3	87.55	66.68	66.48	66.48	87.19	87.65
4	91.0	66.86	66.86	66.9	87.19	87.78
5	87.72	67.22	67.22	67.22	75.67	79.61
6	88.25	67.12	67.13	67.13	75.35	76.52
7	86.86	66.68	66.48	66.48	87.19	87.65
8	91.0	66.86	66.86	66.9	87.19	87.8
9	88.59	67.22	67.22	67.22	75.67	79.61
10	87.73	67.12	66.97	67.13	75.35	76.52
11	87.55	66.68	66.84	66.48	87.19	87.65
12	91.0	66.86	66.86	66.86	87.19	87.8
13	88.06	67.22	67.22	67.22	102.08	79.61
14	87.73	67.12	67.13	67.13	75.35	76.52
15		66.68	66.48	66.48	75.7	87.65
16		66.86	66.86	66.9	75.7	87.8
סה"כ	1,239	1,072	1,071	1,071	1,305	1,326
כמות יח"ד	14	16	16	16	16	16
שטח ממוצע ליח"ד	89	67	67	67	82	83

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מתחם מס' 3 –



מתחם 3 כולל את בניינים מס' 15- 1 (אי זוגיים) ברחוב הרב לוי , לאמיתו של דבר מדובר בכלל הפאה המזרחית של הרחוב מבניין הרב לוי 15 מצפון ועד בניין הרב לוי 1 בדרום (ללא חלקה 211 המהווה מגרש פנוי וריק ללא מבנה בתחומו.)

מתחם 3	כתובת שניה	הרב לוזון 1	הרב לוזון 3	הרב לוזון 5	הרב לוזון 7

מתחם	מתחם 3								
כתובת	הרב לוי 15	הרב לוי 13	הרב לוי 11	הרב לוי 9	הרב לוי 7	הרב לוי 5	הרב לוי 3	הרב לוי 1	הרב לוזון 14	הרב לוזון 16
מס' חלקה	165	166	167	168	169	170	171	172	173	
מס' דירה										
1	67.22	67.22	67.22	67.2	67.22	67.22	67.22	67.21	48.45	48.98
2	67.13	67.12	67.12	67.1	67.13	67.13	67.13	67.13	48.48	48.09
3	66.68	66.7	66.68	66.7	66.68	66.68	66.68	66.68	49.00	48.48
4	66.9	66.9	66.9	66.9	66.9	66.9	66.9	66.86	49.00	48.4
5	67.22	67.22	67.22	67.2	67.22	67.22	67.22	67.22	49.00	48.98
6	67.12	67.12	67.12	67.12	67.13	67.13	67.13	67.12	49.00	48.09
7	66.68	66.68	66.68	66.7	66.68	66.68	66.68	66.68	49.12	48.48
8	66.9	66.9	66.9	66.86	66.86	66.9	66.86	66.86	49.00	48.8
9	67.22	67.22	67.22	67.2	67.22	67.22	67.22	67.22	49.00	48.98
10	67.13	67.12	67.12	67.1	67.13	67.13	67.13	67.12	49.00	48.09
11	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	49.00	48.48
12	66.86	66.9	66.9	66.9	66.9	66.86	66.86	66.9	49.05	48.4
13	67.2	67.22	67.22	67.2	67.22	67.22	67.22	67.22	49.00	48.98
14	67.12	67.12	67.12	67.12	67.13	67.13	67.13	67.12	48.28	48.09
15	66.68	88.98	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	49.00	48.48
16	66.86	66.9	66.86	66.86	66.9	66.9	66.86	66.9	49.0	48.4
סה"כ	1,072	1,094	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	782	776
כמות יח"ד	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
שטח ממוצע ליח"ד	67	68	67	67	67	67	67	67	49	49

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

סיכום שטחי הבניה בשלושת המתחמים:

מתחם	1	2	3	סה"כ
שטח דירות	8,787	7,084	10,153	26,024
כמות דירות	106	94	160	360
שטח ממוצע לדירה	82.90	75.36	63.46	72.29

תיאור המבנים הבנויים כפי שעולה מיום הביקור:

על גבי החלקות בנויים מבני מגורים ותיקים בבניה רוויה בצורת X בני 4 קומות מעל קומת עמודים,

סה"כ יח"ד במצב הקיים באותם בניינים, 360 יח"ד .

המבנים ברובם דומים אחד לשני, בעלי קומות טיפוסיות, לרב 4 דירות לקומה.

רמת הגמר של המבנים ירודה ותואמת את גילם.

מסביב למבנים ניתן לראות חצרות רחבות ומגוננות.

בחלק מהמבנים, בפיאצה המרכזית ממוקמת חניה ציבורית לשימוש הדיירים.

במרכז המתחם בנויים מס' מבני ציבור : ב"ס שז"ר, בית כנסת "בת קול", מגרשי ספורט, מרכז נוער, גני ילדים, ועוד.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1. **<u>תכניות קודמות רלוונטיות ועיקריות לתכנית בי/535 למתחם הרב לוי</u>**

מס' תכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף	מהות	פירוט
בי/מק/497	6187	13.01.2011	**מתן יח"ד מגורים על הגג במקום חדרים על הגג (במבנים בנויים)**	ניתן להקים דירות גג, שטח דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, בלבד ששטח הבנוי על הגג לרבות מתקנים לא יעלה על 40% משטח הגג (בתנאים).[2]
בי/430	4947	31.12.2000	**מתן רשות להקמת חדרים על הגג**	ניתן להקים חדרים על הגג לדירות בקומות העליונות, שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר (בתנאים).
בי /369	2922	10.04.1997	**מתן אפשרות להרחבת הדירות באגפים שלמים, עד 110 מ"ר עיקרי לדירה**	המגרשים מוגדרים ביעוד מגורים ג', חלק מהחלקות לכיוון רח' ניסנבויים מוגדרות בחלקם כשפ"פ, התכנית מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות עד 110 מ"ר ליח"ד, או בתחום קווי הבניין ע"פ הנמוך (בתנאים).[3]
בי / 166	2067	24.11.1974	בינוי של בנייני מגורים 4 קומות על עמודים	התכנית חלה בין היתר על החלקות לחזית הרב לוי
בי / 101		20.07.1972	<u>אזור מגורים ג' –</u> 4 קומות ע"ע (מס' קומות ע"פ תשריט) 33% לקומה 750 מ"ר מגרש מינימאלי	כלל ההחלקות הסחירות במתחם מוגדרות ביעוד מגורים ג'

[2] בין התנאים להיתר
- חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה
- מבנים שנבנו לפני 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראל ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

[3] בין התנאים להוצאת היתר להרחבת הדירות –
- תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכל המבנים בכל מבנן כפי שהם מפורטים בסעיף 11 לתקנון התכנית.
- יוגשו תכניות לאגפים שלמים שיכללו פירוט של חומרי הגמר, שינויים במערכות הסנטירית, אספקת חשמל וכיוצ"ב.
- קיים חיוב בהוצאת היתר לכל אגף בשלמות בעת ובעונה אחת.
- תוספת למבנה מותנית בהתחייבות להשתתפות הדיירים בהוצאות שיפוץ המבנה כולו והתאמתו לתקנות הג"א.
- הרחבת הדירות תהיה בתנאי הסכמת כדין של בעלי הדירות
- בחלק מהדירות בסמכות הוועדה המקומית להחליט על חיוב של מיגון אקוסטי להבטחת מפלסי רעש מתחת לתקן הנדרש.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.2. **<u>בתחום המתחם אושרה למתן תוקף תכנית בי/535, מתחם הרב לוי :</u>**

- **<u>תוכנית בי/535 (מס' מבא"ת 0191270-502) אשר פורסמה למתן תוקף ביום 02.06.2020.</u>**

דברי הסבר לתכנית :

התכנית ממוקמת בשכונת רמת הנשיא בבת ים, על הציר המתוכנן של הרכבת הקלה בין הרחובות ניסנבוים והרב לוי ממזרח וממערב, ורחוב יוספטל וכ"ט בנובמבר מצפון ומדרום.
מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי בינוי.
במתחם הקיים 424 יח"ד ב- 27 בניינים שנבנו בשנות ה- 70 וכן מבנים ציבוריים ושטחים פתוחים.
התכנית משתרעת על שטח של כ- 51.5 דונם וכוללת 1,728 יח"ד חדשות ב- 16 מבני מגורים ויצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב ניסנבויים ע"י חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה.
התכנית מאפשרת מרחב ציבורי גדול של שצ"פים ושב"צים בסמיכות זה לזה ומאפשרת נגישות למעבר הולכי רגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית למתחם ע"י הסדרת ייעודי הקרקע באופן מיטבי ותוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, יצירת חזית עירונית אינטנסיבית לציר הרכבת הקלה (על רחוב ניסנבוים), ושיפור הנגישות התחבורתית למתחם.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעוד קרקע למגורים, דרכים, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, ומגורים מסחר ותעסוקה והתכליות המותרות ליעודים אלה בתחום התכנית.
2. קביעת זכויות בנייה ליעודים השונים.
3. הוספת יח"ד ל- 1728 יח"ד חדשות בתמהיל מגוון.
4. קביעת יח"ד להשכרה.
5. הגדרת גובה מותר לבניה.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל וזיקות
8. הנאה למעבר כלי רכב.
9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת הוראות ומתחמים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

התכנית כוללת 5 מתחמי מימוש נפרדים:

מוגדרים 5 תאי שטח נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני, כל זאת ע"פ תרשים מתחמי המימוש בנספח הבינוי.

מתחם א (1)	מתחם ב (2)	מתחם ג (3)	מתחם ד (4)	מתחם ה (5)
תאי שטח בשלמות: **3,4,11**,510,529,531	תאי שטח בשלמות: **1,2,5**,304,518,201,302,202,517,516,527,528,401,532	תאי שטח בשלמות: 514,515,203,522,**6**,305,10,526,512,**7,5**,19,520,**8**,303,**14**,523,505	תאי שטח בשלמות: **12,13**,524,525,	תאי שטח בשלמות: **9**,521
תאי שטח בחלק: 301,511,504	תאי שטח בחלק: 511,504,301	תאי שטח בחלק: 501,513,502	תאי שטח בחלק: 502,501,513	

מגורים ד' (יתוארו הנקודות עיקריות העולות מתקנון התכנית)

<u>שימושים -</u>

- בכל הקומות מעל מפלס הקרקע יותרו מגורים / דירות להשכרה.
- במגרשים בהם מוגדרת חזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע בלבד שימושים מסחריים.
- בשטח המוגדר כציבורי יותרו שימושים של : המבונה חינוך, בריאות ורווחה.
- בנוסף בקומת הקרקע יותרו שימושים לרווחת דייר הבניין.
- בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים
- בקומות המרתפים יותרו : חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים.

<u>הוראות בינוי –</u>

- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו.
- **לא יותרו דירות גן.**
- **תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים, ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר ליח"ד וזה יופחת משטח השירות.**

<u>מרתפים –</u>

- תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים להם חניונים משותפים.

<u>חזית מסחרית –</u>

- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מסחר והמגורים.
- **תותר הקמת גלריה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה.**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

נושאים נוספים והנחיות מיוחדות –

- דירות המיועדות לאנשים עם מוגבלויות יתוכננו כדירות נגישות ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה).
- **20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (עיקרי + ממ"ד).**
- **5% מיח"ד יהיו להשכרה, בבעלות אחודה, לתקופת השכרה של 20 שנה לפחות, הוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית בנושא זה.**
- הוועדה המקומית תבחן לרכז את היח"ד להשכרה במתחם הצפוני ובמתחם הדרומי, ריכוז היחידות בין המתחמים לא יהיה שינוי לתכנית זו.

מגורים מסחר ותעסוקה **(יתוארו הנקודות עיקריות העולות מתקנון התכנית)**

שימושים -

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר ושירותים כגון : מסחר קמעונאי, בתי כולבו, חנויות, סניפי קופ"ח, שירותי רפואה, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- בנוסף בקומת הקרקע יותרו שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכן יותרו שטחי אחסנה עבור הדירות, ושמושי מסחר ותעסוקה.
- ב- 4 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע יותרו שימושים לתעסוקה ולשירותים.
קומות התעסוקה ימוקמו ישירות מעל קומת הכניסה.
- בקומות שמעל השימושים למסחר ותעסוקה יותרו שימושים למגורים ומערכות טכניות בקומות מלאות.
- בקומות המרתפים יותרו : חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים וכל שימוש נוסף כאמור ע"פ תכנית בי/403- מרתפים וקומות מפולשות.
- חניון אופניים ציבורי יוקם בקומת המרתף העליונה בתא שטח מס' 14.

הוראות בינוי –

- **לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) ברוחב 3 מ', תותר הבלטה של המצללה עד 3 מ' אל תחום הדרך.**
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו.
- **תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה.**
- **כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה חטיבה אחת ובקומות רציפות.**
- **תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים, ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר ליח"ד וזה יופחת משטח השירות.**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מרתפים –

- תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים להם חניונים משותפים.

נושאים נוספים והנחיות מיוחדות –

- **20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (עיקרי + ממ"ד).**
- **5% מיח"ד יהיו להשכרה, בבעלות אחודה, לתקופת השכרה של 20 שנה לפחות, הוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית בנושא זה.**
- הוועדה המקומית תבחן לרכז את היח"ד להשכרה במתחם הצפוני ובמתחם הדרומי, ריכוז היחידות בין המתחמים לא יהיה שינוי לתכנית זו.

בין התנאים למתן היתר בניה :

- **אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מתחם בנפרד.**
- הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה, הריסה בפועל תבוצע לאחר הוצאת היתר בניה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור בלשכת רשום המקרקעין.
- בשטחים שבם מפלס מיי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.
- תנאי להוצאת היתר בניה למגורים לכל מתחם הכולל מבני ציבור להריסה, הינו הוצאת היתר בניה למבני ציבור החלופיים באותו מתחם.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע לרבות תאום לו"ז להקמת הפרוייקט ותאום תכנית הפיתוח למפלס הרחוב הגובל בתוואי המתע"ן.
- אישור תכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה ע"י הרשות המוסמכת.
- התחייבות לביצוע בפועל של הסדרי התעוה והחניה ע"פ תכנית מפורטת מאושרת ע"י משרד התחבורה ונת"ע.
- הוצאת היתר בניה לתא שטח 11 יתואם לעניין המטרו עם הרשות המוסמכת.
- רישום הערה ע"פ סעיף 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום בדבר החובה להקים חברת ניהול ותחזוקה בכל אחד מבנייני המגורים שיבנו במקרקעין.
- **התחייבות לביצוע המבנים החלופיים ע"י מגיש ההיתר לצורכי ציבור במתחמים 2 ו- 3, ברמת מעטפת ומסירתם לעירייה.**
- **בתכנית הוגדרו מתחמי מימוש, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם בו חלה הבקשה.**
- **ניתן יהיה לערוך שינוי בגבולות המתחמים בסמכות וועדה מקומית.**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>עיצוב פיתוח ובינוי -</u>

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית לכל מתחם בנפרד

תכנית זו תתייחס בין היתר גם ל:

- הנחיות למניעת רעש, וחוות דעת אקוסטית.
- תכנון הדרכים הגובלות במתחם.
- אמצעים למזעור מטרדים במהלך הבניה.
- חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניינים שיוקמו על משטר הרוחות סביבם.
- למתחם 1 תתייחס התכנית להיבטי הנגישות והחיבוריות לתחנת הרכבת הקלה.

<u>דרכים חניות –</u>

- **תקן החניה לרכב יהיה התקן התקף עת הוצאת היתר בניה ויהיה התקן המירבי, למעט תקן החניה למגורים שיעמוד על 0.6 מקומות חניה לדירה.**
- מרתפי החניה יכול ויהיו משתפים למס' תאי שטח הכלולים במתחם כמוגדר בנספח הבינוי.
- במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תתאפר גמישות בכניסות וביציאות לחניונים.
- תתאפשר כניסות ויציאות משותפות לרמפות לרבות זיקות הנאה משותפות לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- בסמכות מהנדס העיר לקבוע שלביות לרמפות כניסה לחניונים, תתאפשר גמישות לעניין רמפות זמניות.
- **חניון ציבורי ל- 200 זוגות אופניים לשירות משתמשי הרק"ל ימוקם במגרש הדרומי המעורב בתאי שטח 13 ו/או 14 בקרבה מירבית לתחנת הרק"ל המתוכננת.**
- **לא תותר הצמדת מקומות חניה למסחר ותעסוקה.**
- **לצורך מעבר תת קרקעי בתחומי החניון יותר מעבר לכלי רכב מתחם לדרכים ולשצ"פים**
- **יותר ישולב של אמצעים מכנים במרתפים לצמצם את מס' קומות המרתפים.**
- **לא תותר גישה אל- / מ- החניונים מרחוב ניסנבויים.**

<u>תנועה –</u>

- סימון תוואי הרק"ל מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ 5, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיין הקו האדום.

<u>הוראות נוספות -</u>

- התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי עצים לשימור / העתקה כריתה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>שלביות ביצוע ומימוש התכנית -</u>

שלביות הביצוע תוצג בתכנית העיצוב האדריכלי

הזכויות המוקצות בתכנית זו יתקלו תוך 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף.

בסמכות הוועדה המקומית להאריך את המועד ב- 5 שנים נוספות, ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.

<u>תקנון התכנית כולל עוד הוראות בדבר :</u> בניה ירוקה, זיקות הנאה, איכות הסביבה, גובה מבנים ובטיחות טיסה, תשתיות , ניהול מיי נגר.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

טבלת זכויות והוראות בניה, מצב מוצע –

מתחם 1 (תאי שטח עיקריים 3,4,11) :

מתחם 1														מספר קומות	
יעוד ראשי	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		תכסית (אחוז)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים	3	3	1,950	10,930	5,700		9,947	70%	114	128	(1) 32	6
	מסחר				500	200							
	מב"צ				525	175							
מגורים ד'	מגורים	4	6	1,675	3,330	1,700		8,541	70%	34	32	(2) 10	6
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	11	4,5	3,298	27,085	14,150		16,821	80%	283	160	(5) 40	6
	מסחר				2,000	700							
	תעסוקה				7,000	2,000							
סיכום מתחם 1	מגורים				41,345	21,550		35,309		431			
	מסחר				2,500	900							
	תעסוקה				7,000	2,000							
	מב"צ				525	175							
	סה"כ			6,923	51,370	24,625		35,309		431			

מתחם 2 (תאי שטח עיקריים 1,2,5) :

מתחם 2														מספר קומות	
יעוד ראשי	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		תכסית (אחוז)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים	1	1	1,565	14,825	7,750		7,980	70%	155	128	(1) 32	6
	מסחר				500	200							
	מב"צ				275	100							
מגורים ד'	מגורים	2	2	1,675	14,825	7,750		8,540	70%	155	128	(1) 32	6
	מסחר				500	200							
	מב"צ				250	75							
מגורים ד'	מגורים	5	7,8	2,470	6,660	3,400		12,600	70%	68	32	(2) 10	6
סיכום מתחם 2	מגורים				36,310	18,900		29,120		378			
	מסחר				1,000	400							
	מב"צ				525	175							
	סה"כ			5,710	37,835	19,475		29,120		378			

מתחם 3 (תאי שטח עיקריים 6,7,8,10,14) :

מתחם 3														מספר קומות	
יעוד ראשי	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		תכסית (אחוז)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים	6	9	1,434	3,330	1,700		7,313	70%	34	32	(2) 10	6
	מסחר				200	100							
מגורים ד'	מגורים	7	10	2,136	3,330	1,700		10,892	70%	34	32	(2) 10	6
מגורים ד'	מגורים	8	11	1,564	18,245	9,550		7,977	70%	191	140	(3) 35	6
מגורים ד'	מגורים	10	15	1,752	19,385	10,150		8,934	70%	203	160	(4) 40	6
	מסחר				600	200							
	מב"צ				275	100							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	14	12	1,418	19,385	10,150		7,234	80%	203	160	(7) 40	6
	מסחר				700	250							
	תעסוקה				1,400	450							
	מב"צ				250	75							
סיכום מתחם 3	מגורים				63,675	33,250		42,350		665			
	מסחר				1,500	550							
	תעסוקה				1,400	450							
	מב"צ				525	175							
	סה"כ			8,304	67,100	34,425		42,350		665			

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

סה"כ סיכום מתחמים 1,2,3 :

סיכום מתחמים 1,2,3							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מספר קומות	
יעוד ראשי	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	תכסית (אחוז)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
סיכום מתחמים 1,2,3	מגורים				141,330	73,700		106,779		1,474			
	מסחר				5,000	1,850							
	תעסוקה				8,400	2,450							
	מב"צ				1,575	525							
	סה"כ			20,937	156,305	78,525		106,779		1,474			

הערה ברמת הטבלה:

א. השטחים העיקריים למגורים אינם כוללים 20,736 מ"ר של מרפסות (לפי 12 מ"ר לכל יח"ד).שימוש שלא למטרה זו בשטחי המרפסות תהווה סטייה ניכרת.

ב. מתוך השטחים העיקריים למגורים מיועדים 100 מ"ר בתוך כל בניין לרווחה משותפת (מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדר כושר וכו'), שטחים אלו אינם מיועדים למגורים.

ג. לא יהיה ניתן להמיר את שטחי התעסוקה או מסחר למגורים בכל תחום התכנית.

ד. ניתן יהיה להעביר שטחי שירות תת קרקעיים בין ייעודי המגורים השונים.

ה. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

ו. תוספת קומות וזכויות למרתפי החנייה כדי לעמוד בתקן החנייה הקבוע בתוכנית לא תהווה שינוי לתכנית זו. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחנייה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.

ז. קווי בנין כמסומן בתשריט.

ח. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים- ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה יופחת משטחי השירות.

ט. מיקום שטחי הציבור המבונים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. ניתן יהיה למקמם בקומות המסד (כולל קומת הקרקע) או בקומות המגדל התחתונות. תותר תוספת של עד 2 קומות מסד לטובת מיקומם של השטחים הציבוריים המבונים. הכל, ללא שינוי בגובה המותר לאותו בניין ובמספר הקומות הכולל. ניתן יהיה להעביר שטחים ציבוריים מבונים בין תאי השטח השייכים לאותו המתחם והכוללים בינוי הגבוה מ-10 קומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת קרקע+ 30 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(2) קומת קרקע+ 8 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(3) קומת קרקע+ 33 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(4) קומת קרקע+ 38 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(5) קומת קרקע+ 4 קומות מסד+34 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(6) קומת קרקע+ 2 קומות מסד+26 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(7) קומת קרקע+ 2 קומות מסד+36 קומות מגורים+ קומת גג חלקית..

(8) תותר חניה תת - קרקעית מתחת לשביל.

(9) תותר חניה מתחת לדרך.

(10) זכויות בתת הקרקע יוקצו עפ"י תדמ"ת 2010.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>תשריט התכנית , חלק צפוני –</u>





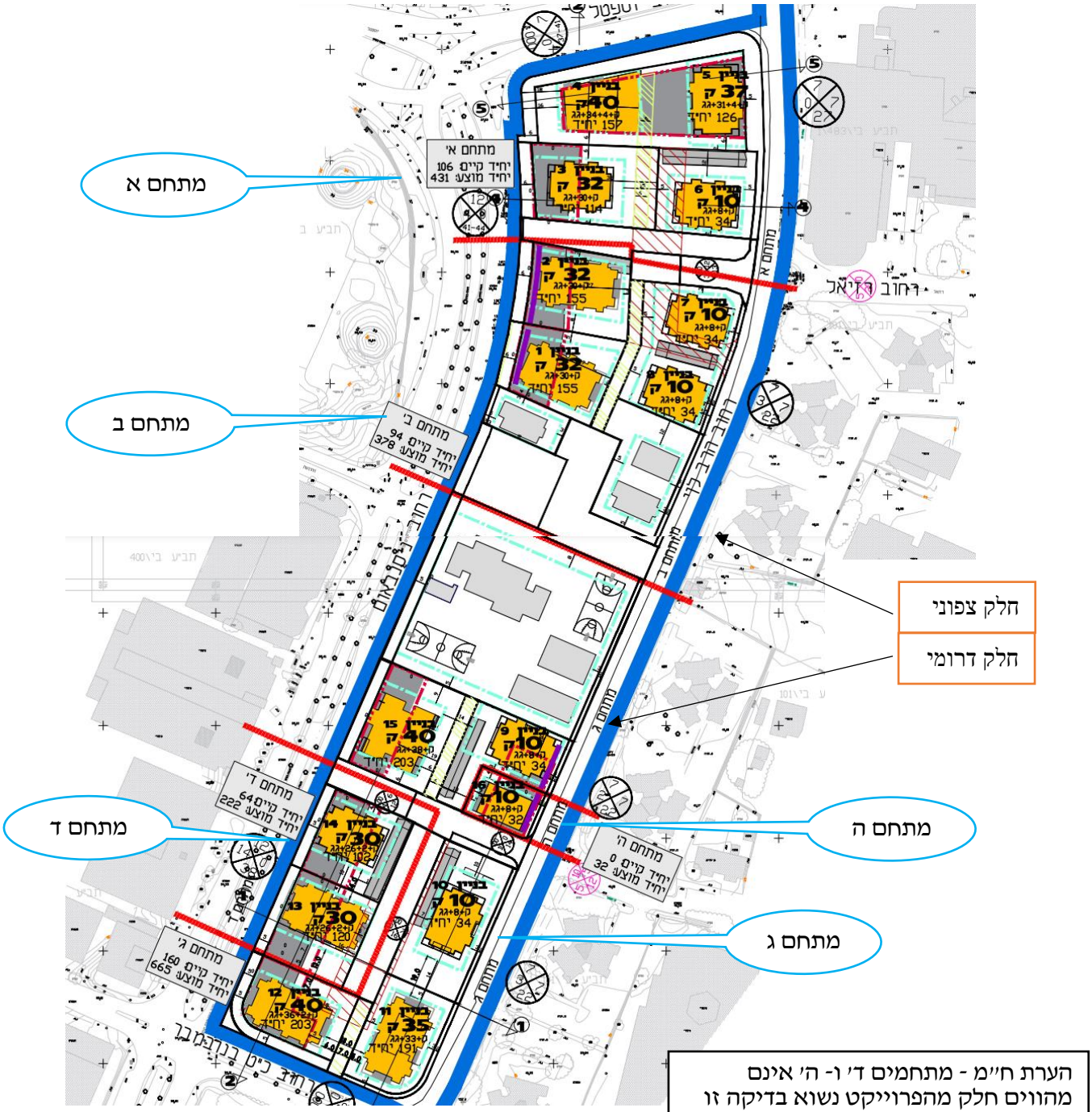
תשריט התכנית , חלק דרומי -



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

נספח בינוי של התכנית –



הערת ח"מ - מתחמים ד' ו- ה' אינם מהווים חלק מהפרוייקט נשוא בדיקה זו

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>תוכנית בי/535/א (מס' מבא"ת 502-0922922) – איחוד וחלוקה מתחם א</u>**

<u>עיון שר האוצר (התכנית טעונה אישור השר) 30.06.2024.</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מתוקף תכנית 502-0191270.

התכנית כוללת שינוי בינוי אשר מטייבים עם התכנון, לאור סמיכות המתחם למטרו והרק"ל.

<u>תשריט התכנית -</u>



<u>נספח בינוי –</u>

קומת קרקע -



גגות -



ניתן לראות כי הבינוי לחזית רחוב יוספטל עודכן למסד לאורך הרחוב.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>עיקרי הוראות התכנית –</u>

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א (א)(1) לחוק התכנון והבניה .
   חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 502-0191270 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאמה לתכנית הראשית.
2. עדכון גבולות והיקף זיקות הנאה בתחם הקו הכחול (לפי סעיף 62א.19.).
3. שינוי גבולות המגרשים בהתאם לתכנית תת"ל
   103(לפי סעיף 62א.-2. הרחבת דרך, וסעיף 62א (א)(1)- איחוד וחלוקה
4. שינוי בקווי הבניין לטובת תכנון מיטבי. (לפי 62א.4. קביעה/שינוי בקו בניין).
5. הוספת קומת קרקע נוספת בשל הפרשי הגובה הקיימים
   (לפי 62א.4.א- קביעת גובה ומס' קומות בבניין).
6. שינוי בשטחי הבנייה, בעקבות הזזת הרמפות לתוך קונטור הבניין
   (לפי 62א.-6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים).
7. הוספת קומות וזכויות בניה תת קרקעיות עבור אפשרות להקמת חניון ציבורי
   (לפי 62א.-15. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, ולפי 62א.4.א- קביעת גובה ומס' קומות בבניין- לטובת הוספת קומת מרתף).
8. עדכון נושא החלחול (לפי תמ"א 1 תיקון 8).

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

ביקוש והיצע החניה ע"פ נספח תנועה –

1. טבלת ביקוש החניה (אזור א' עקב סמיכות לציר/תחנות הקו האדום)

מתחם	בניינים	שימושים	שטחים (מ"ר)	תקן חניה				ביקוש החניה				נכים
	תא שטח		ר/או מס' יח"ד	רכב פרטי	רכב תפעולי	אופנים	אופנועים	רכב פרטי	רכב תפעולי	אופנים	אופנועים	
1	בניינים: 3–6	ביניין 4	133	0.6 :1	—	1:1	1:10	80	—	133	14	3 רגילות 3 גדולות
		ביניין 5	150	0.6 :1	—	1:1	1:10	90	—	150	15	
		ביניין 3	116	0.6 :1	—	1:1	1:10	70	—	116	12	
		ביניין 6	32	0.6 :1	—	1:1	1:10	20	—	32	4	
		סה"כ	431					260		431	45	
	תא שטח: 3,4,11	תעסוקה	7000	1:240	—	1:250	1:200	30	—	28	35	
		מסחר	2000	1:100	1:400	1:300	1:200	20	5	7	10	2 רגילות 1 גדולות
		מסחר	500	1:100	1:2000	1:300	1:200	5	1	2	3	
		משרדי עירייה	525	1:240	—	1:250	1:200	3	—	3	3	
		סה"כ						318	6	471	96	5 רגילות 4 גדולות

תקן נכים

מגורים
301 ומעלה מקומות חניה — 3 רגילות 3 גדולות

ציבורי
51–75 מקומות חניה — 2 רגילות 1 גדולות

טבלת היצע

מפלס	פרטי	תפעול	נכים	אופנועים	אופניים
מרתף 1–	14 מתוכם 3 משרדי עירייה מתוכם 11 למסחר	3 משאית 9.5	2 רגילות 3 גדולות	–	100 חניון ציבורי
מרתף 2–	חניון ציבור בנוסף למאזן 62				
מרתף 3–	65 מתוכם 13 למסחר מתוכם 30 משרדים / עסוקה	3 משאית 7	3 רגילות 1 גדולות	33	120
מרתף 4–	65	-	–	36	120
מרתף 5–	65	-	–	27	120
מרתף 6–	65	–	–	–	111
מרתף 7–	44				
סה"כ	318 חניון ציבור בנוסף למאזן 62	6 משאיות	5 רגילות 4 גדולות	96	471 בנוסף 100 לחניון ציבורי

כמו במתחם א, גם בתחום מתחמים ב, ו- ג מקודמים תכניות איחוד וחלוקה דומות תוכנית בי/535/ב (מס' מבא"ת 502-0923219) – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מתחם ב תכנית בי/535/ג (מס' מבא"ת 502-0923250) – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מתחם ג התכניות בהכנה וטרם קבלו מעמד סטטוטורי

ככל שנעשו שינויים בתכניות מעבר לאיחוד ולחלוקה , מדובר בשינויים לא מהותיים על בסיס סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, שאינן כוללים שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>תוכנית עיצוב</u>** –

התכנית כוללת תכנון פרטני של הקומות, החניונים, הגגות, והפיתוח , להלן יוצגו מס׳ תשריטים של קומות טיפוסית , אחת בכל מתחם :



מתחם א / 1 – קומה טיפוסית

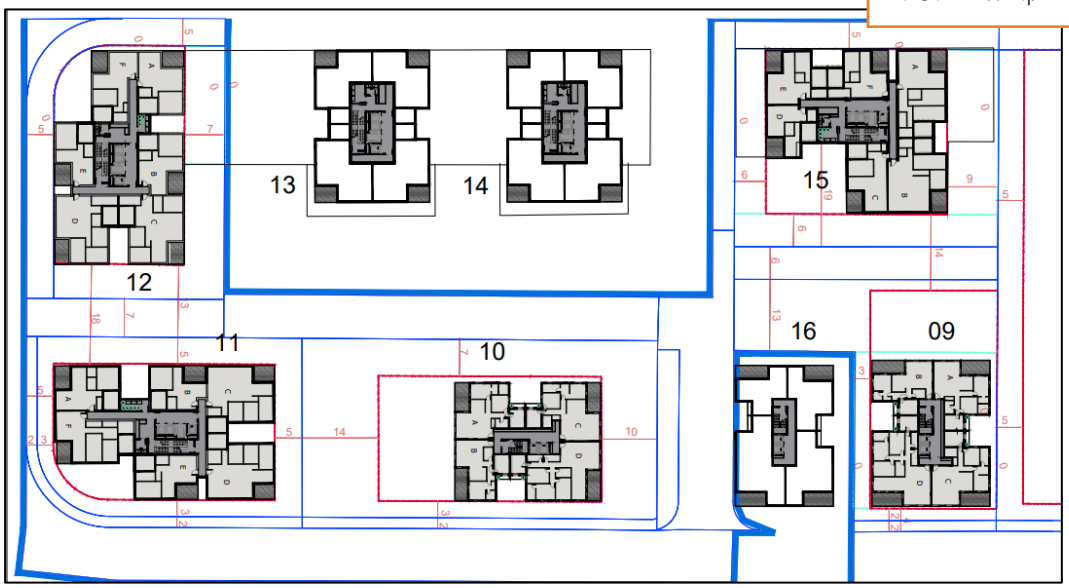


מתחם ב / 2 – קומה טיפוסית

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מתחם ג / 3 – קומה טיפוסית



הדמיה של המתחם



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>תמ"א / 70</u>** –

תוכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב המהווה תהליך משלים לקידום תוכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל-אביב.

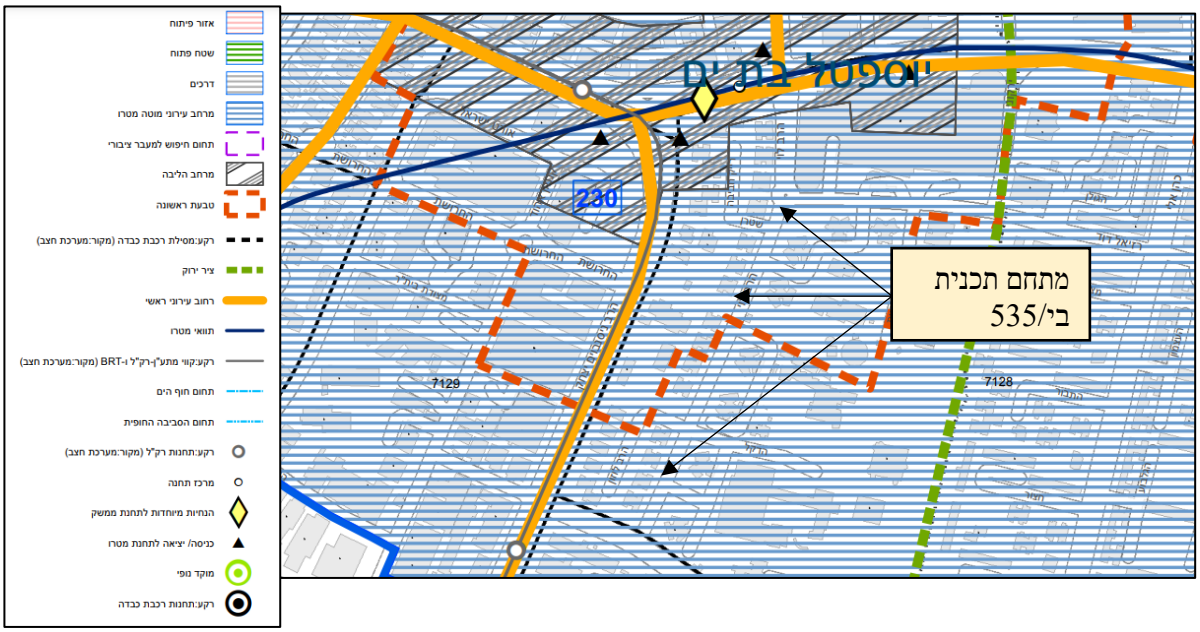
חזון התוכנית הינו יצירת מרחבים אורבאניים איכותיים סביב תחנות המטרו, בעלי איכות עירונית, מגוונים, נגישים לכל, קומפקטיים ויעילים, תוך איזון בין ערכי המקום להתייחסות מערכתית כוללת- יעילה ומחוברת היטב. מיצוי פוטנציאל הבינוי בסביבת התחנה תוך הגברת השימוש בתחבורה הציבורית.

התמ"א מייצרת מערכת כללים ברורה וסדורה לתכנון מרחבי התחנות תוך השארת גמישות לתכנון המפורט שיבוצע לאחריה, בהתאם למקום ולזמן בו יבוצע.

התוכנית מסווגת את המתחם נשוא חוו"ד כדלקמן –

כלל המתחם מסווג כאזור עירוני מוטה מטרו[4].

- **מתחמים 1 ו- 2 ממוקמים בתחום הטבעת הראשונה[5].**
- **חלקו הצפוני , חלק ממתחם 1 מסווג כמרחב הליבה + הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק.**
- **חלקו הדרומי, חלק ממתחם 3, ממוקם מחוץ לתחום הטבעת הראשונה.**



[4] אזור בנוי קיים שבתחומו נדרשת הכנת תכנון כולל בהתאם לכללים ולאיכויות שקובעת התמ"א, כתנאי להכנת אישור תוכניות מפורטות.
תכנון כולל יכול להיות מקודם כתוכנית כוללנית או תוכנית מפורטת גדולה ובשלבי הביניים כמסמך מדיניות.

[5] עד 300 מ' מכניסה לתחנה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תקני חניה –

תחנת יוספטל הממוקמת בחלק הצפוני של המתחם - בעלת מדד נגישות 4.

לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי									
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תקן חניה - שלב ביניים									
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100	1	1:240	1:100
טבעת שניה	0.8	1:240	1:100	1	1:120	1:50	1	1:120	1:50

1. בתכניות המצויות במרחק שאינו עולה על 300 מ' מנתיב תחבורה ציבורית קיים או כזה המצוי בביצוע, שתדירות האוטובוסים הקיימת או המתוכננת בו, בהתאמה, עולה על 40 נסיעות לשעה לכיוון במשך 3 שעות לפחות ביום, יחול על תחנות המדורגות במדד נגישות* 1 ו- 2, תקן החניה הקבוע לתחנות המדורגות במדד נגישות 3.

2. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

*מדד נגישות: דרוג כל תחנות המתע"ן באזור המטרופולין, על בסיס מספר תחנות המתע"ן שאליהן ניתן יהיה להגיע מכל תחנה במהלך 30 דקות. המדד אינו עוסק בכמות הנוסעים או בשימושי הקרקע.

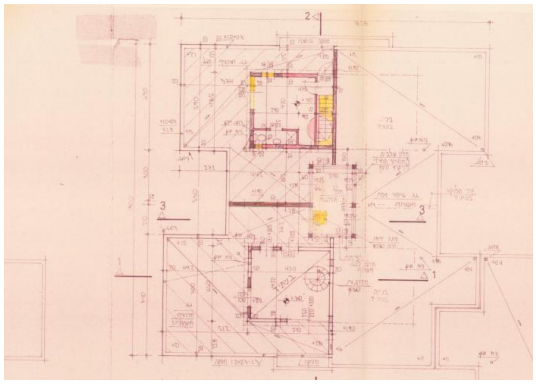
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>היתרי בניה -</u>**

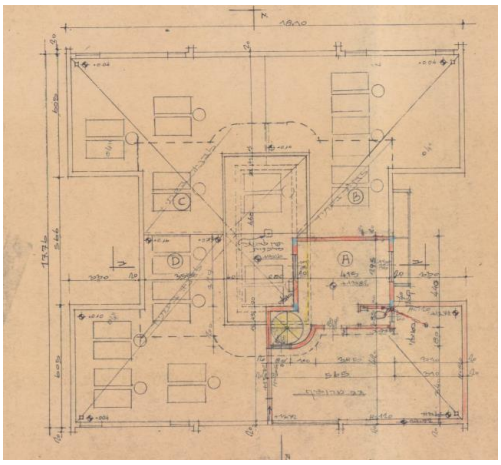
מדובר במבנים ווותיקים דמויי "H", 4 דירות לקומה, 4 קומות מעל עמודים.

בבדיקה עולה כי לא נעשו הרחבות למעט 2 מקרים בודדים :

מתחם 2 - חלקה 161, חביבה רייק / שטרן מס' 3 - חדר על הגג

תיאור ההיתר -	**תשריט ההיתר –**
היתר מס' – 3130 מיום 25.12.91 מטרת ההיתר – תוספת חדר על הגג שטח התוספת - 23.00 מ"ר שטח דירה מקורית – 75.32 מ"ר	

מתחם 3 – חלקה 166, הרב לוי מס' 13 – חדר על הגג

תיאור ההיתר -	**תשריט ההיתר –**
היתר מס' – 226 מיום 29.06.93 מטרת ההיתר – תוספת חדר על הגג שטח התוספת - 22.96 מ"ר שטח דירה מקורית – 67.81 מ"ר	

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

כפי שפורט לעיל, לדירות נעשו מדידות ע"י מודד ושטחים הדירות נלקחו בהתאם לאותן מדידות, להלן יוצג היתר בניה רנדומלי להמחשה :

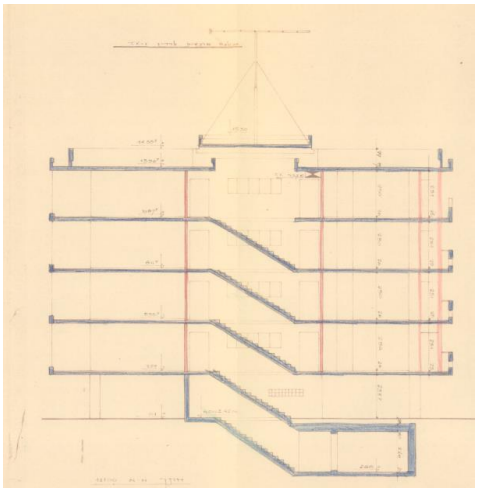
מתחם 2 – חלקה 165, הרב לוי מס' 15

<u>היתר בניה מס' 406 מיום 04.04.1972</u>

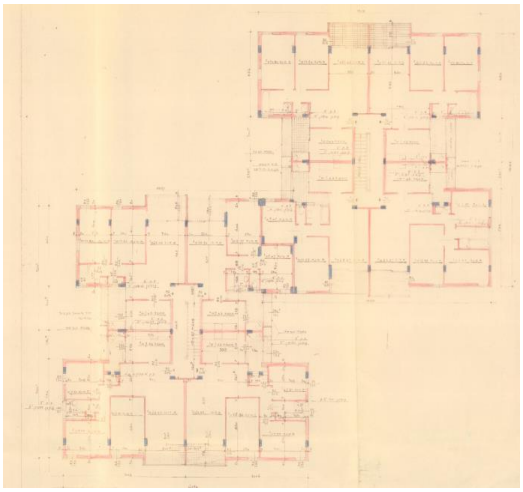
מטרת ההיתר : הקמת בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת, המכיל 5 דירות של 3 חדרים ונוחיות + 3 דירות של 3.5 חדרים ונוחיות.

בעל ההיתר : משרד השיכון

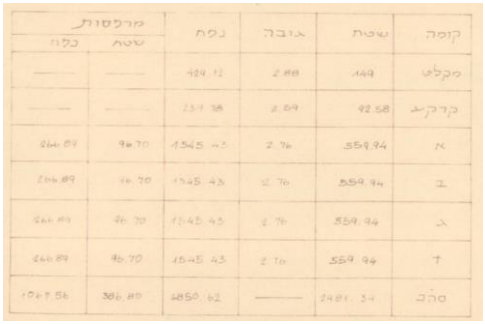
<u>חתך –</u>



<u>תשריט קומה טיפוסית –</u>



<u>טבלת שטחים –</u>



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב קנייני</u>**

8.1. **<u>נסחי רישום –</u>**

מצ"ב לעיון לחוות דעת זו, כלל הנסחים לחלקות במתחמים 1,2,3 נשוא חוות הדעת.

על מרבית הדירות רשומות הערות אזהרה לטובת :

א. י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ + ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ.

ראה להלן פירוט סטטוס החתמות / הערות אזהרה כפי שהתקבל מהחברה.

8.2. **<u>הסכם פינוי בינוי מול הבעלים –</u>**

הוצגה בפנאי טיוטת הסכם פינוי בינוי מייצגת מטעם החברה, ממנה עולים הפרטים הבאים :

היזם - א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ח.פ.51-248097-1 ו-

ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 51-219849-0

תנאים מתלים:

<u>התנאי המתלה הראשון</u> – "רוב מיוחס" מבעלי הדירות במתחם, או במתחם משנה, כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (פיצויים) (להלן: "הרוב המיוחס") חתמו על הסכם זה, וזאת תוך 24 חודשים מיום חתימת הדייר הראשון על הסכם זה בכל מתחם ו/או מתחם משנה, לפי העניין. היזם יוסיף את חתימתו על הסכם זה בתוך 14 יום מחתימת הרוב המיוחס כאמור לעיל.

<u>התנאי המתלה השני -</u> הפרויקט הוכרז כ"מתחם" על ידי רשויות המס בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 ("פינוי ובינוי") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49כח(ב) לחוק הנ"ל, או בהתאם לכל מסלול אחר, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), וזאת עד למועד התקיימות התנאי המתלה החמישי.

<u>התנאי המתלה השלישי</u> – התב"ע החדשה תפורסם למתן תוקף תוך 6 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון וכן, תכנית איחוד וחלוקה תפורסם למתן תוקף בתוך 18 חודשים ממועד פרסומה למתן תוקף של התב"ע החדשה, כאשר ביחס לתכנית איחוד וחלוקה, ככל וידרשו רשויות התכנון המוסמכות כי רוב הדרוש על פי דין יחתום על הסכם זה, לצורך הגשתה לרשויות המוסמכות, אזי כל עוד לא חתם הרוב הדרוש על פי דין להגשת התכנית איחוד וחלוקה, תימנה התקופה לאישור התכנית איחוד וחלוקה החל ממועד חתימת הרוב הדרוש להגשה כאמור.

<u>התנאי המתלה הרביעי</u> – ניתן אישור בכתב מאת הוועדה המקומית, לפיו לא ייגבה היטל השבחה בגין ביצוע הפרויקט. ליזם תהא זכות להגיש כל ערר ו/או ערעור על עצם החבות ו/או גובה החיוב בהיטל השבחה, במידה ויחול.

<u>התנאי המתלה החמישי -</u> קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השלישי, ובלבד שעד לאותו מועד חתמו 100% מבעלי הדירות באותו המתחם/מתחם משנה על ההסכם וכן התקיים התנאי המתלה השני, וזאת ביחס לבניין החדש הראשון ו/או מתחם משנה הראשון.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

התנאי המתלה השישי - ניתן אישור על קבלת ליווי סגור מהבנק המלווה בתנאים מקובלים לפרויקטים מסוג זה.

התנאי המתלה השביעי - התקבלה הסכמת רשות מקרקעי ישראל (ככל שנדרשת כזו) לביצוע הפרויקט ו/או הפרויקט פטור מכל תשלום לרמ"י ו/או הושג הסדר עם חברת עמידר או עם כל חברה משכנת אחרת הרלבנטית לעניין, בקשר עם פינוי הדירות הנמצאות בבעלותה ו/או אשר לטובתם רשומה על הדירות הנוכחיות הערות אזהרה, על מנת לאפשר את ביצוע הפרוייקט.

תנאי מתלה שמיני - הפרויקט כדאי כלכלית לפי תקן 21.0.

יהא רשאי כל אחד מהצדדים - היזם מצד אחד, והבעלים (בהחלטה בכתב של 75% מהבעלים שחתמו על ההסכם) מצד שני, לבטל את החוזה מבלי שתעמוד למי מהצדדים כלפי משנהו כל טענה ו/או דרישה מעבר לביטול ההתקשרות בין הצדדים, והצדדים יפעלו מול שלטונות המס ו/או כל רשות אחרת לשם ביטול ההסכם.

חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי הפרויקט יוצא לפועל בהתאם להתחייבות היזם כלפי הבעלים.

העסקה – כפי שתפורט להלן :

- בכפוף לקיום התנאים המתלים הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה מסוג פינוי ובינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את כל זכויותיו במקרקעין ו/או בדירה הישנה (לרבות חלקו ברכוש המשותף).
- מתחייב הבעלים לפנות את הדירה הישנה בהתאם לתנאי הסכם זה לצורך הריסתה ובתמורה לכך יבנה היזם את הדירה החדשה על פי הוראות התב"ע החדשה, הסכם זה ועקרונות המפרט המצורף המפורט כנספח להסכם ובצירוף כל ההצמדות שיוצמדו לדירה וכן חלקה היחסי בשטחים המשותפים.
- הבעלים מתחייבים בזאת, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, ובכפוף לקבלת הערבויות כהגדרתן בהסכם זה, וקבלת דמי שכירות, כהגדרתם בהסכם זה, למכור ליזם את הדירות הישנות ולהעבירן ליזם, לאפשרו ליזם לבנות את הפרויקט ולמכור את יחידות היזם, ובכפוף לאמור להלן לפנות את דירותיהם הישנות ולקבל לחזקתם ולבעלותם את הדירה החדשה, בהתאם להוראות הסכם זה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

פינוי המקרקעין והדירות – 60 יום מיום קבלת היתר, יודיע היזם ודעת פינוי לבעלים, הבעלים יהיה זכאי לתקופת פינוי של 45 יום, ממועד הודעת הפינוי, סה"כ 105 ימים.

<u>כתנאי לפינוי דירת הבעלים ידרש היזם לבצע את הפעולות הנ"ל -</u>

- תשלום דמי שכירות, כהגדרתם בהסכם זה, לכל אחד מדירות בעלים; דמי השכירות כאמור ישולמו לתקופה שמיום הפינוי בפועל של דירתם הישנה ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה.
- תשלום עלויות אריזה, הובלה ופריקה - כמו כן, יממן היזם את עלויות אריזת, הובלת ופריקת תכולת הדירה הישנה לדירה השכורה הזמנית ולאחר מכן מהדירה השכורה הזמנית לדירה החדשה, כל הובלה פעם אחת בלבד, עד לסך כולל של 3,000 ₪ + מע"מ לכל כיוון (להלן ביחד: "עלויות ההובלה"). סך של 3,000 ₪ + מע"מ ישולם כנגד פינוי הדירה הנוכחית, וסך של 3,000 ₪ + מע"מ ישולם עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות.
- בנוסף לאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירה הישנה לידי היזם, ישלם אותו יחיד בעלים שטרם מסר את דירתו הישנה ליזם ₪1000 ליום בשבעת הימים הראשונים ו-1,500 ₪ עבור כל יום איחור נוסף עד מועד הפינוי בפועל.
- מסירת מכתב החרגה מותנה וכן ערבות חוק המכר בנוסח הקבוע בחוק או כל שינוי לו.

הדירות החדשות:

- שטח הדירה החדשה יהא בשטח הדירה, על פי מדידה בסמוך לחתימת הסכם זה על ידי הבעלים, <u>ובתוספת של 20 מ"ר על השטח המדוד</u> כאמור להלן.
- הדירה החדשה תהיה בעלת שני כיווניי אוויר לפחות, ולפחות כיוון אוויר אחד זהה בדירה הישנה. <u>כשבכל מקרה שטח הדירה לא יעלה על 120 מ"ר.</u>
- שטח המדידה של הדירה הישנה יכללו כל השטחים אשר הינם בהיתר בלבד לרבות מרפסות סגורות ו/או מקורות.
- הדירות החדשות של דיירי מתחם משנה מסוים, ימוקמו אך ורק בבניין החדש שייבנה בתחום אותו מתחם משנה וסמוך ככל הניתן למיקום הבניין הישן.
- לכל אחד מדירות הבעלים החדשות תיבנה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, חניה תת קרקעית תקנית שלא במתקן חניה.
- <u>באשר למחסנים -</u> מובהר כי היזם אינו מתחייב כי ייבנו מחסנים במסגרת הפרויקט, וכי ככל ואכן ייבנו מחסנים במסגרת הפרויקט מחסנים אלו בשטח של עד 10 מ"ר כ"א, יוצמדו לדירות הדיירים ולדירות היזם, באופן בו הבעלים יקבלו מחסנים ראשונים והעודף ישאר ליזם.
- <u>באשר לחניות -</u> לכל דירה קיימת תוקצה חניה אחת תקנית (לעניין זה חניה תקנית – ללא שימוש במתקן אוטומטי ו/או במכפילי חנייה ולא חלק מחניה עוקבת ע"פ היתר בנייה סופי שיינתן).

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו:

- בכפוף לפינוי כל הדירות הישנות ומסירת החזקה בהן לידי היזם על פי חוזה זה, לצורך הריסת הבניין הישן, מתחייב היזם להתחיל, תוך 60 יום ממועד פינוי אחרון הבעלים את הדירות הישנות, בביצוע הריסת הבניין הישן והתחלת עבודות הבנייה על פי היתר הבנייה, ולבצע את עבודות הקמת הפרויקט על חשבונו בהתמדה וברציפות ובכפוף לאישור הרשויות וקבלת היתר בניה סופי ("מועד תחילת ביצוע העבודות").
- **היזם מתחייב להשלים בניית בניין חדש הכולל עד 12 קומות עיליות בתוך 48 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות; וכל קומה נוספת שבועיים נוספים על המועד האמור (להלן: "מועד השלמת הבנייה"). (לאור הבינוי המתוכנן מדובר בפרק זמן של כ 5 שנים מפינוי המבנים ע"י הבעלים.**
- במקרה של איחור במסירת יחידות הבעלים לבעלים מעבר לתקופה של 60 יום, יחולו הוראות חוק המכר (דירות) ביחס לפיצוי המגיע בגין איחור במסירת הדירה החדשה.

הוצאות מיסים ותשלומים נוספים –

- חוזה זה נחתם על בסיס הנחת היזם כי לא יחול מס שבח, מס מכירה, מס רכישה היטל השבחה ומס ערך מוסף בגין עסקה זו ו/או הפרויקט, והיזם והצדדים יפנו לקבלת פטור - כמפורט בהסכם זה.
- הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תצהיר בקשר לשימוש בפטור המוקנה להם על פי דין לעסקת פינוי בינוי על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. ככל ויחול מס רכישה בקשר עם רכישת זכויות הבעלים לפי חוזה זה, ישולם הוא על ידי היזם.
- אם תידחה הבקשה למתן פטור בגין אחד או יותר מהמיסים ו/או התשלומים לעיל יהיה רשאי היזם לסגת/לבטל מהעסקה. ככל שיחליט היזם שלא לסגת מהעסקה, כי אז יחולו עליו התשלומים ו/או כל תשלום אחר שיידרש ע"י רשות כלשהיא.

תשלומי דמי ניהול / וועד בית –

היזם יישא בהפרש הוצאות ועד הבית / דמי ניהול לחברת הניהול ביחס לדמי וועד הבית שמשלמים הבעלים המקורי בדירה נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, עבור בעלים הזכאים להבטחת הכנסה מביטוח לאומי והמתגוררים בפרויקט, וזאת לתקופה של 3 שנים ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה לידי אותם בעלים, כאמור.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

ערבויות מטעם הבנק ובטחונות:

- ערבות חוק מכר – בשווי הדירה החדשה כשהיא בנויה עפ"י הוראות ההסכם.
- ערבות דמי השכירות – בסך השווה לדמי השכירות ל- 15 חודשי שכירות, שהחל מ-15 חודשים מהמועד הצפוי לסיום הבנייה תפחת בסכום השווה ל – 3 חודשי שכירות בכל הפחתה, עד לסכום של 6 חודשי שכירות, ובלבד שלא הוגשה בקשה למימושה (כולה או חלקה).
- ערבות רישום – לאחר שיתאפשר חוקית רישום הבית המשותף ובתנאי שהושבו כלל ערבויות הבעלים ליזם, ימסור היזם לב"כ הבעלים ערבות אוטונומית בסך של 100,000 ₪ לבניין החדש, צמודה למדד המחירים לצרכן. ערבות הרישום תהיה בתוקף לתקופה של 24 חודשים.
- ערבות מס השבח –אם וככל שתהיה חשיפת מס בהתאם להוראות שלהלן, 14 יום טרם תחילת תקופת הפינוי ותהא ערבות בנקאית אוטונומית, אשר תשמש להבטחת התחייבות היזם לתשלום מס השבח כפי שחל על היזם על פי הסכם זה, ככל ויחול.

המפקח מטעם הבעלים –

הבעלים יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי למנות על חשבונו של היזם, מפקח מטעמם (שיקרא לעיל ולהלן: "מפקח מטעם הבעלים"). אשר ייתן את שירותיו לדיירים בלבד לשם בדיקת התאמת דירות הדיירים החדשות, מעקב אחר לוחות זמנים, להוראות הסכם זה ולדין.

עלות העסקת המפקח תחול על היזם עד לסך של 10,000 ₪ לחודש לתקופת הבינוי ועד קבלת טופס 4 וכן סך חד פעמי של 15,000 ₪ בתקופת קדם ביצוע לבדיקת המפרט וכן אישור תב"ע ובקשה להיתר.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3. סטטוס חתימות , כפי שהתקבל מנציגי החברה:

מתחם 1

כתובות	חלקה	מס' יח"ד בחלקה	בעלי זכויות חתומים	החתמות, אחוזים
יוספטל 86-88	155 (מבנה 1 ת"ח 1-16)	16	11	68.8%
	155 (מבנה 2 ת"ח 17-32)	16	6	37.5%
הרב לוי 29	156	14	12	85.7%
הרב לוי 27	157	14	11	78.6%
הרב לוי 25	158	14	12	85.7%
שטרן 7-9	160 (מבנה 1 ת"ח 1-16)	16	12	75.0%
	160 (מבנה 2 ת"ח 17-32)	16	12	75.0%
סה"כ		**106**	**76**	**71.7%**

מתחם 2

כתובות	חלקה	מס' יח"ד בחלקה	בעלי זכויות חתומים	החתמות, אחוזים
הרב לוי 17	164	16	14	87.5%
הרב לוי 19	163	16	14	87.5%
הרב לוי 21	162	16	13	81.3%
שטרן 3-5	161 (מבנה 1 ת"ח 1-16)	16	11	68.8%
	161 (מבנה 2 ת"ח 17-32)	16	9	56.3%
הרב לוי 23	159	14	10	71.4%
סה"כ		**94**	**71**	**75.5%**

מתחם 3

כתובות	חלקה	מס' יח"ד בחלקה	בעלי זכויות חתומים	החתמות, אחוזים
הרב לוי 9	168	16	11	68.8%
הרב לוי 11	167	16	15	93.8%
הרב לוי 13	166	16	10	62.5%
הרב לוי 15	165	16	13	81.3%
הרב לוי 7	169	16	15	93.8%
הרב לוי 5	170	16	14	87.5%
הרב לוי 3	171	16	16	100.0%
הרב לוי 1	172	16	14	87.5%
הרב לוזון 14-16	173 (מבנה 1 ת"ח 1-16)	16	13	81.3%
הרב לוזון 14-16	173 (מבנה 2 ת"ח 17-32)	16	13	81.3%
סה"כ		**160**	**134**	**83.8%**

סה"כ מתחם 1-3	360	281	78.1%

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4. **<u>הסכמי תיווך והחתמות בעלים :</u>**

הוצגו בפנאי מס' הסכמים , להלן סיכום הנתונים הרלוונטיים לחוות"ד –

מועד ההסכם	צד להסכם	תיאור
14.06.2011	צמרת אביב	ההסכם הינו בגין שירותי תיווך לפרוייקט שכ"ט נקבע ע"ס 0.7% מההכנסות של הפרוייקט ללא מע"מ (בתופסת מע"מ)
26.02.2019	אפולו דירות ייזום ובניה בע"מ	ההסכם חל על מתחמים א ו- ב, 200 יח"ד קיימות בלבד, אפולו מתחייבת לעבוד בשקידה על מנת להחתים את בעלי הדירות, שכ"ט לאפולו שישולם ע"י היזם יהיה ע"ס 3% מתקבולי המכירות או ההשכרות של הפרוייקט + מע"מ) [6] **ההסכם עולה על הסכמים קודמים שהיו בין היזם לבין אפולו.**
10.06.2020	י.א.ל.א. תפ השקעות בע"מ	ההסכם מביא לסיום התקשרות (שהייתה בעבר) בין החברה לבין היזמים, בגין החתמת דיירם בפרוייקט (כניסה בנעלי אפולו) **שכ"ט נקבע ע"ס 200,000 ₪ + 0.3% מהתמורה של כל דירה או כל נכס שימכרו בפרוייקט, לא כולל מע"מ (+ מע"מ)**
11.06.2020	דן קושניר-התחדשות עירונית בע"מ	ההסכם הינו בגין שירותי החתמה של יתרת בעלי הדירות ושירותי מנהלת דיירים בפרוייקט **שכ"ט נקבע ע"ס 1% מתקבולי המכירות של הדירות לא כולל מע"מ (+ מע"מ)** *(עבור הדירות אותם החתימה קבלנית ההחתמות הקודמת , בגין השלמת ההחתמות באותה קבוצה יקבל המחתים שכ"ט של בין 3,000 ₪ ל- 12,000 ₪ ליח"ד (+ מע"מ)).*

[6] מתקבולי המכירות ינוכו הסכומים הבאים : מע"מ, משפטיות ע"ס 1.5% מתמורת המכירה (או חודש שכירות במקרה של השכרה), תשלומי שינויים או תוספת דירה.
אפולו לא תהיה זכאית לתמורה בגין נכסים שהם חדרי טרנספורמציה ובגין נכסים שיושכרו בשכ"ט מפוקח.
עוד ינוכו סכומים ע"פ סעיף 5.4 להסכם (הערת הח"מ – הסכומים אינם מהותיים לחוות"ד).
לגבי נכסים שיושכרו ולאחר מכן ימכרו, אפולו תהיה זכאית בנוסף לתמורה בגין השכרתם גם לתמורה בגין מכירתם.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. סיכום וממצאים ביחס לשטחי הבניה האפקטיביים למכירה בפרויקט

9.1 סה"כ שטחי הבניה האפקטיביים למכירה בפרויקט לכלל השלבים , למגורים ,מסחר ותעסוקה :

שטח מגרש	21,547							
שטח פיתוח חצר	10,774	כ- 50% ממגרש						
שטח מרתפים	51,950	1,039	x	50				
תיאור	עיקרי	שירות	ברוטו	יח"ד	מ.חניה	תקן חניה	מרפסות קונזוליות	מרפסות גג
שטח למגורים	141,330	63,599	204,929	1,474	885	0.6	17,688	5,528
שטח למסחר	5,000	1,850	6,850		50	100		
שטח לתעסוקה	8,600	2,550	11,150		36	240		
שטח למב"צ	1,575	525	2,100		6	240		
שטח לחניה ציבורית תת קרקעית					0			
סה"כ	156,505	68,524	225,029	1,474	977	581	17,688	5,528

שטח "פלדלת" מגורים	158,355
שטח "פלדלת" דב"י	7,400
שטח "פלדלת" מגורים - יתרה	150,955
שטח למכירה מסחר	5,750
שטח למכירה תעסוקה	11,150

9.2 התמורה לדירות הבעלים שטח אפקטיבי בכלל השלבים:

מתחם א / 1

דירות התמורה לבעלים	מ"ר/ יח"ד	שטח ליח"ד
מספר יח"ד בעלים	106	-
סך שטח "פלדלת" דירות קיימות	8,787	83
סך שטח "פלדלת" לתוספת לדירות הקיימות	2,120	20
סך שטח "פלדלת" דירות התמורה	**10,907**	**103**

מתחם ב / 2

דירות התמורה לבעלים	מ"ר/ יח"ד	שטח ליח"ד
מספר יח"ד בעלים	94	-
סך שטח "פלדלת" דירות קיימות	7,084	75
סך שטח "פלדלת" לתוספת לדירות הקיימות	1,880	20
סך שטח "פלדלת" דירות התמורה	**8,964**	**95**

מתחם ג / 3

דירות התמורה לבעלים	מ"ר/ יח"ד	שטח ליח"ד
מספר יח"ד בעלים	160	-
סך שטח "פלדלת" דירות קיימות	10,153	63
סך שטח "פלדלת" לתוספת לדירות הקיימות	3,200	20
סך שטח "פלדלת" דירות התמורה	**13,353**	**83**

סה"כ ל -3 המתחמים

דירות התמורה לבעלים	מ"ר/ יח"ד	שטח ליח"ד
מספר יח"ד בעלים	360	-
סך שטח "פלדלת" דירות קיימות	26,024	72
סך שטח "פלדלת" לתוספת לדירות הקיימות	7,200	20
סך שטח "פלדלת" דירות התמורה	**33,224**	**92**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.3. שטחים אפקטיבים למכירה הנותרים בידי יזם הפרויקט בכלל השימושים (לאחר ניכוי שטחי הבעלים):

תמהיל רעיוני - כלל המתחמים 1,2,3 - דירות היזם בלבד					
סוג דירה	טווח שטחים	שטח פלדלת ממוצע (מ"ר)	סה"כ	סה"כ שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז %
יח"ד להשכרה		100	74	7,400	7%
יח"ד קטנות	עד 80 מ"ר	77	295	22,790	26%
דירות 4 חדרים	95-105 מ"ר	97	82	7,974	7%
דירות 5 חדרים	120-125 מ"ר	122	442	54,040	40%
יח"ד גדולות	מעל 120 מ"ר	149	221	32,950	20%
סה"כ			**1,114**	**125,154**	**100%**

סוג דירה	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר) בדירות הפנטהאוז	סך שטח פלדלת (מ"ר)
יח"ד קטנות	295	77		22,790
דירות 4 חדרים	82	97		7,974
דירות 5 חדרים	442	122		54,040
יח"ד גדולות	147	149		21,959
דירות פנטהאוז	74	149	75	10,991
סה"כ דירות רגילות	**1,040**	**113**		117,754
דירות דב"י	74	100		7,400
סה"כ הכנסות מגורים כולל מע"מ				
סה"כ הכנסות ממגורים לא כולל מע"מ				
מסחר לשיווק (עיקרי + 15%)				5,750
תעסוקה לשיווק (שטח ברוטו)				11,150
מקומות חניה (חניה לתעסוקה + חניון ציבורי)				108

9.4. מטלה ציבורית

להלן פירוט שטחי הבניה המהווים מטלה ציבורית החלה על היזם -הקמת 2,100 מ"ר מבנה ציבור בגמר מעטפת + 6 מקומות חניה תת קרקעיים.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10. **<u>גורמים ושיקולים באומדן הריווחיות הצפויה ליזם בפרויקט שבנדון.</u>**

10.1. מטרת חוות הדעת, אומדן התמורה (להלן התמורה) הראויה ליזם פרויקט פינוי בינוי כמתואר בחוות הדעת. תמורה זו נבחנה באופן המקנה ,לאחר תשלום התמורה, רווחיות ראויה לרוכש הזכות בסטנדרטים ובתנאים הכלכליים אשר נקבעו בתקן שמאי 21.1 . הווה אומר מעל 16% רווחיות. לאור זאת נערך אומדן רווחיות לכלל הפרויקט הבוחן את הרווחיות הצפויה בפרויקט לאור מחיר הרכישה המוצע המסתכם בסך של כ- 131 מיליון ₪. במידה והריווחיות הצפויה לרוכש עולה על 16% ביחס לכלל עלויות ההקמה ניתן לקבוע כי התמורה המשולמת הינה ראויה (או בחסר, במידה והרווחיות המתקבלת עולה באופן משמעותי על רף 16% אשר נקבעו בתקן שמאי 21).

להלן גורמים ושיקולים בעניין אומדן רווחיות זה:

- שטחי הבניה הנבנים ע"י היזם וכן שטחי הבניה הנותרים בידי היזם (לאחר מסירת השטחים לבעלים המפונים) ביחס לכל שלב משלבי הפרויקט מתוארים בהרחבה בסעיף 9 לעיל ומהווים בסיס לאומדן הרווחיות .
- לאור החלטת מועצת העיר בת ים ופרסום בי.פ 10632 מיום 30 ביוני 2022 נקבע כי שיעור היטל ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי בנכס שבנדון תעמוד על 50%.
- תשלום מס שבח לדירות הדיירים - על פי סעיף 49 כב (א)1 לחוק מיסוי מקרקעין, מכירת זכויות הבניה ע"י המפונים ליזם, פטורה ממס שבח מקרקעין. לפטור זה קובע החוק מספר תנאים לעניין דירות התמורה.
- מס רכישה- הובא בחשבון תשלום של היזם של מס רכישה בשיעור של 5% משווי שרותי בניה לדירות הדיירים המפונים + תמורה במזומן. כמו כן הובא בחשבון מס רכישה בשיעור 6% בגין רכישת זכויות היזם.
- מע"מ שרותי בניה- על פי תיקון מספר 47 לחוק המע"מ, בפרויקטים של פינוי בינוי נקבע שיעור מע"מ אפס בגין שרותי הבניה שמקבלים המפונים מהיזם. התיקון לחוק קובע כי התנאים לכך, מושתתים על התנאים מפטור מתשלום מס שבח.
  לפיכך, הובא בחשבון כי לא ישולם מע"מ בגין שרותי בניה לדירות הבעלים.
- באומדן עלויות הבנייה התבססנו על נתונים המשקפים רמת גמר טובה המקובלת בסביבה וכן בהתייחס לאופי הבינוי.
- לצורך אומדן עלויות ההקמה הכוללות הובא בחשבון יחס נטו ברוטו עילי של 40% וכן שטח של כ 50 מ"ר למקום חניה תת קרקעי.
- הובאה בחשבון מטלה ציבורית -הקמת מבנה ציבורי על חשבון היזם ברמת גמר מעטפת.
  שטח המבנה: 2,100 מ"ר ברוטו
  מספר מקומות חניה נדרשים: 6.
  עלות ההקמה כוללת מע"מ.
- הובא בחשבון כי המע"מ בגין דירות המגורים הינו 18%.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- מחירי המכירה בפרויקט מבוססים כאמור על סקר מחירים המהווה נספח א' לדו"ח ,מרכיב שווי הדב"י הובא בחשבון במקדם 0.6 ביחס לדירות הנמכרות בשוק החופשי.
- משך הקמת הפרויקט – הובא בחשבון כי הפרויקט יוקם ב- 3 שלבים כדלקמן :
מתחם 1 / א – שלב ראשון , מתחם ב / 2 – שלב שני, מתחם ג / 3 – שלב שלישי
יצוין כי הוראות התב"ע אינם כוללות סעיף שלביות ביצוע וכי כל מתחם עצמאי ורשאי לצאת לפועל ללא התניה במתחם אחר, שלביות הביצוע נערכה למיקסום מחירי מכירה כנהוג.
- היטל ההשבחה בפרויקט ,במימוש בהיתר חושב לכל שלב בנפרד בהתאם לנתוני פסיקות שמאים מכריעים ודרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים בשים לב להיקף הפרויקט וגודלו. הובא בחשבון סך של כ- 350 א' ₪ ליחידה מפונה במימוש בהיתר בשים לב לתאריך הקובע לשומה 6.2020 למורכבותו של הפרויקט ולעובדה כי במצב תכנוני קודם קיימת תכנית הרחבות .
- לא הובאה בחשבון הכנסה בגין חניון ציבורי ,מקומות אלה ישמשו בעיקר את דירות המגורים חסרות החניה.
- תחילת הקמת שלב נוסף בפרויקט מותנת במכירת 60-70% מיח"ד היזם בשלב קודם.
קצב המכירות הצפוי 12-10 יח"ד לחודש.

להלן לו"ז צפוי להשלמת הפרויקט :

שלב	תחילת המכירות של שלב זה בחודשים מתחילת הקמת הפרויקט	סיום המכירות של שלב זה בחודשים
א	0	55
ב	30	85
ג	65	130

השלבים כוללים בנוסף גם שטחי מסחר ותעסוקה כדלקמן :

שלב
שלב - א
303 יח"ד + 22 יח"ד דב"י
2,875 מ"ר מסחר
9,300 מ"ר משרדים
שלב - ב
265 יח"ד + 19 יח"ד דב"י
1,150 מ"ר מסחר
שלב - ג
472 יח"ד + 33 יח"ד דב"י
1,725 מ"ר מסחר
1,850 מ"ר משרדים

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

שטחי המסחר והתעסוקה ימכרו במסגרת כל שלב עד סיום הבניה בקצב לינארי.

שטחי הדב"י יושכרו או ימכרו לצד ג' בסיום כל שלב בפרויקט בבעלות אחודה.

10.2. <u>עלויות ההקמה</u>

להלן פירוט עלויות ההקמה בפרויקט

עלויות ייזום					
תיאור	**שיעור**		**הכנסות**	**סה"כ (אלפי ₪)**
תיווך (אחוז מהכנסות כלל הפרויקט ללא מע"מ)	0.75%	x	3,738,807,839	28,041,059
קבלני חתימות (אפולו /תפ השקעות - אחוז מהכנסות למגורים ללא מע"מ)	1.55%	x	3,344,152,542	51,818,644
קבלני חתימות (קושנר - אחוז מהכנסות למגורים ללא מע"מ)	0.87%	x	3,344,152,542	28,966,034
מאיר מזרחי ייעוץ	0.15%	x	3,738,807,839	5,608,212
והוצאות נוספות: כנסים, חומר שיווקי , אירגון דיירים, קידום תב"ע וכו'	360	x	2,500	900,000
היטל השבחה		x		123,575,000
<u>תמורה רכישה הפרוייקט</u>				<u>131,111,110</u>
סה"כ עלויות ייזום				370,020,059

עלויות הקמה				
<u>בניה ישירה</u>	**כמות**	**יחידה**	**עלות ליחידה (ש"ח)**	**סה"כ (אלפי ₪)**
שטח עילי מגורים	204,929	מ"ר	7,250	1,485,731,625
שטח עילי מסחר (ברמת מעטפת)	6,850	מ"ר	5,500	37,675,000
שטח עילי תעסוקה (ברמת מעטפת)	11,150	מ"ר	5,000	55,750,000
שטח עילי ציבורי, לרבות מע"מ שלא ניתן לקיזוז (ברמת מעטפת)	2,100	מ"ר	5,900	12,390,000
מרפסות פתוחות	17,688	מ"ר	3,625	64,119,000
מרפסות גג	5,528	מ"ר	1,813	10,018,594
מרתף- חניות	51,950	מ"ר	3,500	181,825,000
פיתוח חצר	10,774	מ"ר	1,000	10,773,500
סה"כ עלות בניה ישירה				**1,858,282,719**

<u>עלויות עקיפות</u>				**סה"כ (אלפי ₪)**
<u>אגרות והיטלי פיתוח</u>				
שטח עילי כולל מרפסות (בניכוי שטח קיים)	214,090	מ"ר	385	82,424,689
<u>מרתפים</u>	51,950	מ"ר	285	<u>14,805,750</u>
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח				**97,230,439**
תכנון ויועצים + פיקוח הנדסי (ע"פ הסכם, וקסן גוברין)				100,000,000
חיבור חשמל מגורים	1,474	יח"ד	4,000	5,896,000
חיבור חשמל תעסוקה/מסחר/ציבורי	20,100	מ"ר	50	1,005,000
שיווק ופרסום	2.0%	מהמכירות לא כולל מע"מ	3,738,807,839	74,776,157
תקורה, הנהלה וכלליות	1.5%	מעלות בניה ישירה	1,858,282,719	27,874,241
משפטיות (1.2% מהכנסות היזם ללא מע"מ , בהפחתת עלות עו"ד הדיירים, 15,000 ₪ ליח"ד בעלים)	1.2%	משווי דירות יזם בהפחתת השתתפות הקונה עפי חוק מכר	3,738,807,839	34,265,694
ב.צ.מ	4.0%	מעלות בניה ישירה	1,858,282,719	<u>74,331,309</u>
סה"כ עלויות עקיפות				**415,378,839**
הריסה ופינוי	28,626	מ"ר	250	7,156,600
שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה (55 חודשים)	360	יח"ד	357,500	128,700,000
עו"ד דיירים (ע"פ הסכם)	360	יח"ד כולל מע"מ	15,000	5,400,000
הובלה כפולה (ראו הערה לעיל)	360	יח"ד כולל מע"מ	6,000	2,160,000
קרן תחזוקה (ע"פ ההסכם שהוצג יינתן רק עבור דיירים הזכאים לביטוח לאומי המתגוררים בפרוייקט, למשך 3 שנים בלבד)	72	הפרש דמי ניהול בבנין החדש לעומת עלות ועד בית בבנין הקיים * 0.8	20,322	1,463,217
מפקח דיירים	136,500 ₪	לחודשי הבניה	55	7,507,500
מס רכישה	5.0%	מסך התמורה לדיירים		54,777,762
מס רכישה מבנין עלות רכישת הפרוייקט	6.0%	מהתמורה	131,111,110	7,866,667
סה"כ עלויות פינוי בינוי				**215,031,746**
סך עלויות הקמה				**2,488,693,304**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

עלות מימון וערבויות					
	כמות				סה"כ (אלפי ₪)
ריבית	7.0%	מסה"כ עלות הפרויקט (בהפחתת ההון עצמי 25%), הריבית חושבה למח"מ של שנתיים וחצי	עלות הפרויקט (כולל הקמת מבנה ציבור):	₪ 2,488,693,304	195,984,598
עמלת הקצאת אשראי	0.25%				6,999,450
עמלת ליווי פיננסי	0.15%				3,733,040
עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים	0.65%	משווי דירות היזם , מח"מ 1.5	שווי דירות היזם כולל מע"מ:	₪4,201,350,000	40,963,163
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה	0.65%	משווי דירות הדיירים לתקופת הבניה , לכל שנה	שווי דירות הדיירים כולל מע"מ:	₪1,138,828,492	29,609,541
עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמ"ש	2.0%	מעלות דמ"ש לתקופת לתקופת הבנייה, מח"מ 2.5	דמ"ש לדיירים:	₪128,700,000	6,435,000
סה"כ מימון					**283,724,791**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.3. **<u>הכנסות יזם מדירות המגורים ושטחי המסחר</u>**

<u>אומדן מחירי המכירה של הדירות השונות בפרויקט</u>

על בסיס סקר המהווה נספח א' לחוות הדעת , להלן ממצאנו ביחס למחירי המכירה הצפויים בפרויקט:

ביחס לרכיב המגורים בלבד ובשל היקף הפרויקט המהווה מעין שכונה חדשה הובאה בחשבון עלייה בשיעור 5% במחירי המכירה במעבר משלב לשלב. נציין כי אין מדובר בפרויקט פינוי בינוי נורמטיבי בהיקף של 250-300 יח"ד אלא בהקמת שכונה חדשה ולפיכך צפויה השבחה פנימית לאור התקדמות ההקמה. עוד הובא בחשבון כי הבניה הינה במגדלים של כ 40 קומות בהשוואה לבינוי נמוך יותר ביתר הפרויקטים. הקמת מגדלים יקרה יותר ולפיכך הובאה עלות הקמה בהתאם ,כפועל יוצא מחירי המכירה צפויים להיות מעט גבוהים יותר ביחס לנתוי ההשוואה.

מתחם א / 1 – שלב 1

מתחם ב / 2 – שלב 2

מתחם ג / 3 – שלב 3

לאור הממצאים, אמדנו את היקף הכנסות ממכירת שטחי היזם בפרויקט:

סוג דירה	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר) בדירות הפנטהאוז	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)
יח"ד קטנות	295	77		22,790	37,100	845,900,000	2,870,000
דירות 4 חדרים	82	97		7,974	34,500	274,800,000	3,350,000
דירות 5 חדרים	442	122		54,040	31,800	1,718,400,000	3,890,000
יח"ד גדולות	147	149		21,959	31,800	698,800,000	4,740,000
<u>דירות פנטהאוז</u>	74	149	75	10,991	37,100	408,200,000	5,540,000
סה"כ דירות רגילות	**1,040**	**113**		**117,754**	**33,500**	**3,946,100,000**	**3,790,000**
דירות דב"י	74	100		7,400	22,200	164,498,250	2,222,949
סה"כ הכנסות מגורים כולל מע"מ						**4,110,598,250**	
סה"כ הכנסות ממגורים לא כולל מע"מ						**3,483,557,839**	
מסחר לשיווק (עיקרי + 15%)				5,750	25,000	143,750,000	
תעסוקה לשיווק (שטח ברוטו)				11,150	10,000	111,500,000	
מקומות חניה (חניה לתעסוקה + חניון ציבורי)				108	-	0	
סה"כ תקבולים לא כולל מע"מ						3,738,807,839	

מקומות חניה לחניון ציבורי ותעסוקה ינתנו לדירות המגורים ע"י זכות שימוש.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.4. **<u>ממצאים</u>:**

<u>לאור האמור לעלי להלן ממצאנו:</u>

הכנסות כוללות:

סוג דירה	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר) בדירות הפנטהאוז	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)
יח"ד קטנות	295	77		22,790	37,100	845,900,000	2,870,000
דירות 4 חדרים	82	97		7,974	34,500	274,800,000	3,350,000
דירות 5 חדרים	442	122		54,040	31,800	1,718,400,000	3,890,000
יח"ד גדולות	147	149		21,959	31,800	698,800,000	4,740,000
<u>דירות פנטהאוז</u>	74	149	75	10,991	37,100	408,200,000	5,540,000
סה"כ דירות רגילות	**1,040**	**113**		117,754	33,500	3,946,100,000	3,790,000
דירות דב"י	74	100		7,400	22,200	164,498,250	2,222,949
סה"כ הכנסות מגורים כולל מע"מ						4,110,598,250	
סה"כ הכנסות ממגורים לא כולל מע"מ						3,483,557,839	
מסחר לשיווק (עיקרי + 15%)				5,750	25,000	143,750,000	
תעסוקה לשיווק (שטח ברוטו)				11,150	10,000	111,500,000	
מקומות חניה (חניה לתעסוקה + חניון ציבורי)				108	-	<u>0</u>	
סה"כ תקבולים לא כולל מע"מ						3,738,807,839	
מקומות חניה לחניון ציבורי ותעסוקה ינתנו לדירות המגורים ע"י זכות שימוש.							

עלויות כוללות:

סיכום עלויות הפרוייקט, מתחמים א,ב,ג, / 1,2,3					
רכיב / מתחם	א / 1	ב / 2	ג / 3	סה"כ	ח.יחסי
עלות יזום: אישור תב"ע והחתמת דיירים	43,636,544	39,439,619	32,257,785	115,333,949	4%
עלות היטל השבחה	28,752,000	25,179,000	69,644,000	123,575,000	4%
עלות רכישת הפרוייקט	131,111,110	0	0	**131,111,110**	4%
עלויות בניה ישירה	595,563,766	457,231,094	805,487,859	1,858,282,719	59%
עלויות עקיפות	131,073,493	100,586,603	183,718,743	415,378,839	13%
עלויות פינוי בינוי	66,851,033	53,517,314	94,663,399	215,031,746	7%
עלות מימון וערבויות	88,860,628	70,332,408	124,531,754	283,724,791	9%
סה"כ עלות הפרויקט	**1,085,848,575**	**746,286,038**	**1,310,303,541**	**3,142,438,153**	**100%**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מחיר התמורה הראוי לפרויקט המבטיח ריווחיות של כ- % 16 הינו: כ- 175 מיליון ₪ (מאה שבעים וחמישה מיליון ₪) לא כולל מע"מ.

סך ההכנסות הצפויות ליזם בערכים שוטפים מכלל הפרויקט	:	**3,738 מיליון ₪ לא כולל מע"מ**
סך העלויות הכוללות הכרוכות בהקמת הפרויקט	:	**3,142 מיליון ₪ לא כולל מע"מ**
מתוך סה"כ העלויות, עלות הרכישה של הפרויקט בידי יזם	:	**131 מיליון ₪ לא כולל מע"מ**
סה"כ ריווחיות	:	**596 מיליון ₪ לא כולל מע"מ**
סך הכל רווח לעלות:	:	**18.98%**

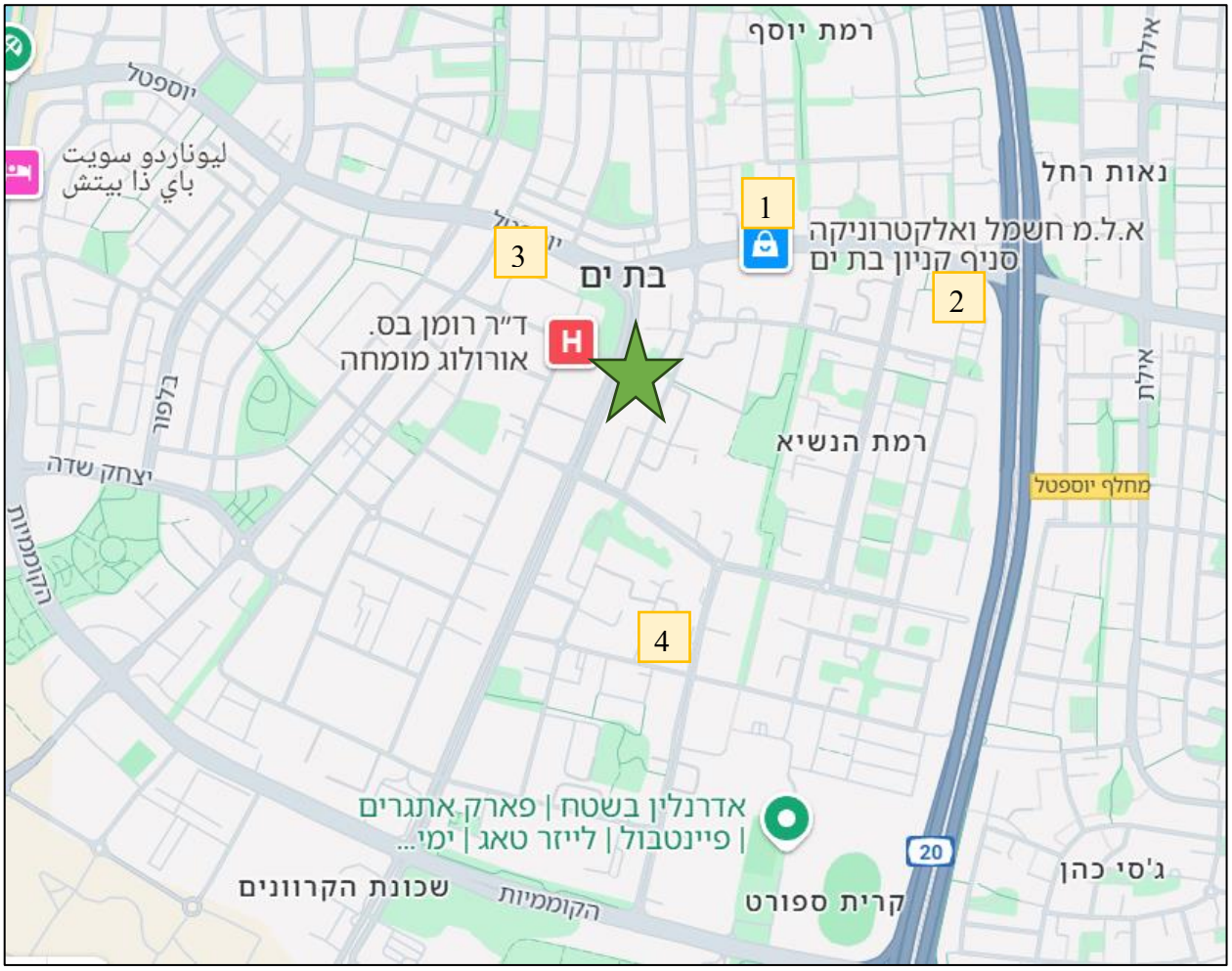
לפיכך המחיר המשולם עבור זכויות היזם בפרויקט ,סך של 131.111 מיליון ₪, מותיר לרוכש ריווחיות העולה על הנדרש על פי תקן שמאי 21.1.

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספחים:
נספח א'- סקר מחירים.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

נספח א' נתוני שוק –



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

(1) – רובעי איילון – 3 בניינים, 45 קומות, 567 יח״ד (מצלואווי + נצבא)

גו"ח	מיקום	פרויקט	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
09/10/7128	שדרות יוספטל גיורא 101 בת ים	רובע איילון	27/10/2024	₪2,010,000	58	2	10	₪34,655
			23/07/2024	₪2,030,000	58	2	9	₪35,000
			23/07/2024	₪2,690,000	74	3	38	₪36,351
			18/02/2024	₪2,090,000	58	2	8	₪36,034
			18/09/2023	₪3,670,000	103	4	40	₪35,631
			04/08/2023	₪2,610,000	74	3	33	₪35,270
								₪35,490



(2) – 1 בניין, 41 קומות, 160 יח״ד (אשטרום)

גו"ח	מיקום	פרויקט	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
320/7128	שדרות יוספטל גיורא 92 בת ים	בת OLIO ים	10/10/2024	₪2,560,000	75	3	8	₪34,133
			10/10/2024	₪2,530,000	75	3	7	₪33,733
			30/09/2024	₪2,740,000	87	3.5	5	₪31,494
			21/08/2024	₪2,800,000	88	3.5	8	₪31,818
			29/10/2024	₪3,210,000	101	4	15	₪31,782
			30/09/2024	₪2,640,000	75	3	13	₪35,200
			30/09/2024	₪2,760,000	87	3.5	6	₪31,724
			16/09/2024	₪2,850,000	87	3.5	14	₪32,759
			16/09/2024	₪2,870,000	87	3.5	15	₪32,989
			15/09/2024	₪3,860,000	120	5	35	₪32,167
			12/09/2024	₪2,900,000	87	3.5	17	₪33,333
			12/09/2024	₪2,650,000	87	3.5	10	₪30,460
			12/09/2024	₪2,940,000	87	3.5	18	₪33,793
			03/09/2024	₪2,600,000	78	3	1	₪33,333
			03/09/2024	₪2,590,000	75	3	11	₪34,533
			21/08/2024	₪2,260,000	75	3	3	₪30,133
			20/08/2024	₪2,360,000	75	3	6	₪31,467
			04/08/2024	₪2,280,000	75	3	4	₪30,400
			04/08/2024	₪2,490,000	87	3.5	2	₪28,621
			04/08/2024	₪2,630,000	75	3	16	₪35,067
			04/08/2024	₪2,600,000	75	3	15	₪34,667
			29/07/2024	₪2,240,000	75	3	2	₪29,867
			29/07/2024	₪2,760,000	87	3.5	11	₪31,724
			29/07/2024	₪2,560,000	87	3	14	₪29,425
			29/07/2024	₪3,150,000	107	4	14	₪29,439
			23/07/2024	₪2,760,000	87	3.5	16	₪31,724
			30/06/2024	₪2,410,000	75	3	10	₪32,133
			26/06/2024	₪2,730,000	87	3.5	12	₪31,379
			16/06/2024	₪2,780,000	87	3.5	13	₪31,954
			16/06/2024	₪2,700,000	87	3.5	9	₪31,034
								₪32,076



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

(3) – 2 בניינים, 28 - 31 קומות, 267 יח"ד (אורון נדלן)

מחיר למ"ר	קומה	חדרים	שטח	מחיר	תאריך	פרויקט	מיקום	גו"ח
₪29,365	17	5	126	₪3,700,000	03/11/2024			
₪29,286	23	5	126	₪3,690,000	10/10/2024			
₪29,048	21	5	126	₪3,660,000	10/10/2024			
₪33,086	14	3	81	₪2,680,000	01/10/2024			
₪29,127	22	5	126	₪3,670,000	29/09/2024			
₪29,020	1	4	102	₪2,960,000	26/09/2024			
₪32,222	11	3	81	₪2,610,000	23/09/2024			
₪29,603	25	5	126	₪3,730,000	17/09/2024			
₪30,159	25	5	126	₪3,800,000	10/09/2024			
₪29,444	19	5	126	₪3,710,000	05/09/2024			
₪32,843	27	4	102	₪3,350,000	05/09/2024			
₪32,469	12	3	81	₪2,630,000	04/09/2024			
₪31,961	25	4	102	₪3,260,000	03/09/2024			
₪33,026	12	3	76	₪2,510,000	02/09/2024			
₪29,603	21	5	126	₪3,730,000	29/08/2024			
₪36,316	27	3	76	₪2,760,000	28/08/2024			
₪31,975	10	3	81	₪2,590,000	28/08/2024			
₪29,412	5	4	102	₪3,000,000	28/08/2024			
₪29,216	4	4	102	₪2,980,000	22/08/2024			
₪37,284	17	4	81	₪3,020,000	22/08/2024	GARDEN TOWERS	החשמונאים 74 בת ים	198-190/7128
₪31,852	9	3	81	₪2,580,000	22/08/2024			
₪31,765	20	4	102	₪3,240,000	20/08/2024			
₪30,988	5	3	81	₪2,510,000	18/08/2024			
₪28,235	4	4	102	₪2,880,000	18/08/2024			
₪34,875	20	3	80	₪2,790,000	18/08/2024			
₪32,391	16	4	92	₪2,980,000	18/08/2024			
₪32,840	13	3	81	₪2,660,000	18/08/2024			
₪31,961	22	4	102	₪3,260,000	18/08/2024			
₪31,765	25	4	102	₪3,240,000	18/08/2024			
₪31,605	8	3	81	₪2,560,000	18/08/2024			
₪33,261	21	4	92	₪3,060,000	18/08/2024			
₪27,843	2	4	102	₪2,840,000	14/08/2024			
₪34,250	18	3	80	₪2,740,000	12/08/2024			
₪32,368	8	3	76	₪2,460,000	23/07/2024			
₪32,763	11	3	76	₪2,490,000	15/07/2024			
₪33,235	24	4	102	₪3,390,000	30/06/2024			
₪28,866	3	4	97	₪2,800,000	26/06/2024			
₪30,120	1	3	83	₪2,500,000	26/06/2024			
₪31,667	23	4	102	₪3,230,000	23/06/2024			
₪28,810	13	5	126	₪3,630,000	20/06/2024			
₪31,398								



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

(4) – 2 בניינים, 11 - 23 קומות, 128 יח״ד (חברת אלמוג)

אנה פראנק הרב מימון

גו"ח	מיקום	פרויקט	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
7124/94	רחוב אנה פראנק פינת רחוב מימון	אנא בייאלמוג, בת ים	22/08/2024	₪3,439,447	125	5		₪27,516
			19/06/2024	₪3,668,863	119	4		₪30,831
			20/06/2024	₪2,428,278	75	3		₪32,377
			13/06/2024	₪1,708,385	159	5		₪10,745
			20/06/2024	₪3,123,863	97	4		₪32,205
			24/06/2024	₪3,809,448	125	5		₪30,476
			09/06/2024	₪381,710	128	5		₪2,982
			11/07/2024	₪3,309,448	125	5		₪26,476
			16/07/2024	₪2,408,278	75	3		₪32,110
			28/07/2024	₪3,358,863	121	4		₪27,759
			29/07/2024	₪3,449,448	125	5		₪27,596
			04/08/2024	₪2,498,278	75	3		₪33,310
			06/08/2024	₪2,498,278	75	3		₪33,310
			14/08/2024	₪2,608,278	75	3		₪34,777
			08/08/2024	₪2,428,278	75	3		₪32,377
			15/08/2024	₪2,438,278	75	3		₪32,510
			20/08/2024	₪2,568,278	75	3		₪34,244
			20/08/2024	₪3,078,863	97	4		₪31,741
			20/08/2024	₪3,398,862	99	4		₪34,332
			21/08/2024	₪3,389,448	125	5		₪27,116
			20/08/2024	₪3,043,863	101	4		₪30,137
			22/08/2024	₪2,588,278	75	3		₪34,510
			02/09/2024	₪3,349,448	125	5		₪26,796
			02/09/2024	₪3,369,448	125	5		₪26,956
			03/09/2024	₪2,878,278	76	3		₪37,872
			03/09/2024	₪5,333,875	147	5		₪36,285
			14/11/2024	₪2,648,277	75	3		₪35,310
			14/08/2024	₪2,528,278	75	3		₪33,710
			26/08/2024	₪2,378,278	75	3		₪31,710
			01/10/2024	₪3,409,447	125	5		₪27,276
			06/10/2024	₪3,513,862	106	4		₪33,150
			08/10/2024	₪3,043,862	97	4		₪31,380
			13/10/2024	₪3,058,862	97	4		₪31,535
			15/10/2024	₪3,188,862	106	4		₪30,084
			28/10/2024	₪3,104,823	97	4		₪32,008
			04/11/2024	₪3,489,447	125	5		₪27,916
			04/11/2024	₪2,613,278	75	3		₪34,844
								₪30,169



הרב מימון 23 בת ים
ANNA BY ALMOG , בת ים

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com