ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שומת מקרקעין מקיפה

מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך

במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר

מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

<u>רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו</u>

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

תוכן עניינים

1. מטרת חוות הדעת, גילוי פרטים ומועד קובע לשומה 3
2. ביקור במקום 6
3. פרטי הנכס 6
4. תיאור הנכס והסביבה 8
5. המצב התכנוני 22
6. המצב המשפטי 35
7. הפעילות הכלכלית במתחם 46
8. היסטוריה של הנכס 53
9. עקרונות, גורמים ושיקולים 54
10. נתוני השוואה 61
11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 68
12. תחשיב שומה 69
13. השומה 70
14. נספחים 71

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

27 במרץ, 2025

דו"ח 27174/24

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

מתחם "TLV MALL"[1] ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך

במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר

מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים בחברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה בנכס הנדון במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS 40).

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

המועד הקובע לשומה - 31/12/2024.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

[1] להלן קניון TLV.

1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2024. אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.

מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".

הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.

החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.

בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.

התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.

רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.

לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.

התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.

רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

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

1.2.4. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>

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

1.2.5. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.6. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על יתרת זכויות בניה לניצול כמפורט באישור מאת מנהלת פרויקטים החברה מיום 24/02/2025, כפי שנמסר לנו כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.7. <u>מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת</u>

- מכתב ממנהלת פרויקטים בחברה, מיום 24/02/2025
- אישור זכויות מעו"ד החברה, מיום 26/02/2025
- העתק הסכמי החכירה + העתקי שטרי החכירה
- העתק הסכמי שכירות, תוספות והארכות שכירות
- דו"ח פדיונות לשנת 2024
- דו"ח חברת הניהול לשנת 2024
- סטטוס תביעות משפטיות

1.3 <u>כתב שיפוי</u>

לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם כתוצאה מפס"ד סופי וחלוט בשל תביעה שתוגש כנגדם.

בגין הסתמכותו של השמאי על נתונים כספיים שגויים שנמסרו לו ע"י החברה, וכי לא ניתן היה בבדיקה סבירה לגלות שהנתונים הכספיים שגויים, ואשר לגביהם ציין השמאי בחוות הדעת כי הם נתקבלו מהחברה.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביום 19/02/2025 נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י נתנאל בן עמי, שמאי מקרקעין.
הביקור נערך בליווי מנכ"ל הקניון מר גדי שטרן, הגברת הדר גואטה ע. למנכ"ל והגברת עדי קדרון ראש מטה מנכ"ל רבוע כחול נדל"ן.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס נשוא השומה: מתחם מסחרי הידוע בשם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך (כמפורט בתיאור הנכס).

גוש	חלקה (חלק)	שטח רשום במ"ר	מס' מגרש (עפ"י תב"ע תא/3001)	שטח במ"ר (בהתייחס למפלס קרקע תחתונה)	תיאור
7104	273	8,617	8	3,714	מתחם קניון "TLV Mall" הכולל שטחי מסחר, חנויות חזיתיות לרחובות קרליבך וחשמונאים, שטחי אחסנה, שטחי ציבור וחניון תת קרקעי.
	289	38,725	1	21,028	מעל מתחם הקניון קיים פארק ציבורי ובנייני מגורים כמו גם בי"ס ושטחי ציבור נוספים.
	290	1,679	6	1,479	חלק משטח החניון עובר בתת הקרקע של מגרש 6
	291	6,580	דרך 242	-	שטח תת קרקעי של כ-771 מ"ר (עפ"י תשריטי חכירה) בכל אחד מ-3 מפלסי החניון התת קרקעי

שטח לשיווק[2] : כ-30,140 מ"ר למסחר[3], כ-3,900 מ"ר אחסנה ו-1,374 מקומות חניה[4].

זכויות : חכירה לדורות (מעיריית ת"א), כמפורט בפרק המצב המשפטי.

כתובת : רחוב החשמונאים 94 / קרליבך 4, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו.

זיהוי הנכס : באמצעות היתרי הבניה ובאמצעות תצלום אוויר.

יובהר כי המבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6 (חלקה 290) אינו חלק מחוות דעת זו.

[2] בשטח כל אחת מהחלקות בנויים שטחים נוספים במפלסים השונים (כגון שטחי ציבור, שטחי מגורים ועוד) שאינם מהווים חלק מנשוא השומה.
[3] השטח אינו כולל כ-1,680 מ"ר למסחר שטרם נבנו.
[4] סך החניות 1,571 מתוכם 29 חניות נכים, 40 חניות שעומדות להתבטל לנוכח קידום היתר במפלס מרתף, 3 חניות המשמשות לדיר עגלות ו- 125 חניות המוקצות לעיריית תל אביב עפ"י הסכם, אשר לא מובאים בחשבון בתחשיב השווי.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

להלן מבט לחזית הכניסה לקניון מרחוב קרליבך



להלן מבט לחזית הכניסה לקניון מרחוב החשמונאים



4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>כללי</u>

מתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר הידוע כיום גם כמתחם "TLV" בנוי במתחם הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין. גוש 7104 בחלקות 273, 289, 290 ו-291 (מגרשים מס' 8, 1, 6 ודרך 242, בהתאמה עפ"י תכנית תא/3001), שכונת "גני שרונה", תל אביב יפו.

כאמור, במתחם בנויים שטחי מסחר (קניון "TLV MALL", חנויות במפלס רחוב החשמונאים וחנויות במפלס רחוב קרליבך) ומעליהם 10 בנייני מגורים מאוכלסים, 4 מגדלי מגורים (3 מאוכלסים ואחד בשלבי בניה), שטחי ציבור (בית ספר, היכל ספורט וכו') ומבנה במצב שלד חלקי המיועד לדיור להשכרה מעל קומות מסחר (מגרש 6).

נשוא חוות הדעת מהווה את השטחים המסחריים במתחם (הקניון, חנויות חזיתיות לרחוב החשמונאים וקרליבך) ושטחים נוספים במרתפים (חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות).

יובהר כי המבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6 (חלקה 290) אינו חלק מחוות דעת זו.

<u>להלן פירוט החלקות הכלולות במתחם והבינוי עפ"י תכנית תא/3001 ותכנית עיצוב אדריכלי</u>:

חלקה 289 (מגרש 1) - מרכז מסחרי, 10 בנייני מגורים בבניה מרקמית, מבנה ציבור ו-4 מגדלי מגורים חזיתיים לרחוב מנחם בגין (מגדל אחד בשלבי בניה).
במרכז החלקה מעל הקניון קיים פארק ציבורי עם גישה באמצעות גרמי מדרגות ממפלס הרחובות (חשמונאים וקרליבך) בצמוד לחזית המסחרית.

חלקה 273 (מגרש 8) - מבני ציבור (בית ספר, גן ילדים, היכל ספורט) וחלק מהמרכז המסחרי.

חלקה 290 (מגרש 6) - בניין דיור להשכרה מעל קומות מסחר (במצב שלד חלקי).

חלקה 291 (דרך 242) - רחוב גרציאני יצחק (זיקו) מהווה את כביש הגישה מרחוב החשמונאים למגדלי המגורים.

כאמור, החלקות בתחומן בנוי מתחם ה"TLV" (ובתחומו בין היתר השטחים נשוא השומה) מהוות חטיבת קרקע רציפה המתוחמת בין הרחובות החשמונאים מצפון, קרליבך ממערב ודרך מנחם בגין מדרום וממזרח.

קומפלקס הבינוי במתחם כולל, בין היתר: את השטחים נשוא השומה - מבנה **הקניון** הבנוי בשתי קומות מסחריות עם קומת גלריה חלקית (קומת מסחר עליונה הבנויה במפלס הרחוב וקומת מסחר תחתונה הבנויה מתחת למפלס הכניסה והרחוב). **יחידות מסחריות** נוספות חיצוניות הבנויות במפלס ובחזית לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. השטחים כאמור בנויים מעל קומות מרתף המשמש לחניה, שטחים טכניים ויחידה מסחרית. שטח **החניון** המהווה חלק מנשוא חוות הדעת ממוקם בשתי הקומות העליונות של קומות המרתף 2- ו-1.

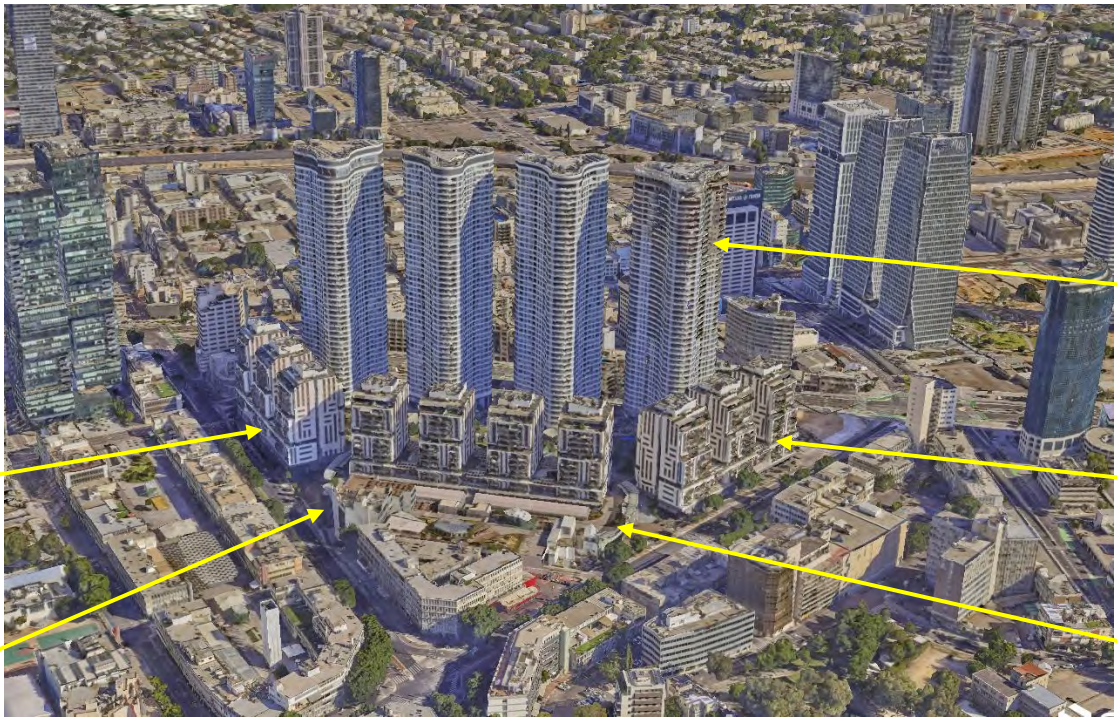
תיאור מפורט, ראה סעיף 4.5.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

להלן מיקום המתחם וסימון ע"י להמחשה בלבד, ע"ג תצלום אוויר של הסביבה הקרובה:



להלן המתחם מתוך תוכנת "Simplex":



39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

להלן גבולות המתחם:

מצפון - רחוב החשמונאים (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת משני צידי הרחוב ומפרצי חניה). מעברו של הרחוב בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב כשחלק המזרחי (ממול מבנה חלקה 290) מגדלי חג'ג' ברחוב הארבעה.

מדרום

מזרח - רחוב דרך מנחם בגין (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת משני צידי הרחוב), מעברו אזור התעשיה "יד חרוצים" כשלאורך הרחוב בנויים בנייני משרדים עם קומה מסחרית.
בקצה הצפון מזרחי (ממזרח לחלקה 290) בנוי מגדל משרדים מעל קומה מסחרית.

ממערב - רחוב קרליבך (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת ומפרצי חניה). מעברו בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב.

4.2 תיאור הסביבה

מתחם "TLV" ממוקם בצידה הדרום מזרחי של מרכז העיר תל-אביב.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייני משרדים בבניה ותיקה, בעיקר לאורך הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין ולצד בנייה חדשה של מסחר ומגדלי מגורים במתחם "TLV".
הגישה לאזור נוחה לאור מיקומו בסמוך לכניסות והיציאות לנתיבי איילון, קיימת באזור תנועה ערה של כלי רכב פרטיים וציבוריים.
דרכי הגישה לאזור השתפרו לאור פתיחת תחנות הרכבת "קרליבך" ו"יהודית" בהן עובר הקו האדום[5] ובעתיד הקו הירוק של הרכבת הקלה.
בשנים האחרונות האזור נמצא בתנופת בנייה ופיתוח כדלקמן:
מצפון "מתחם גבעון", הממוקם בין הרחובות החשמונאים והארבעה ובו קיים חניון תת קרקעי הכולל כ-1,000 מקומות חנייה ומעליו רחבה ציבורית ומגדלי משרדים מעל קומת מסחר (מגדלי חג'ג') בצידו הצפוני של רחוב החשמונאים סמוך ל"מתחם גבעון" מגדלי משרדים מגדלי "פלטינום", "התיכון" ו"מילניום". במתחם "שרונה" הממוקם צפונית ל"מתחם גבעון", בתי הטמפלרים ששומרו והותאמו לשימושים מסחריים וציבוריים וכן מגדלי מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדו'.

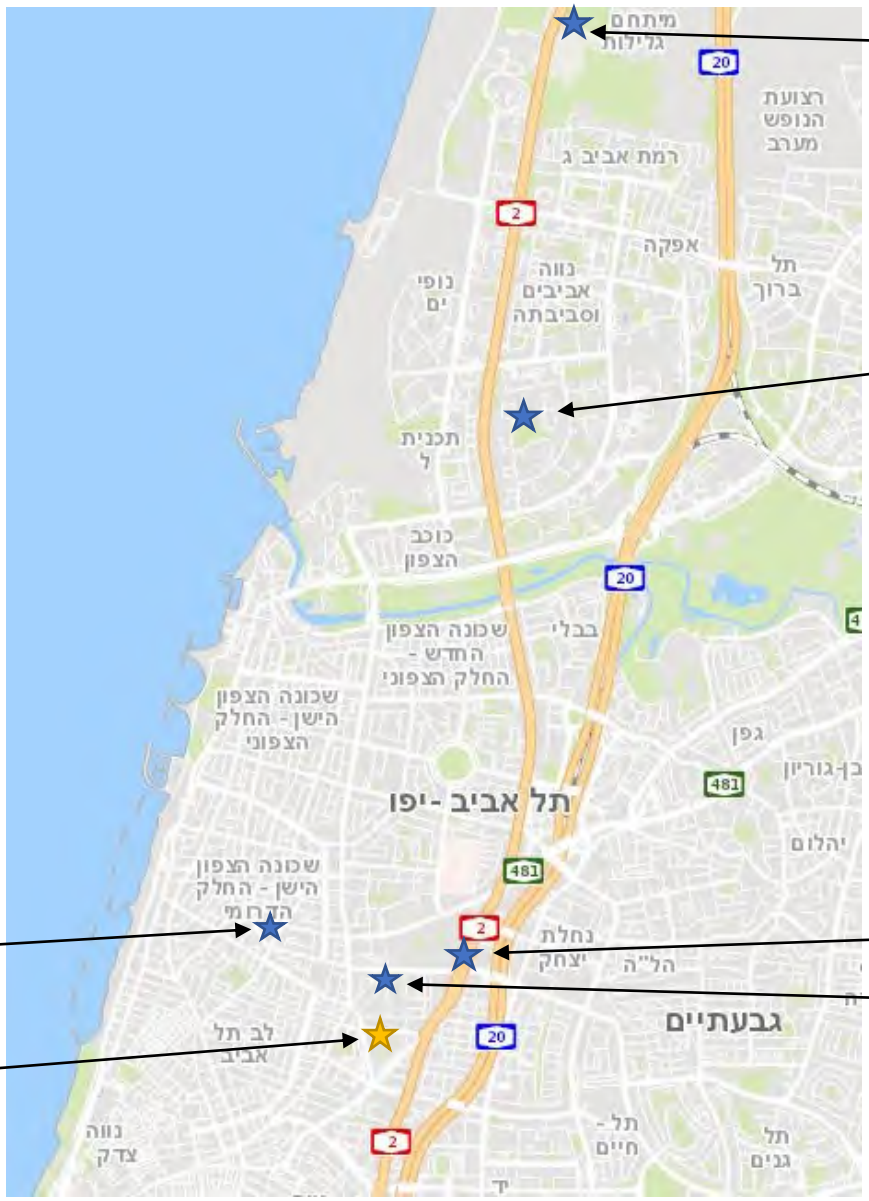
[5] קטע הקו האדום והקו הירוק הממוקמים בסמיכות לנכס הינם תת קרקעיים.

4.3 <u>הסביבה העסקית</u>

קניון TLV פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר מתחמים מסחריים הפועלים בסביבה. קניון TLV מהווה מתחם מסחרי ייחודי בשל תמהיל החנויות, מיקומו במתחם הכולל מגדלי מגורים וכן בסביבה מתפתחת ומתחדשת בקרבה לרכבת הקלה.

המתחמים העסקיים העיקריים המהווים תחרות לקניון TLV הינם: קניון "עזריאלי" ת"א, מתחם "שרונה", קניון "דיזינגוף סנטר", קניון "רמת אביב", קניון איילון (רמת גן), קניון "שבעת הכוכבים" (הרצליה) ומתחם BIG גלילות אשר נפתח לאחרונה.

<u>להלן תשריט מתחמים עסקיים מתחרים (בתל אביב)</u>:



BIG גלילות

קניון רמת אביב

קניון דיזינגוף סנטר

קניון עזריאלי

מתחם שרונה

קניון TLV - נשוא חוות הדעת


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

4.4 <u>תיאור הבנוי במתחם</u>:

קומפלקס הבינוי במתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר ומתחם הידוע גם בשם "TLV" בנוי בתחום החלקות 273, 289 ו-290 בשטח קרקע כולל של כ-49,021 מ"ר (ללא שטח חלקה 291 המשמשת כדרך במפלס הקרקע). המתחם שתוכנן ע"י משרדי אדריכלים ("ישר אדריכלים" לבנייני המגורים, ו"יסקי מור סיוון אדריכלים" לקניון ו"אליקים אדריכלים" למבני ציבור) כולל שימושים מעורבים של מסחר, מגורים, מבנים ציבוריים, פארק ציבורי, בפירוט כדלקמן:

בנייני מגורים - במתחם בנויים 10 בנייני מגורים בני 14 קומות שנבנו ב- 3 מבננים (3 בניינים בחזית לרחוב החשמונאים, 4 בניינים פונים בחזית לחלקות בנויות 90 ו-91 ו-3 בניינים פונים בחזית לרחוב קרליבך) הבנויים במפלס הפארק הגבוה ממפלסי הרחובות וכוללים יחד כ-722 דירות בתמהיל מגוון.

מגדלי מגורים - בחלק המזרחי של המתחם 4 מגדלי מגורים (3 מגדלים מאוכלסים ומגדל רביעי בבניה מתקדמת) שיכללו יחד 1,540 דירות בתמהיל מגוון מעל מרתפי חניה.

דיור להשכרה - בתחום חלקה 290 (מגרש 6) ייבנו 54 יח"ד עבור מגורים להשכרה מעל קומות מסחר. כיום, בחלקה בנוי מבנה ברמת שלד חלקי והחברה מקדמת הוצאת היתר להשלמת הבניה בשטחי המסחר וכן פועלת במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלקה הצמודה ממזרח.

מבני ציבור - מבנה בית ספר, היכל ספורט, גני ילדים ומעונות.

קומות מרתפים - 3 מפלסי חניון תת קרקעיים הבנויים בשטח החלקות (לרבות המפלס התת קרקעי של הדרך) וכוללים 2,556 מקומות חניה עפ"י היתר. מפלס חניה 3- משמש את דירות המגורים ו-2 המפלסים העליונים (1- ו-2-) משמשים את המתחם המסחרי אורחי המתחם ומבני הציבור.

שטחי מסחר - מבנה הקניון "TLV Mall" בן שתי קומות מסחר עיקריות + קומות גלריה חלקיות בשימושים טכניים ואחסנה.

בנוסף, יחידות מסחריות חיצונית למבנה הקניון חלקן בחזית לרחוב החשמונאים וחלקן בחזית לרחוב קרליבך כשבחזית היחידות שטח קולונדה.

שטחי מסחר נוספים במבנה ברמת שלד שנבנה בחלקה 290 (מגרש 6) – אשר אינם מהווים חלק מהנכס נשוא חוות הדעת.

שטחי אחסנה - שטחי אחסנה לשימושי המסחר, הממוקמים בחלקם בעורף היחידות, במפלסי קומות הביניים של קומות המסחר, בחלק מהיחידות בגלריות מתוך היחידות וכן שטחי אחסנה נוספים הממוקמים במפלס הקומה התחתונה של הקניון.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

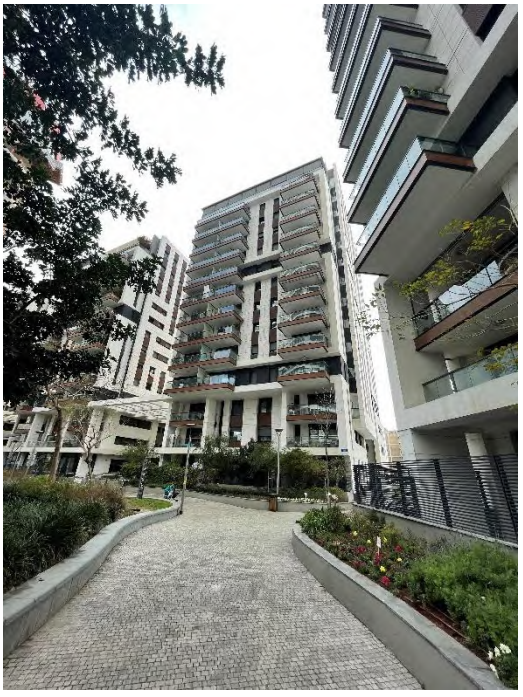
תמונות מייצגות של המתחם :



מבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6



מבט לפארק ציבורי הבנוי מעל שטח הקניון
התחום ע"י הבניינים והמגדלים



מבט לפארק ציבורי ולבנייני המגורים



מבט לפארק ציבורי ולמגדלי המגורים

4.5 <u>תיאור נשוא חוות הדעת (לפי שימושים)</u>:

המבנים בנויים שלד בטון מזוין עם גג שבחלקו שטוח עשוי בטון ובחלקו דו שיפועי עם תקרת "סקייליט" לכניסת אור טבעי לקניון. בכניסה לקניון והיחידות המסחריות קירות מסך מזכוכית.

4.5.1. <u>מרתפי החניה</u>

מפלסי החניה בתחום שטח חלקות 273, 289, 290 ו-291 (חלק מהחלקה המשמשת כדרך[6]) בשטח כולל של כ-98,342 מ"ר (עפ"י היתר בניה) בנויים ב-3 מפלסים וכוללים 2,556 מקומות חניה (כולל חניות הנכים) כדלקמן:

מפלס חניון (3-) (**אינו** מהווה חלק מנשוא השומה) - משמש כחניון ליחידות המגורים וכולל 985 מקומות חניה.

מפלסי חניון (2-) ו- (1-) - משמש כחניון לשטחי המסחר בפרויקט, מבני הציבור ואורחי בניינים המגורים וכוללים 1,571 מקומות חניה. החניון מופעל כחניון ציבורי פתוח בתשלום 24/7.

מהנ"ל בוטלו 3 חניות המשמשות כ"דיר עגלות" אשר מושכרות לסופרמרקט, צפויות להתבטל בעתיד 40 חניות לטובת תוספת שטחי מסחר (בהליך בקשה להיתר). כך שיתרת החניות היא 1,528 (מתוכן 29 חניות נכים).

הערה: 125 חניות במפלס 1- (במגרש 8) היוו מטלה ציבורית, כשעפ"י הסכם עם העירייה, חלף החניות העירייה מקבלת 85 מקומות חניה קבועים + 40 מנויים למקומות חניה "צפים". בפועל כלל החניות בשימוש העירייה הינן בחניות "צפות". לאור העובדה כי בכוונת החברה להכשיר במפלס חניון 1- שטחי מסחר ולאור ההפחתות שצוינו לעיל, **בחוות הדעת הובאו בחשבון 1,374 מקומות חניה עבור החניון הציבורי. הובא בחשבון 3 מקומות חניה המושכרים לפי הסכם שכירות.**

יובהר כי לא ניתן שווי לחניות נכים.

בנוסף, במפלס 1- קיימת יחידה מסחרית דו מפלסית שחלקה במפלס החניון וחלקה במפלס קומת מסחר תחתונה (שטח היחידה נכלל כחלק משטחי הקניון עפ"י היתרי בניה ולא בשטחי המרתפים).

בכ"א מהמפלסים שטחי שירות הכוללים תאי שירותים ושטחים טכניים.

הגישה לכלי רכב אל מפלסי חניון (2-) ו-(1-) - כניסה ויציאה מרחוב קרליבך, כניסה בלבד מרחוב חשמונאים וכניסה ויציאה נוספת ברחוב גרציאני (רמפת ירידה מחלקה 290). ממפלסי החניון מס' גרעינים בתחומן גרמי מדרגות ומעליות המקשרים אל מפלסי הקומות המסחריות.

[6] שטח תת קרקע לכל מפלס של כ-771 מ"ר עפ"י תשריטי חכירה.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

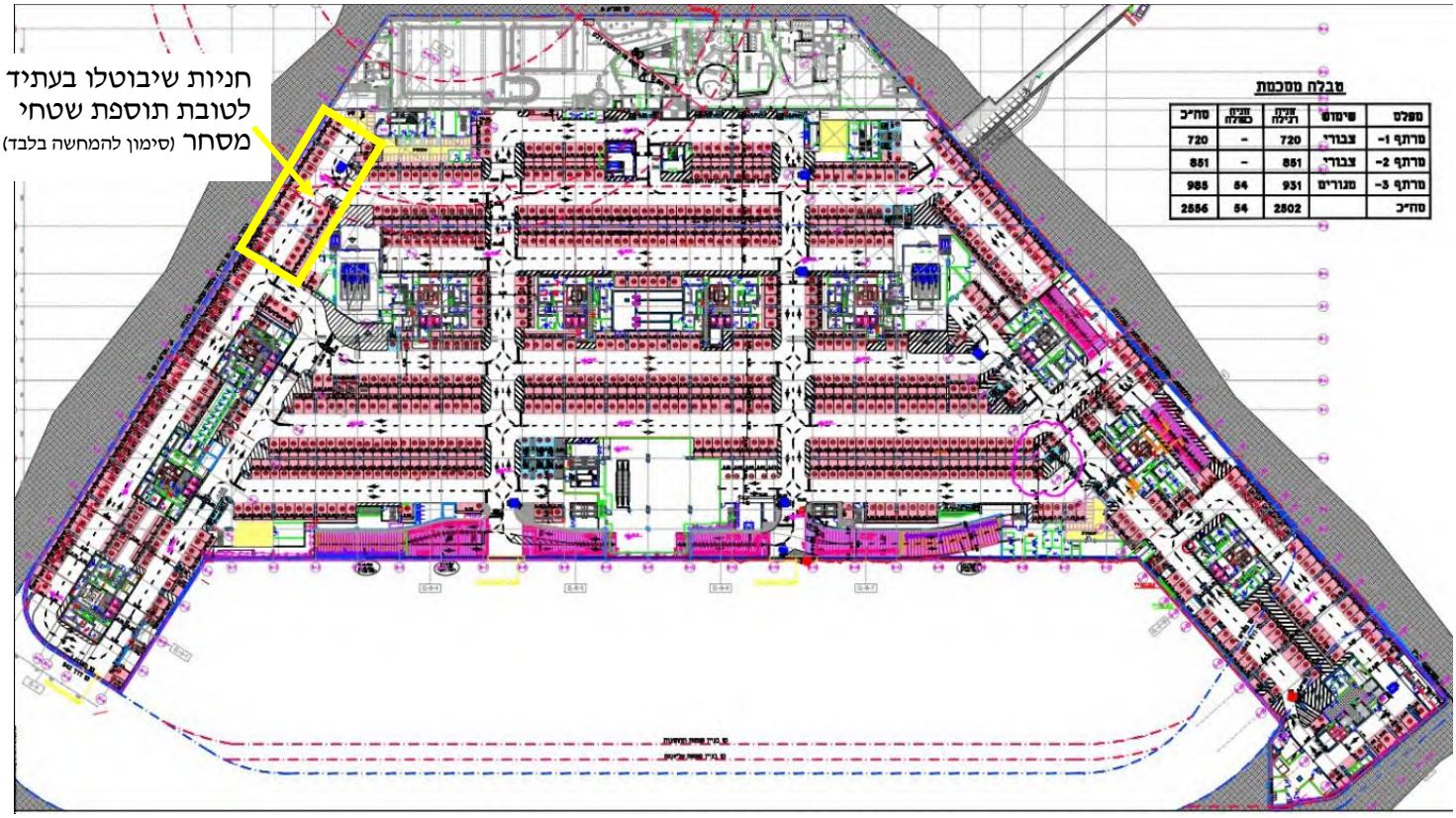
<u>סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן</u>:

רצפת בטון מחופה אפוקסי עם סימוני חניה, תאורה פלורוסנטית, תקרת בטון, ספרינקלרים, מערכות גילוי אש, מפוחי עשן, מערכת כריזה, מערכת חניה חכמה (חיישן חניה פנויה) וכיוצ"ב.

במעברים, בלוביים הקומתיים ובשטחים הציבוריים גמר מלא הכולל בנוסף תקרה דקורטיבית הכוללת תאורה פלורוסנטית, מערכת שמע ומיזוג אוויר. כמו כן, ברחבי המתחם מערכות אבטחה (מצלמות וכו').

<u>להלן תשריטי שיווק של החניון</u>:

<u>מרתף (-1)</u>

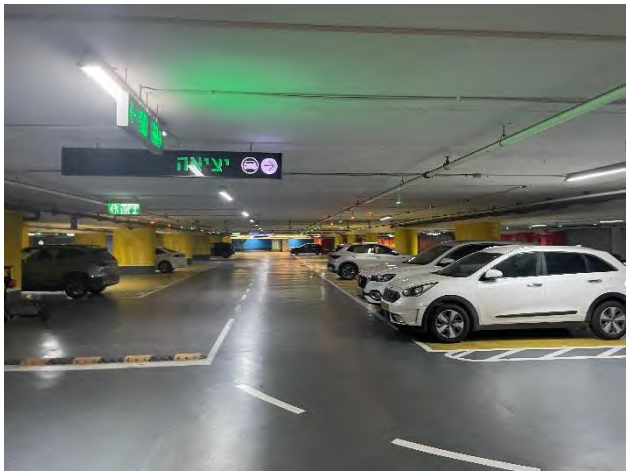


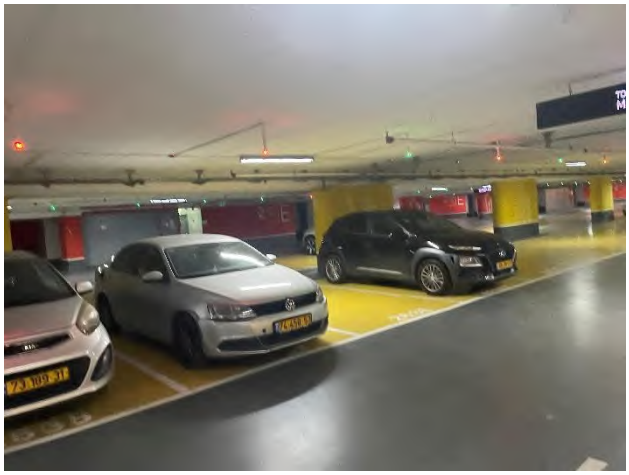
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

מרתף (2-)



להלן תמונות מייצגות של החניון







39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

4.5.2. <u>שטחי מסחר ואחסנה (קניון + יחידות מסחריות לרחוב)</u>

השטחים המסחריים נשוא חוות הדעת מהווים את שטחי הקניון, היחידות המסחריות בחזית לרחוב, בשטח לשיווק של כ-30,140 מ"ר[7] מסחר וכ-3,900 מ"ר אחסנה, בפירוט כדלקמן:

הקניון - מבנה הקניון נפתח במהלך מרץ 2017 וכולל 2 קומות מסחריות (קומה מסחרית עליונה במפלס הרחובות וקומת מסחר תחתונה כשבכל אחת קיימת קומת ביניים). הקומה המסחרית העליונה פונה בחזית מערבית לרחוב קרליבך ובחזית צפונית לרחוב החשמונאים המהוות את הכניסה הראשית למבקרי המתחם. בנוסף, קיימות גישות נוספות לקניון דרך קומות המרתפים באמצעות דרגנועים ובאמצעות גרעיני בנייני המגורים הבנויים מעל הקניון.

הקניון בנוי בצורת מעין "אליפסה" כשבמרכז יחידות מסחריות פנימיות סביב גרעין משותף עם חזיתות לשטחי המעברים ובהיקף החיצוני יחידות מסחריות נוספות, כל היחידות פונות לשטחי המעברים. בנוסף, בשטחי המעברים בקומות קיימים דוכנים פעילים ושטחים המתוכננים לדוכנים עפ"י היתר.

קיימות 2 יחידות מסחריות הממוקמות לצד הכניסות (האחת מרחוב החשמונאים והאחרת מרחוב קרליבך) המשמשות להסעדה כאשר הגישה אליהן הן משטח הקניון והן מהרחבה החיצונית המשמשת גם כאזור ישיבה.

סביב טבעת החנויות החיצונית קיים מעבר תפעולי, 2 "רמפות ספקים", מעליות ספקים, חדר אשפה ושטחים תפעוליים נוספים.

במרכז הקניון בנוי "קאנטרי" בבעלות עיריית ת"א הכולל אולם ספורט ובריכת שחייה - **אינו מהווה חלק מנשוא השומה.**

שטחי אחסנה המשמשים את שטחי המסחר ממוקמים בחלקם בעורף היחידות ובחלקם בגלריה פנימית ביחידות ושטחי אחסנה נוספים במפלסי קומות הביניים.

יחידות מסחריות במפלס הרחוב - בחזית לרחוב החשמונאים ובחזית לרחוב קרליבך בנויות יחידות מסחריות כשבחזית היחידות קולונדה (מעל היחידות בנויים בנייני המגורים).

כל היחידות הפונות לרחוב החשמונאים - מושכרות למעט יחידה אחת.

היחידות מושכרות לעסקים מתחום המזון (מזון מהיר/מסעדות).

כל היחידות הפונות לרחוב קרליבך - פנויות למעט יחידה אחת מושכרת.

תמהיל השימושים והשוכרים המגוון הכולל חנויות בתחום המזון המהיר וההסעדה, ביגוד ואופנה, חנויות למוצרי צריכה, מוצרי חשמל, קוסמטיקה ועוד. וכן תמהיל השטחים: מסחר בקניון, מסחר לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך.

[7] השטח אינו כולל כ-1,307 מ"ר למסחר שטרם נבנו.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

<u>סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן</u>:

בשטחי הקניון, שטחי ציבור ומעברים רחבים הכוללים, בין היתר, ריצוף שיש, תקרה דקורטיבית מעוצבת הכוללת גופי תאורה מעוצבים (גופי תאורה שקועים), מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים, מצלמות, מערכות כריזה ומערכת שמע), מעקות זכוכית במעברים וכיו"ב.

רמת הגמר בשטחים המשותפים ובפרט בשירותים הינה גבוהה ביחס למקובל בשטחי מסחר. לאורך הקניון מותקנים מספר דרגנועים וכן בתוך שלוש חנויות.

כמו כן, מותקנות מספר מעליות וכן מעליות ספקים במסדרון התפעולי. ביחידות, סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר, לזהות השוכר ולמיתוג כולל, בין היתר, כדלקמן:

בחלק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד/אחסנה/חדרי הלבשה וכו') בהתאם לצרכי השוכר, בחזית ויטרינות זכוכית, בחלק מהיחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שקועה/תלויה (בחלקן לא בוצע הנמכת תקרה), ריצוף קרמי/ שיש/ בטון מוחלק/ פרקט, מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים וכיוצ"ב.

ביחידות הפנויות בשטח הקניון בוצעו עבודות גמר בהתאם לצרכי השוכרים השונים שפעלו ביחידות וצפויות להתבצע התאמות בהתאם לצרכי שוכרים חדשים. היחידות הפנויות בחזית לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך ברמת מעטפת.

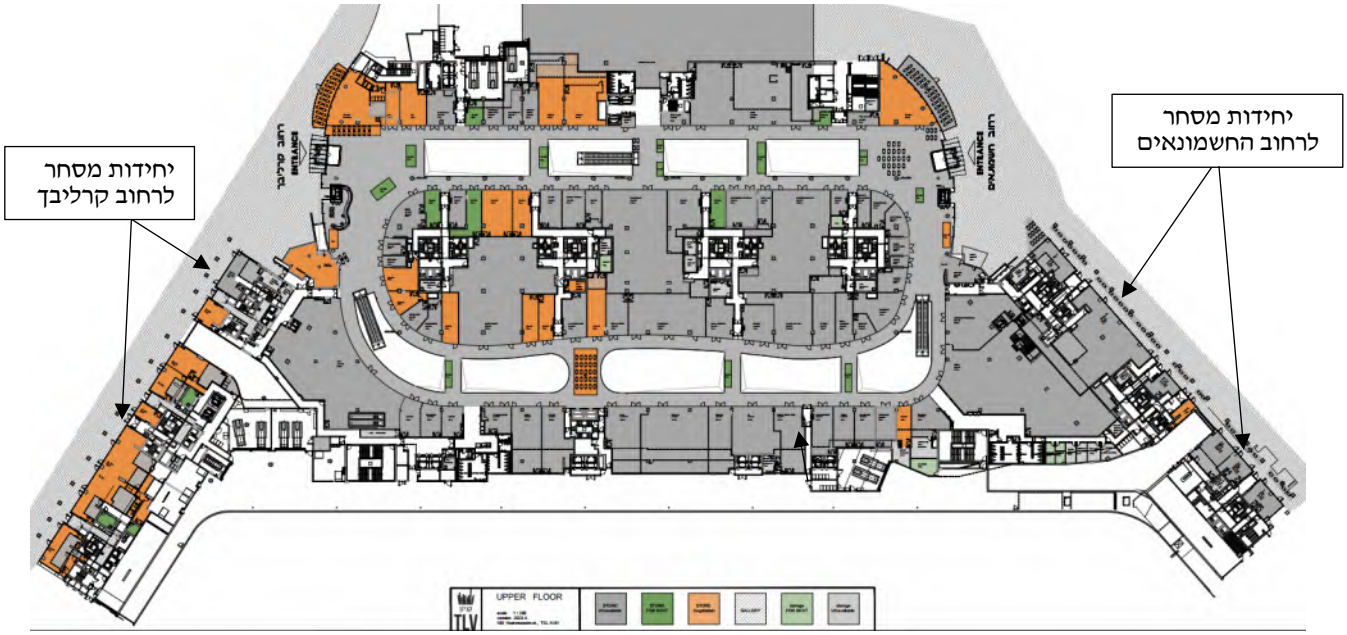
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

<u>להלן תשריטי שיווק של הקניון (לפי קומות)</u>

<u>קומת מסחר תחתונה</u>



<u>קומת מסחר עליונה (מפלס הרחוב)</u>



הערה לעניין התשריטים:

התשריטים הינם להצגת מבנה הקניון בלבד. יש להתעלם מסיווג השטחים כפנויים/מאוכלסים.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

תמונות מייצגות של יחידות מסחריות לרחוב

חזית מסחרית לרחוב קרליבך



חזית מסחרית לרחוב קרליבך



חזית מסחרית לרחוב החשמונאים



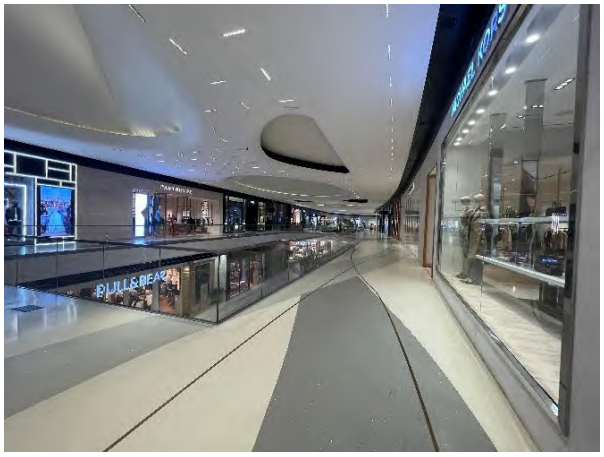
חזית מסחרית לרחוב החשמונאים

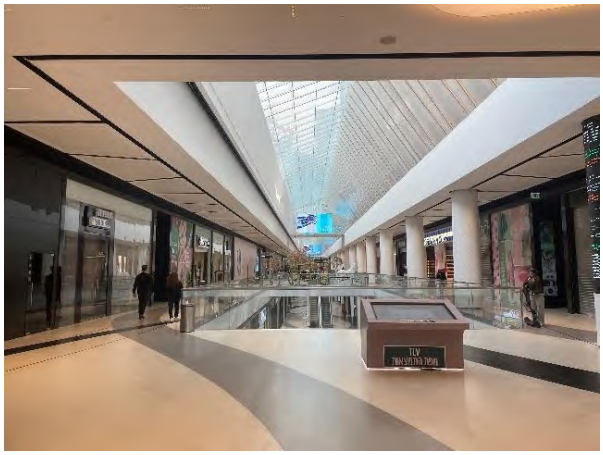


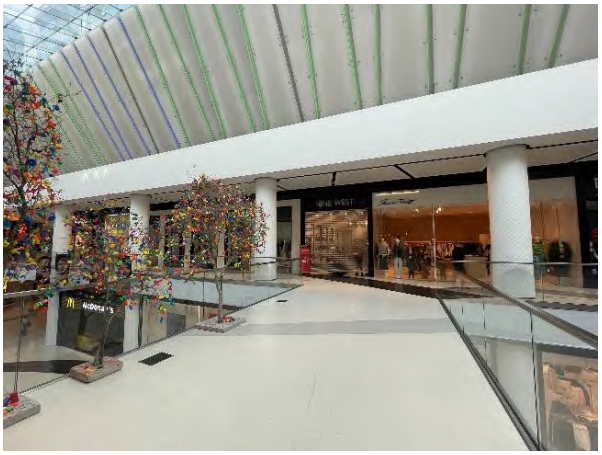
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

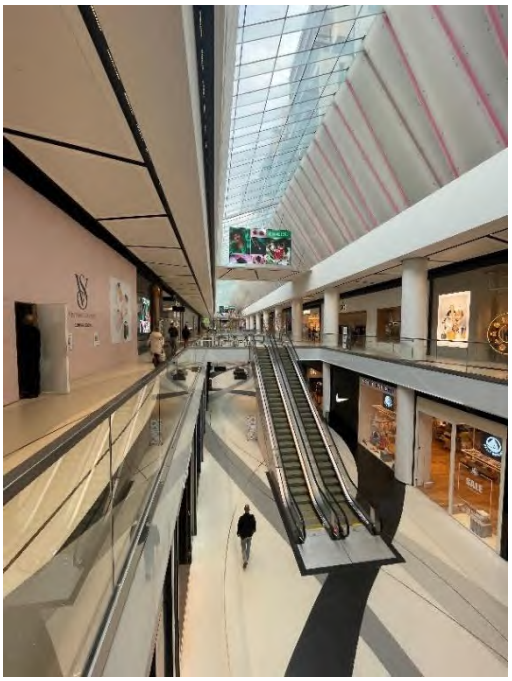
תמונות מייצגות של שטחי המסחר בקניון

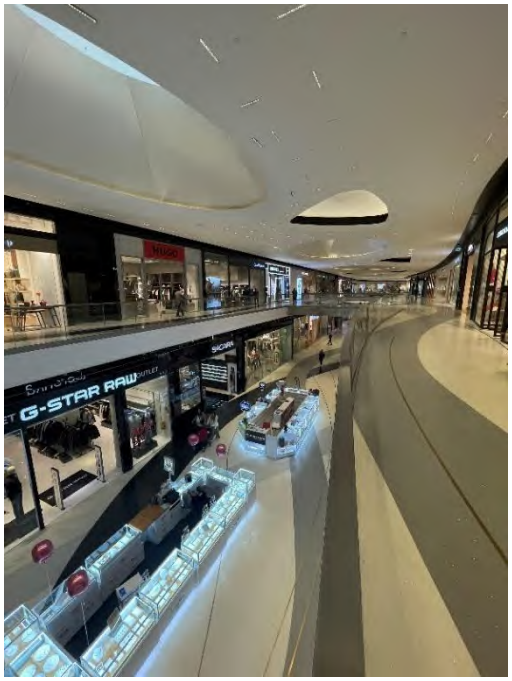












5. המצב התכנוני

5.1 תכניות בניין עיר רלוונטיות

5.1.1. תכנית תא/3001

תכנית תא/3001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5442 מיום 29/9/2005 מהווה תכנית שינוי לתכניות קודמות וחלה על מתחם "כיכר השוק".

מטרת התכנית:

לפנות את השוק הסיטונאי, לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והתעסוקה הקיימים באזור ולשפר את מערך שירותי הציבור והתשתית העירוניות בסביבה וזאת ע"י:

1. קביעת ייעודי קרקע למגרש מיוחד למע"ר, למבנה ציבור, לש.צ.פ, לש.פ, לחזית מסחרית, לדרכים ולהרחבת דרכים.
2. קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בהיקף שלא יעלה כל 252,060 מ"ר מתוכם 1,125 יח"ד בשטח כולל של 123,750 מ"ר ושטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של 108,250 מ"ר ומבני ציבור בשטח כולל של 20,060 מ"ר.
3. בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בשטח כולל של עד 23,040 מ"ר במגרש בניה נפרד (מס' 9).
4. פרוט בתכליות והשימושים המותרים באזורי יעוד שונים בתחום התכנית וקביעת הוראות בניה.
5. קביעת עקרונות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
8. מתן הנחיות בכל הנוגע לפיתוח נוף סביבתי.

להלן תשריט התכנית:



בהתאם לתשריט התכנית, השטחים הבנויים במתחם מסומנים להריסה והחלקות בתחומן, בין היתר, בנויים השטחים נשוא השומה מסומנים בייעוד למגרש מיוחד (מגרש מס' 1), אזור למבני ציבור (מגרש מס' 8), שצ"פ, שטחים עם זיקות הנאה וחזית מסחרית ודרך לביטול (במגרש 6).

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למגרשים הנ"ל:

אזור מגרש מיוחד (מגרשים 1 ו-6)

תכליות:

א. מתחת למפלס כניסה קובעת - חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני מחזור, דרכי גישה ושרות, שטחי רווחה לשימוש הדיירים (מועדונים, בריכות שחיה וכדומה) - בהיקף שלא יעלה על 500% משטח המגרש ושטחי מסחר במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש ומעל מפלס הכניסה 35% מהשטחים העיקריים.

ב. במפלס הכניסה הקובעת ומעליו - מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א (באזורים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית), משרדים, מגורים ומוסדות ציבור ברמה שכונתית (כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי כנסת ו/או מתנ"ס ו/או שימושי חינוך ותרבות כדוגמת אלו). לא יותרו מחסנים כשטחי שירות אלא אם מוקמו בקומה טכנית שלמה ו/או באזורים שאינם גובלים בחזיתות המבנים.

ג. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת יותרו במפלס התחתון מבניהם גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס כניסה קובעת" ובלבד שבחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו ב"מעל ההכניסה הקובעת".

זכויות בניה:

יעוד	מס' מגרש	שטח עיקרי			שרות מעל מפלס כניסה קובעת	שרות מתחת למפלס כניסה קובעת	הערה
		מגורים	משרדים ומסחר	ציבורי			
מגרש מיוחד	1	123,750 *	89,130	2,800	-	-	* לפי 1,125 יח"ד * 110 עיקרי ממוצע ליח'
	6	-	10,320	-	-	-	
	סה"כ	123,750	99,450	2,800	79,100	202,150	
מבני ציבור	8	-	5,260	12,000	6,041	27,000	

הערה - בהתאם לחוברת עיצוב אדריכלי חלק מהזכויות הועברו ממגרש 6 למגרש 1, כמפורט בסעיף 5.1.2ב.

- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקוד הבניין ולרווחת המשתמשים בו.
- המסחר ימוקם לאורך החזיתות המסחריות.

<u>גובה ומספר קומות</u>

- מתחת למפלס כניסה קובעת - יותרו עד 6 קומות.
- מעל מפלס כניסה קובעת - יותרו בניינים בבניה מרקמית היקפית בגובה כולל של עד 12 קומות (כולל קומת כניסה) ובמגרש 6 יותר גובה כולל של עד 20 קומות. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת, יספרו הקומות ממפלס הכניסה העליון. לאורך דרך שרות מס' 242 יותרו מגדלים בגובה של עד 180 מ' מעל פני ים.

<u>אזור למבני ציבור (מגרש 8)</u>

<u>תכליות</u>:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת - חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, דרכי גישה ושרות. כן יותרו שימושים ציבוריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ב. מפלס כניסה קובעת ומעליו - שימושים ציבוריים כגון שירותי תרבות, ספורט ומוסדות חינוך ציבוריים. השימושים הציבוריים יהיו מושכי קהל במשך רוב שעות היממה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. בנוסף יותר מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת שטח מוגבל נוסף לצרכי משרד ומסחר אשר יהיה לשירות השימושים הציבוריים ויכללו: בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, חנויות ספרים ועיתונים, מוסיקה, סרטים, מכשירי כתיבה וצרכי משרד ועסקים לשרות באי ומשתמשי השרותים הציבוריים. לא יותרו עסקים מזהמים מכל סוג, עסקים לממכר מזון וירקות וכן סוכנויות תיווך, נסיעות וכו'.

ד. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת יותרו במפלס התחתון מבניהם גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס הכניסה הקובעת" ובלבד שבחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו בסעיף ג' לעיל.

<u>זכויות בניה</u>

- ראה בטבלת זכויות הבניה כמפורט לעיל במגרשים 1 ו-6.
- לשטחים עיקריים יהיו 17,260 מ"ר עיקרי מתוכם 12,000 מ"ר לפחות לשטחי ציבור והיתרה למסחר ומשרדים לשירות השימושים הציבוריים לשימושים המפורטים בסעיף ג' לעיל.
- זכויות הבניה המרביות למטרות שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו 35% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקוד הבנין ולרווחת המשתמשים בו.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 27,000 מ"ר למטרות שרות.

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

<u>גובה ומספר קומות</u>

- מתחת למפלס כניסה קובעת - יותרו עד 6 קומות מרתפים.
- מעל מפלס כניסה קובעת - יותרו עד 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות.

<u>חזית מסחרית</u>

- בכל מקום בו סומנה חזית מסחרית, ייבנו הבניינים הפונים לדרכים, למעברים, לרחבות או לכיכרות חזיתות מסחריות במפלס הכניסה הקובעת. בשטחים אלו יותרו שימושים מסחריים לרבות בתי אוכל ומשקה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ת"א. לא יותרו בשטחים אליו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש. שטחים אלה כלולים בזכויות הבניה המותרות שפורטו באזורי הייעוד השונים.
- החזיתות המסחריות לאורך רחובות קרליבך והחשמונאים ובגובל בין המגרש המיוחד למדרש לבנייני ציבור, יבוצעו עם "קולונדה" אשר פרטיה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. לא יותרו שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחזית המסחרית.

<u>הוראות נוספות</u>:

<u>חניה</u>

א. תקן החניה לשימושים השונים יהיה כדלקמן:
לתעסוקה ולמסחר - 1:100 אשר לא יוצמדו לתעסוקה או למסחר ותשמר ביחידה אחת רציפה (התקן יהיה מקסימלי וכל סטיה ממנו מהווה סטיה ניכרת). כאשר תתקיים הפרדה בין מקומות החניה עבור שטחי המגורים ועבור שטחי המסחר והתעסוקה. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור 24 שעות ברציפות 7 ימים בשבוע בתשלום.
למגורים - תקן של 1-2 מקומות חניה ליח"ד עפ"י החלטת הועדה המקומית ובתנאי הצמדה ליחידות המגורים. בנוסף יותרו עוד 20% מסך מקומות החניה למגורים, עבור חניית אורחים לדיירים במתחם.
למבני ציבור - 1:50.

ב. תכנון החניון יעשה באופן שיאפשר הסבת חלק מהקומות לשימוש עיקרי עם צמצום תקן החניה לעת מימוש הקו האדום. מערכת הסעת המונים תחייב הקטנת תקן החניה, עפ"י תקן החניה המחוזי שיהיה תקף באותה עת. תוספת מקומות החניה מעבר לתקן שנקבע תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות [שלביות פיתוח וגמישות תכנונית וביצועית, רישום זיקות הנאה, רישום שטחים ציבוריים, איכות סביבה ותנאים למתן היתרי בניה (מבין התנאים, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי למתחמים מינימליים מתחם הכולל את מגרשים 1, 6 ו-8, מתחם למגרש 7 ומתחם למגרש 9)].

5.1.2. תכניות עיצוב אדריכלי

(א) תכנית תא/3001/תעא/1

תכנית העיצוב האדריכלי למתחם השוק הסיטונאי אושרה בועדה המחוזית. התכנית נערכה בכפוף לסעיף 11 להוראות התכנית תא/3001 שהתנתה את הוצאת היתרי הבניה בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי לשטח מתחם מינימלי כהגדרתו בתכנית.
תכנית העיצוב האדריכלי נערכה לכלל שטח התכנית.
התכנית שונתה ע"י תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט להלן.

(ב) תכנית תא/3001/תעא/2

תכנית העיצוב האדריכלי מהווה שינוי מס' 1 למתחם "כיכר השוק" תכנית תא/3001 החלה על מגרשים 1, 6, 7 ו-8 עפ"י התכנית.
התכנית שנערכה ביוזמת עיריית ת"א, חברת "קניון העיר ת"א בע"מ ומגדלי לב ת"א בע"מ" הוכנה ע"י משרדי האדריכלים "י.א ישר אדריכלים, יסקי-מור-סיוון אדריכלים ואליקים אדריכלים" ויועצים נוספים. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מיום 21/2/2011 וע"י משרד הפנים-מחוז ת"א מיום 11/11/2011.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 11 לתכנית תא/3001.
- ביטול והחלפת תכנית עיצוב אדריכלי מיום 16/2/2006.

העמדת המבנים

- המבנים במגרש 1 מעל למפלס הכניסה הקובעת יוקמו סביב הפארק המרכזי ובגבולות הרחובות קרליבך והחשמונאים וישמשו למגורים, מסחר ולמוסדות ציבור שכונתיים, בהתאם לסעיף 9.2.1 בהוראות תכנית תא/3001.
- החזיתות המסחריות לאורך הרחובות החשמונאים וקרליבך תהיינה רציפות ותופסקנה ע"י מבואות וכניסות לחניונים בלבד. החזיתות ילוו בקולנדות ומעליהן קומה טכנית (מתחת למפלס הפארק), 14 קומות מגורים, בהתאם לשימושים המותרים במגרש מיוחד.
- יפותח רחוב מסחרי דו קומתי (במפלס הרחוב ובמפלס אחד מתחתיו) להולכי רגל שיחבר בין רחובות קרליבך לחשמונאים "רחוב השוק". לאורך רחוב זה ומשני צדדיו יבנו שטחים מסחריים דו קומתיים.
- בתחום המעברים המשמשים את המסחר לרבות ברחוב השוק, יותרו הקמת דוכנים למסחר ב-2 קומות המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרשים 1 ו-8.
- בשלב א' (הקופסא), בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, יותרו מחסנים בקומות טכניות נפרדות ו/או באזורים שאינם גובלים בחזיתות המבנים. כמו כן,

יותרו בקומות אלו מפלסי ביניים חלקיים אשר יבואו בכלל שטחי השירות המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

- הבניין במגרש 6 יוקם על מגרש נפרד, ישמש למטרות מסחר מתחת מפלס הכניסה הקובעת, בחלק הפונה לרח' החשמונאים ולדרך 242. בחלקים הפונים לדרך 242 ומגדל החשמונאים, מעל למפלס הרחוב, ישמש הבניין למתקנים הנדסיים ושטחי רווחה לשימוש הדיירים. מעל למפלס הכניסה הקובעת ישמש הבניין למטרות מגורים וכיוצ"ב.

<u>תנועה וחניה</u>

תתאפשר כניסה עתידית תת קרקעית ממגרשים 1, 6 ו-8 אל מתחם גבעון הן להולכי רגל והן לכלי רכב.

<u>חברת ניהול ואחזקה</u>

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת הקמתן של החברה/ות ניהול אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר, ולמבני המגורים אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתקנים הכלולים בהיתר הבניה.

<u>זיקות הנאה</u>

- תירשם זיקת הנאה לציבור להבטחת גישה למוסדות הציבור ולשטחים הציבוריים בתחום המגרשים כמסומן בתשריט תכנית תא/3001.
- בקומות החניה הפרטית והציבורית תירשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים והאגפים השונים לפי הצורך.

<u>גמישות תכנונית</u>

יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשריטי החזיתות, בחלוקות הפנימיות שבתחום מעטפת המבנים, בחלוקת הפנים של שטחי המסחר ובתכניות הפיתוח הנחיות עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות מפלסים, עיצוב חזיתות ועיצוב מעטפת המגדלים לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו.
מהנדס העיר יקבע אם שינוי שיוצע הינו מהותי או לא.

<u>להלן שטחים עיקריים ושימושים למתחמים הרלוונטיים</u>:

מתחם	מרכז מסחרי	מגורים ו/או מסחר	ציבורי
מגרש 1	23,400		
מגרש 6		עד 3,720 מ"ר (מגורים עד 54 יח"ד במבנה 1)	
מגרש 8	5,260		12,000

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

- עפ"י הוראות תכנית תא/3001 סה"כ הזכויות במגרש 6 10,320 מ"ר. במסגרת תכנית שינוי העיצוב מועברות זכויות ממגרש 6 למגרש 1 של עד 6,600 מ"ר למטרות מגורים (כ-3,200 מ"ר) ומסחר (כ-3,400 מ"ר), גמישות תכנונית.
- העברת השטחים תקבע באופן סופי עפ"י תכניות שיוגשו להיתר.
- במגרש 6 ייבנה בניין מגורים בן 14 קומות מגורים מעל קומת רווחת דיירים וקומת מסחר במפלס רחוב החשמונאים, בו תוקמנה 54 יח"ד שיוקצו לדיור מוזל להשכרה לתקופה קצובה של עד 8 שנים (ממועד השלמת הבניין) בתעריף שכירות מוזל (כ-30% ממחיר השכרה של דירה חדשה דומה באזור כפי שיקבע ע"י שמאי מוסכם הן על היזם והן על העירייה), בכפוף לקריטריונים לזכאות שייקבעו בשיתוף בין היזם לעיריית ת"א.
- בשטחי המגורים שבטבלה המלאה (כמפורט בתכנית העיצוב) כלולים 79,450 מ"ר שטחים עיקריים של שטחי משרדים ומסחר אשר הומרו למגורים בהתאם להוראות תכנית תא/3001.

(ג) <u>תכנית תא/3001/תעא/3</u>

תכנית העיצוב האדריכלי אושרה מיום 11/6/2015 ע"י מתכננת מחוז ת"א, אדר' נעמי אנג'ל. התכנית מתייחסת לארבעת המגדלים בחזית לרחוב בגין.

5.2 <u>תכנית מתאר תא/5000</u>

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

בהתאם לתשריט התכנית, מתחם השוק הסיטונאי כלול בתחום אזור תכנון 601 "צפון יפו", בייעוד ל"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ומוסד ציבורי עירוני חדש. עפ"י נספח הבינוי בתחום מתחם 601ג' "שוק סיטונאי".

<u>להלן סימון נשוא השומה ע"ג חלק רלוונטי מתשריט תכנית</u>:



39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

הוראות התכנית באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים קובעות, בין היתר, כדלקמן:

שטחי בניה:

- הרח"ק הבסיס בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות.
- רח"ק מרבי 7.5.

הוראות:

- התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקשורים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכד'.
- תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בהחלטה מנומקת, כי אין צורך בנספח.
- בקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בייעוד חזית מסחרית, למעט קומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני.

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרתה יועד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

- בקומות שמעל קומת הקרקע:
  מקבץ שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1 [8], תעסוקה 1 [9].
  מקבץ שימושים נוספים - מסחר 2 [10].
- בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית.
- בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב.

[8] מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
[9] משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.
[10] מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

5.3 היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב, עולה כדלקמן:

5.3.1. היתרי חפירה ודיפון

(א) היתר בניה מס' 11-0242 מיום 6/4/2011, התיר כדלקמן:
- הריסת כל הקיים במגרש כולל חדר חשמל.
- דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לצד רחוב החשמונאים ומגרשים הגובלים בגבול צפון-מערבי, דרך זמנית בגבול המגרש המערבי.

(ב) היתר בניה מס' 11-1082 מיום 26/12/2011, שינויים להיתר מס' 11-0242 ע"י שינוי מיקום קירות הדיפון והגדלת שטח החפירה והדיפון:

לצד רח' החשמונאים - בניית קיר דיפון בגבולות המגרש עם עוגנים זמניים ושינוי מיקום כניסה לחניון של החשמונאים 100.

בצד המערבי - בניית קיר דיפון בגבולות המגרש עם עוגנים זמניים, ביטול הדרך הזמנית.

(ג) היתר בניה מס' 15-0091 מיום 1/4/2015, היתר הארכת תוקף היתר בניה מס' 11-0242 לשנתיים נוספות.

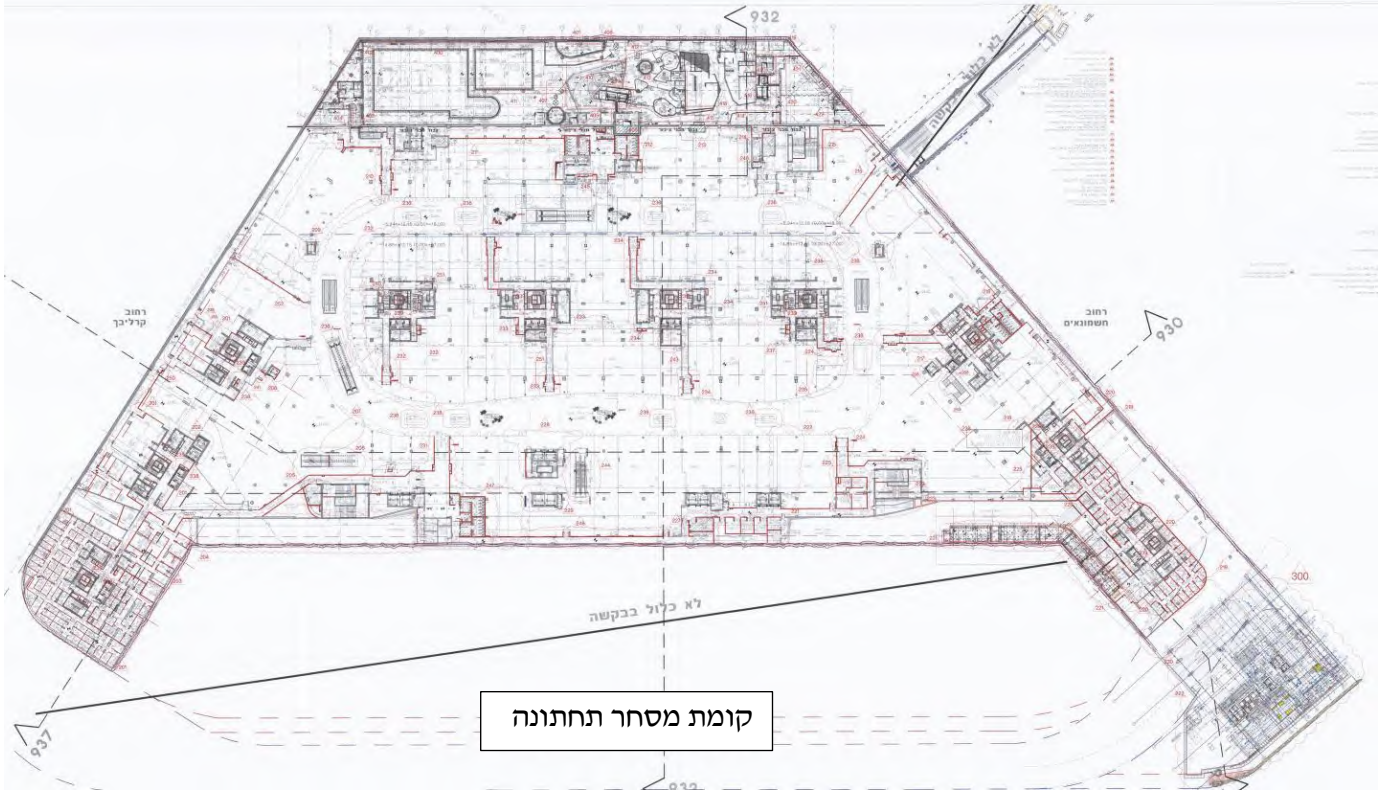
5.3.2. שטחי מסחר ומבנה ציבור

(א) היתר בניה מס' 13-0761 מיום 7/8/2013 התיר להקים במתחם "השוק הסיטונאי" הקמת "הקופסא" בתחום מגרש 1, 6, 8 ו-242 הכוללת מסחר ומבנה ציבורי בתחום מגרש 8.

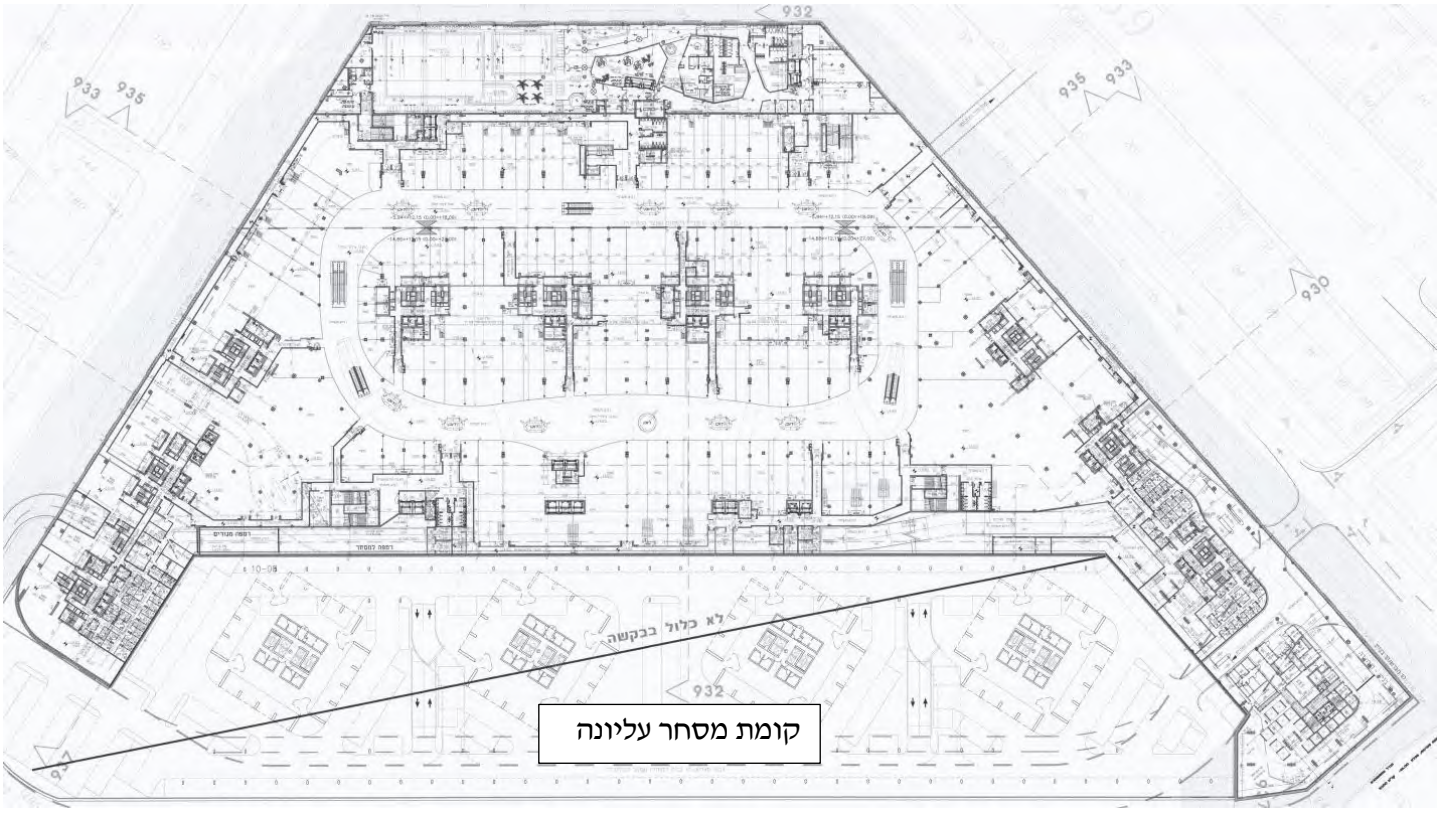
(ב) היתר בניה מס' 16-0641 מיום 17/7/2016, התיר שינויים להיתר מס' 13-0761 שניתן ל"קופסא" במתחם השוק הסיטונאי, בתחום מגרשים 1, 6, 8 ו-242.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

להלן תשריטי קומות המסחר מתוך היתר 16-0641 :



קומת מסחר תחתונה



קומת מסחר עליונה

(ג) היתר בניה מס' 19-0271 מיום 30/5/2019, התיר שינויים להיתרים קודמים כמצוין לעיל בסעיף א ו-ב' (ללא שינוי במגרשים 6 ו-242) הכולל, בין היתר:

קומה 2- (מפלס 18.81-) - במגרש 1 שינוי בקירות ממ"מ מסחר.

קומה 1- (מפלס 14.85-) - ביטול שטחי מסחר, הוספת שטחי שירות (עבור אחסנה, חדרים טכניים), שינויים במעברים לרבות שינויים בדוכנים.

קומת יציע תחתון (מפלס 11.88-) - מגרשים 1 ו-8, ביטול והוספת יציעים עבור שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

קומת הרחוב (מפלס 8.91-) - מגרשים 1 ו-8, הוספה ושינויים בדוכנים במעברים, שינויים בחלוקות בין החנויות, הוספת שטחי אחסנה וחדרים טכניים.

קומת יציע עליון (מפלס 5.94-) - מגרשים 1 ו-8, הוספת וביטול יציעים עבור שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

* <u>אשור אכלוס/שימוש במבנה</u>

התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה מיום 10/5/2017 לבניין מגורים, ציבורי, מסחרי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20130761 והיתר בניה מס' 20160641 (לשטחי מסחר) בקומות 1-, יציע תחתון, רחוב, יציע עליון, קומה טכנית.

<u>להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 19-0271</u>:

מגרש	קומה	מפלס	סה"כ מסחר עיקרי	סה"כ שירות במ"ר *	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
1	מרתף 3-	-12.86	735.8	217.2	953.0
	מרתף 2- (מסחר תחתונה)	-8.78	12,579.2	10,636.5	23,215.7
	מרתף 1- (ק.גלריה)	-2.84	-	6,964.3	6,964.3
	קרקע (מסחר עליונה)	0	8,780.6	10,796.7	19,577.3
	ראשונה (ק.גלריה)	7.36	-	2,987.5	2,987.5
	סה"כ תת קרקעי		**13,315.1**	**17,818.0**	**31,133.0**
	סה"כ עילי		8,780.6	13,784.2	22,564.8
	סה"כ במ"ר		22,095.7	31,602.2	53,697.9
8	ביניים 1- (ק.גלריה תחתונה)	-2.97	-	881.4	881.4
	מרתף 1- (מסחר תחתונה)	-5.94	2,779.6	2,434.6	5,214.1
	קרקע (מסחר עליונה)	0	1,638.9	2,001.5	3,640.4
	ראשונה (ק.גלריה עליונה)	2.91	43.5	497.9	541.4
	סה"כ תת קרקעי		2,779.6	3,315.9	6,095.5
	סה"כ עילי		1,682.4	2,499.4	4,181.8
	סה"כ במ"ר		4,462.0	5,815.3	10,277.3
8 + 1	סה"כ תת קרקעי		16,094.6	21,133.9	37,228.5
	סה"כ עילי		10,463.0	16,283.6	26,746.6
	סה"כ במ"ר		26,557.6	37,417.5	63,975.2

* בשטחי השירות נכללים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים.

<u>הערה</u> - בטבלת השטחים לא נכללים שטחי החניון בקומות המרתפים למעט חלק משטח היחידה המסחרית המושכרת בקומת החניון העליון ושטח שירות בגרעין הצמוד ליחידה.

5.3.3. היתרים למרתפים

(א) היתר בניה מס' 11-1044 מיום 1/3/2012, התיר בנית 3 קומות למרתפי חניה בתחום תכנית 3001- "כיכר השוק", למעט המרתפים בתחום מבני הציבור עבור 2,921 מקומות חניה:

במפלס מרתף (2.00-) - 1,129 מקומות חניה למגורים, גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וחדר אשפה, בתחום הקומה חדרי משאבות, מאגרי מים ושטחי אחסנה.

במפלס מרתף (5.00-) - 940 מקומות חניה (425 מקומות חניה למגורים ו-515 חניה ציבורית), גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וכניסות למרכז המסחרי.

במפלס מרתף (8.00-) - 852 מקומות חניה ציבורית, גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וכניסות למרכז המסחרי ומאגרי מים.

(ב) היתר בניה מס' 16-0063 מיום 3/2/2016, מהווה היתר להארכת תוקף היתר בניה מס' 11-1044 לשנתיים נוספות מתאריך 1/3/2015.

(ג) היתר בניה מס' 16-0588 מיום 14/7/2016, היתר שינויים להיתר מס' 11-1044 ולהיתר הארכה מס' 16-0063 ב"מתחם השוק הסיטונאי" שניתן ל-3 קומות מרתפי חניה, הכוללים שינויים בכל קומות המרתף, פנימיים וקונסטרוקטיביים, הוספת מחסנים, הוספת חדרים טכניים, שינוים פנימיים, במבואות הכניסה למסחר, שינויים במערך החניות והמיסעות עם הקטנת מקומות החניה מ-2,921 ל-2,556.

(ד) במפלס מרתף (5.00-) - ביטול החניות למגורים והפיכתו לחניה ציבורית בלבד. מספר מקומות החניה המוצע עונה על דרישות התקן לכל הפרויקט, למעט חניות עבור הדירות במגדלים.

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה (בניית מרתפי חניה למעט המרתפים בתחום מרכז הספורט) מיום 21/3/2017 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20111044 והיתר בניה מס' 20160063 והיתר בניה מס' 20160588.

להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 16-0588:

קומה	שטחי שירות *		
	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר
מרתף 4-	35,096.8	-146.4	34,950.4
מרתף 3-	32,914.7	333.0	33,247.8
מרתף 2-	31,835.9	-1,692.1	30,143.8
סה"כ תת קרקעי	**99,847.4**	**-1,505.5**	**98,342.0**


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

* בשטחי השירות נכללים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים.

הערה - טבלת השטחים אינה כוללת את שטח היחידה המסחרית (חנות ושטח שירות בגרעין הצמוד ליחידה) בקומת המרתף העליון (שטח זה נכלל בהיתר בניה מס' 19-0271 כמפורט לעיל).

5.4 <u>יתרת זכויות בניה לניצול</u>[11]

בהתאם לתכנית תא/3001 ותכנית עיצוב אדריכלי "כיכר השוק", לחברה יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי במגרשים השונים מהתב"ע בסך של כ-1,300 מ"ר.

5.5 **<u>סיכום המצב התכנוני</u>**

המבנים במתחם (מסחר + מגורים) בנויים עפ"י היתרים שונים ובהתאם להוראות תכנית תא/3001.

במהלך השנים הופקו היתרי בניה רבים (כמפורט בסעיף 5.3), כשאישור אכלוס לשימוש במבנה המסחרי ובשטחי המרתפים התקבל המהלך שנת 2017.

בהתאם לניתוח אדריכלי קיימת יתרת זכויות לניצול במגרשים 1, 6 ו-8, כמפורט לעיל.

[11] עפ"י מכתב ממנהלת פרויקטים בחברה גברת מירן טמם, מיום 24/02/2025.

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

6. <u>המצב המשפטי</u>

<u>כללי</u>

עפ"י אישור זכויות[12] מיום 26/02/2025, מעו"ד הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, עולה, בין היתר, כי חברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ", מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע של חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בחלק מהזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי (כפי שיפורט בהמשך בהסכמי הרכישה). החזקת חברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בחברות הנ"ל הינה באמצעות תאגידים שבשליטתה המלאה.

בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV" שטחי חניות ושטחים נוספים.

[12] מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

6.1 <u>העתקי רישום מקרקעין</u>

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות ביחס לחלקות 273 ו-289 בגוש 7104 אשר הופקו באמצעות האינטרנט[13] ביום 22/02/2024 וביחס לחלקות 290 ו-291 בגוש 7104 אשר הופקו באמצעות האינטרנט[14] ביום 19/03/2025, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

א. <u>חלקה 273 (מגרש 8)</u>:

שטח רשום	8,617		
בעלויות	עיריית תל אביב-יפו, בשלמות		
חכירות	<u>שם החוכר</u>	<u>תאריך</u>	<u>החלק בזכות</u>
	קניון העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38296/2019/2 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. הערות: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 1-2 סימון בתשריט א, צבע בתשריט ורוד, שטח: 3,714 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 1- ו- 2- בתשריט 1-3, 1-4 סימון בתשריט א בצבע ורוד, שטח: 3,408 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 4- תשריט 1-6 סימון בתשריט א בצבע ורוד, שטח 8,617 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	<u>שם החוכר</u>	<u>תאריך</u>	<u>החלק בזכות</u>
	מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38296/2019/3 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. סימון בתשריט א', צבע בתשריט כתום. הערות: קומת מרתף 5- ומטה מס' 1-7. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.		
	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בתנאי שטר מקורי 50514/2015/1 הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בתנאי שטר מקורי 49728/2016/1		
זיקות הנאה	רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל: * בקומה ראשונה בשטח של 2189.5 מ"ר בצבע ירוק, מסומן באות א'. * בקומת קרקע בשטח של 1927.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות ב'.		

הערה – בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין רכישת דירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.

[13] עפ"י הודעה באתר משרד המשפטים עבור 2 החלקות "זמנית לא ניתן להפיק נסח לנכס זה, הנכס נמצא בהליכי רישום".
יוער כי ע"ג הנסחים של חלקות 291 ו-290, מופיעה הערה כי "הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו".
[14] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

ב. חלקה 289 (מגרש 1):

שטח רשום	38,725		
בעלויות	עירית תל אביב-יפו, בשלמות		
	שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
	קניון העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/33 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 21,028 מ"ר. קומת מרתף -1 בתשריט 101-3. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 2,441 מ"ר. קומת מרתף -1 בתשריט 101-3. סימון בתשריט ג'2 בצבע מקווקו בשטח של 18,178 מ"ר. קומת מרתף -2 בתשריט 101-4. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 21,645 מ"ר. קומת מרתף -3 בתשריט 101-5. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 21,400 מ"ר. קומת מרתף -4 בתשריט 101-6. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 10,285 מ"ר. קומת מרתף -5 ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: ב'1 בצבע ורוד בשטח של 552 מ"ר. קומת מרתף -5 ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט ב'2 בצבע ורוד בשטח של 243 מ"ר. קומת מרתף -5 ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: ב'3 בצבע ורוד בשטח של 28 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
חכירות לבנטיות לשטחי המסחר בלבד	שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
	מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/34 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת קרקע עליונה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: ב' בצבע כתום בשטח של 14,744 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: א'1 בצבע כתום בשטח של 2,418 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: א'2 בצבע כתום בשטח של 847 מ"ר. קומת מרתף -1 בתשריט 101-3. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,073 מ"ר. קומת מרתף -1 בתשריט 101-3. סימון בתשריט ג'1 בצבע מקווקו בשטח של 2,600 מ"ר. קומת מרתף -2 בתשריט 101-4. סימון בתשריט: א'1 בצבע כתום בשטח של 486 מ"ר. קומת מרתף -2 בתשריט 101-4. סימון בתשריט: א'2 בצבע כתום בשטח של 527 מ"ר. קומת מרתף -2 בתשריט 101-4. סימון בתשריט: א'3 בצבע כתום בשטח של 1,635 מ"ר. קומת מרתף -3 בתשריט 101-5. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 2,893 מ"ר. קומת מרתף -4 בתשריט 101-6. סימון בתשריט: א'1 בצבע כתום בשטח של 6,725 מ"ר. קומת מרתף -4 בתשריט 101-6. סימון בתשריט: א'2 בצבע כתום בשטח של 6,330 מ"ר. קומת מרתף -4 בתשריט 101-6. סימון בתשריט: א'3 בצבע כתום בשטח של 953 מ"ר. קומת מרתף -5 ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 23,470 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
משכנתאות	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ. רשומות 3 משכנתאות מדרגה ראשונה מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מס' שטרות 38361/2019/1,2,3). רשומות 4 משכנתאות מדרגה שנייה מיום 21/07/2019, לטובת לאומי פרטנרס בע"מ, על סכום של 400,000,000 ש"ח, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מס' שטרות 38361/2019/4,5,6,7).		
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל. רשומות 8 הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח). רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 15/08/2019, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: 1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הדירות וייהוו רכוש משותף. 2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע תכלת בקומת מרתף -1 יועדו לשמש את חברת החשמל ולא יירשמו כחלק מבית משותף. 3. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע חום יועדו לשמש כשטחים ציבוריים של עיריית תל אביב יפו. 4. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ורוד מקווקו בקומת כניסה ראשית יועדו לשמש עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל.		
זיקות הנאה	רשומה זיקת הנאה מתאריך 07/01/2018 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 27.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות א'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר לרכב בקומת קרקע בשטח של 462.7 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ז'. בקומת קרקע בשטח של 260.1 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ח'. בקומת מרתף -1 בשטח של 1,061.5 מ"ר צבוע בצע אדום ומסומן באות ט'. בקומת מרתף -1 בשטח של 1,381.1 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות י'. בקומת מרתף -2 בשטח של 2,035 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות יא'. בקומת מרתף -3 בשטח של 980.9 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות יב'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות למעבר תשתיות בקומת קרקע בשטח של 369.6 מ"ר בצבע סגול מסומן באות יג'. בקומת קרקע בשטח של 271.7 מ"ר צבוע בצבע סגול מסומן באות יד'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'. בקומת קרקע בשטח של 40.9 צבוע בצבע ירוק מסומן באות ב'. בקומת קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ג'. בקומת קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ד'. בקומת קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ה'. בקומת קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ו'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 13/08/2019 לטובת הציבור: תיאור הזיקה: זכות מעבר לטובת הציבור ולהולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 377.4 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות ל'. זכות מעבר לטובת הציבור ולהולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 610 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות מ. זכות מעבר לציבור ולהולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 342.6 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות נ'.		

ג. חלקה 290 (מגרש 6):

שטח רשום	1,679		
בעלויות	עירית תל אביב-יפו, בשלמות		
חכירות רלבנטיות לשטחי המסחר בלבד	שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
	קניון העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/5 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 102-1. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,030 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-2. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,479 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-3. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 1,201 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 102-4. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,252 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 102-5. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,261 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 102-6. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 248 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 102-7. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 248 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
	מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/6 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 102-1. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 649 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-2. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 200 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-3. סימון בתשריט א' בצבע כתום בשטח של 200 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 102-4. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 149 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 102-5. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 140 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 102-6. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,153 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 102-7. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,153 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
משכנתאות	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ.		
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.		
	הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח).		
זיקות הנאה	רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ו'.		

ד. <u>חלקה 291 (דרך 242)</u>:

שטח רשום	6,580	מקרקעי יעוד	דרך
בעלויות	עיריית תל אביב-יפו, בשלמות		
חכירות רלבנטיות לשטחי המסחר בלבד	<u>שם החוכר</u>	<u>תאריך</u>	<u>החלק בזכות</u>
	קניון העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/35 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 2- בתשריט 103-4. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 3- בתשריט 103-5. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	<u>שם החוכר</u>	<u>תאריך</u>	<u>החלק בזכות</u>
	מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/36 עד לתאריך 31/08/2099.		
משכנתאות	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ.		
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.		
	הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח).		
זיקות הנאה	רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 32 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'. תיאור הזיקה: זכות למעבר תשתיות בקומת קרקע בשטח של 369.6 בצבע סגול מסומן באות ידי. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת עיריית תל אביב - יפו. תיאור הזיקה: זכות מעבר לתשתיות בקומת קרקע בשטח של 93.4 מ"ר צבוע בצבע סגול ומסומן באות א'.		

6.2 <u>מערכת הסכמים לרכישת הזכויות והקמת הפרויקט</u>:

<u>רקע</u>

- חברת רבוע כחול נדל"ן וחברות מקבוצת גינדי, החזיקו כ"א באמצעות חברות שבשליטתן ב-50% מהון המניות בכל אחת מהחברות "קניון העיר תל אביב בע"מ" (המחזיקה בשטחי המסחר במתחם) ובחברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" (שהחזיקה בשטחי המגורים במתחם) (להלן: "**החברות**").
- חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" חתמו בניהן על הסכם שיתוף ביום 15/4/2010 לאור הצפי לחתימה על הסכמי רכישת הזכויות במתחם מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
- ביום 3/6/2010 חתמו החברות על הסכמים לרכישת הזכויות מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
- ביום 22/12/2019 רכשה חברת רבוע כחול נדל"ן את חלקן של חברות קבוצת גינדי בזכויותיהן בחברות (50%) ובכך הפכה להיות בעלת 100% מהזכויות במתחם.

יובהר כי חוות הדעת אינה כוללת את שטחי המגורים במתחם.

א. <u>הסכם שיתוף</u>

הוצג בפנינו הסכם שיתוף מיום 15/04/2010, שנחתם בין חברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" לבין חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>כללי</u>

עיריית תל אביב-יפו וחברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ עתידות להתקשר עם הצדדים בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, בהסכמים למכירת זכויות החכירה במקרקעי העירייה שבמתחם "השוק הסיטונאי", עליהם מתוכנן להיבנות פרויקט למגורים ולמסחר. הצדדים מעוניינים להגדיר ולקבוע את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר לפרויקט ולשיתוף ביניהם.

<u>חלקה של חברת המגורים בפרויקט</u>

מלוא הזכויות בשטחי מתחם המגורים (למעט השטח המיועד למסחר נלווה בבנייני המגורים לאורך הרחוב – שהזכויות בו תוקנינה לחברת הקניון) ומלוא זכויות הבניה בגינם, מלוא הזכויות במגרש מס' 6 וכן חניות תת קרקעיות במספר השווה לכפליים ממספר יחידות הדיור שתיבנינה במתחם המגורים וחניות במגרש מס' 6 עפ"י תקן והתב"ע בהתאם ליתר הייעודים אשר ייבנו בו בפועל, וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות מעברים ובמיסעות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, ככל שיידרש, חלקה היחסי של חברת המגורים בפרויקט ייחשב כ-60% ממקרקעי הפרויקט.
מלוא שטחי מתחם המגורים ומגרש מס' 6 יהיו קניינה הבלעדי של חברת המגורים.

<u>חלקה של חברת הקניון בפרויקט</u>

מלוא הזכויות בשטחי הקניון ומלוא זכויות הבניה בגינם, וכן כל החניות מכל מין וסוג בפרויקט הרוכשת למעט אלו שייוחדו לחברת המגורים כאמור לעיל וכן חניות האורחים בפרויקט בהתאם לתב"ע – קרי 20% מכפליים מס' יחידות הדיור שתיבנינה במתחם המגורים, במגרש מס' 6 וביתרת המקרקעין, הכל בכפוף למתחייב עפ"י התב"ע, וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות במעברים ובמיסעות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, וככל שיידרש, חלקה היחסי של חברת הקניון בפרויקט ייחשב כ-40% ממקרקעי הפרויקט.
מלוא שטחי הקניון יהיו קניינה הבלעדי של חברת הקניון.

בנוסף בהסכם סעיפים הקובעים את זכויות והתחייבויות הצדדים, השיתוף במקרקעי הפרויקט וייחוד השימוש והחזקה – כמפורט בהסכם.

ב. <u>הסכמי רכישה מחברת השוק הסיטונאי ומעיריית ת"א</u>

(א) <u>הסכם רכישת הזכויות מחברת השוק הסיטונאי</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 03/06/2010 שנערך בין חברת "שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" (להלן: "החברה") לבין החברות "מגדלי תל אביב בע"מ"

(להלן: "חברת המגורים") וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") (חברת המגורים וחברת הקניון יקראו להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>הממכר</u>:

זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעי החברה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. מקרקעי החברה נושאים זכויות בנייה של 53,400 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 14,200 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו-10,320 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ומסחר במגרש מס' 6, הכל לייעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תב"ע, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המרקמית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר ייכללו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו ע"י הרוכשת במסגרת פרויקט הרוכשת, יצטברו לסך כולל של לפחות 22,924 מ"ר שטחי שירות אך לא יותר מהמקסימום המותר עפ"י תכנית תא/3001.

<u>הערה שלנו</u> - פירוט שטחי הממכר, כולל שטחים בבעלות העירייה, כמפורט בהסכם ובתשריטים המצורפים להסכם.

<u>התמורה</u>

תמורת הממכר שילמה הרוכשת לחברה תמורה בסיסית בסך כולל של 720,480 אלפי ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.

בנוסף לתמורה הבסיסית, שילמה חברת המגורים לחברה תמורה נוספת ביחס לשטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

(ב) <u>הסכם רכישת הזכויות מעיריית ת"א</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 03/06/2010 שנערך בין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") לבין החברות "מגדלי תל אביב בע"מ" (להלן: "חברת המגורים") וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") (חברת המגורים וחברת הקניון יקראו להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>הממכר</u>

א. זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעי העירייה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. מקרקעי העירייה נושאים זכויות בנייה של 9,240 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-5,800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, הכל

לייעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תכנית תא/3001, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המרקמית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר ייכללו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו ע"י הרוכשת במסגרת פרויקט הרוכשת, יצטברו לסך כולל של לפחות 22,924 מ"ר שטחי שירות אך לא יותר מהמקסימום המותר עפ"י תכנית תא/3001.

ב. זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעין המהווים חלק ממגרש מס' 8, להוציא מקרקעי 40 מקומות חניה שיימסרו לעירייה, כמפרט בהסכם.

זכויות החכירה במקרקעי הזכויות הנוספות מאפשרות ניצול זכויות בניה כדלקמן:

1. זכויות בניה להקמת 4,500 מ"ר שטחים עיקריים (להלן: "שטחי המסחר הנלווים").
2. זכויות בניה להקמת 215 מקומות חניה בנויים, בקומת מרתף 4- וכן זכויות בניה להקמת מקומות חניה נוספים בקומת מרתף 5-. שטחי החניה ישמשו כחניון ציבורי.

<u>הערה שלנו</u> - פירוט שטחי הממכר, כמפורט בהסכם ובתשריטים המצורפים להסכם.

<u>התמורה</u>

תמורת הממכר שילמה הרוכשת לעירייה תמורה בסיסית בסך כולל של 229,520 אלפי ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.

בנוסף לתמורה הבסיסית, תשלם חברת המגורים לעירייה תמורה נוספת ביחס לשטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

ג. <u>הסכם רכישת מחצית מהזכויות מחברת גינדי</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 22/12/2019 בו התקשרו רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**החברה**") ושני תאגידים בשליטתה המלאה ("**הרוכשות**") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("**המוכרות**") לרכישת כל אחזקותיהן של המוכרות (50%) בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ, בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן ביחד - "**חברות השוק הסיטונאי**") ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ, וכן, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין חלק מיתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן בעבר לחברות השוק הסיטונאי, ולוויתור על תביעות וזכויות מסוימות, והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ₪ ("**העסקה**").

התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.

הערה - סכום התמורה כאמור ששולם ע"י רבוע כחול הינו בהתייחס להתחייבויות של חברת הקניון (המרכיב המסחרי) והתחייבויות של חברת המגורים כשחלקם התחייבויות חוץ מאזניות. ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

6.3 <u>אישור זכויות + שטרי חכירה</u>

א. <u>אישור זכויות</u>[15]

הוצג בפנינו אישור בדבר זכויות קניינית - השוק הסיטונאי - רבוע כחול נדלן בע"מ מיום 26/02/2025, החתום ע"י הגב' הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

1. למיטב ידיעת החי"מ, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ וחברת מגדלי תל אביב בע"מ המחזיקות בזכויות בפרויקט בשוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבוע נדלן שוק ת"א מגורים בע"מ ורבוע נדלן שוק ת"א מסחר בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם.
2. בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV", שטחי חניות ושטחים נוספים. למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בזכויות החכירה של חברת הקניון, כמפורט לעיל, יחד עם זאת יצוין כי מעת לעת נמחקות ונרשמות הערות אזהרה בקשר עם דירות מגורים בפרויקט.
3. למיטב ידיעת החברה, חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

ב. <u>שטרי חכירה</u>

שטרי החכירה כוללים הסכם תנאים מיוחדים שנחתמו מיום 31/3/2019 (הסכם אחד לחלקות 289-291 והסכם נוסף נפרד לחלקה 273) בין עיריית ת"א (להלן: "המחכיר") לבין קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "החוכר"), מהם עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>עיקרי התנאים עפ"י ההסכמים</u>:

תקופת החכירה - תקופה המסתיימת בתאריך 31/08/2099.

דמי חכירה - דמי החכירה בגין זכויות החוכר עפ"י חוזה זה שולמו במלואם ע"י החוכר למחכיר כאמור בהסכם, כתנאי לחתימת חוזה חכירה זה. בגין כל שינוי של התב"ע או הקלה, כהגדרתם בחוק שיאושרו מיום מתן תוקף כדין לתב"ע ואילך, שיעלו את ערך המוחכר, ואשר ימומשו ע"י החוכר, ו/או בגין כל שינוי בנפחי הבניה ו/או בשימושים, אשר ימומשו כאמור, ישלם החוכר למחכיר את מלוא שווי ההשבחה שתיווסף לתב"ע כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר.

[15] מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

מטרת החכירה - המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

קיבולת הבניה - קיבולת הבניה המותרת עפ"י חוזה זה היא כמפורט בחוזה.

סיום תקופת החכירה - בתום התקופה ינהג המחכיר בהתאם לתנאים שינהגו באותה עת אצל המחכיר, אם יחליט להאריך את החכירה.
בתום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, לפי העניין, מתחייב החוכר לפעול כדלקמן:

א. לפנות את המוחכר וכל הבנוי עליו מכל הבנוי וכו' וחופשיים מכל שיעבוד וכו' ובמצב תקין לתפעול ולהשיבם למחכיר ללא תמורה, ללא כל הודעה מהמחכיר ומבלי שהמחכיר יהיה חייב בתשלום כלשהו לחוכר.

ב. לבטל את הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכל הקשור בכך.

ג. לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או ייגרמו והאחריות בגינם חלה על החוכר.

רישום בית משותף - בהסכמים מצוינים תנאים ודרך פעולה לרישום המתחם כבית משותף/בית משותף מורכב, לפי העניין. בין היתר עלויות הרישום יחולו על החוכר.

<u>ריכוז השטחים (במ"ר) לגביהם נרשמה חכירה לטובת חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ"</u>

<u>בכל אחת מהחלקות (עפ"י שטרי החכירה ותשריטי החכירה המצורפים)</u>:

חלקה	273	289	290	291
שטח רשום במ"ר	**8,617**	**38,725**	**1,679**	**6,580**
קרקע עליונה ומעלה	-	-	1,030	-
קרקע תחתונה	3,714	21,028	1,479	-
מרתף 1-	3,408	20,619	1,201	771
מרתף 2-	3,408	21,645	1,252	771
מרתף 3-	-	21,400	1,261	771
מרתף 4-	8,617	10,285	248	-
מרתף 5- ומטה	-	823	248	-

הערה - קיימים תנאים וסעיפים נוספים, כמפורט בהסכם.

חוות הדעת מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו וכמפורט בחוות הדעת.

7. הפעילות הכלכלית במתחם

7.1 כללי

כאמור, קניון TLV הינו מתחם מסחרי הכולל קניון ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. במתחם למעלה מ-120 יחידות מסחר שונות, שטחי מסחר לשיווק הינם כ-30,200 מ״ר[16], שטחי אחסנה הינם כ-3,900 מ״ר. בנוסף המתחם כולל חניון תת קרקעי הכולל כ-1,571 חניות (החלק השייך לנשוא חוות הדעת) ראה פירוט חניות לתחשיב בסעיף 4.5.1.
שיעור התפוסה בשטחי המסחר הינו כ-86%. שיעור התפוסה הכולל הינו כ-81%[17].

לצורך עריכת חוות הדעת, הוצגו בפנינו ע״י המזמין מידע אודות הפעילות הכלכלית של הקניון, ביניהם: הסכמי שכירות, הארכות שכירות, דו״ח ריכוז נתוני שכירות, דו״ח פדיונות, דו״ח ניהול וכיוצ״ב.

7.2 שכירויות

בהסכמי השכירות בקניון קיימים ככלל שני סוגים של דמ״ש:

7.2.1. דמ״ש קבועים למ״ר. יצוין, כי ישנם מספר מועט של שוכרים אשר להם דמ״ש קבועים אך מדורג אשר עולה לאורך תקופת השכירות (הסכם מחייב שאינו אופציה).
חוזים עם דמ״ש קבועים למ״ר, ברובם מוחלט, כוללים מנגנון התאמת דמ״ש כך שדמ״ש יעמדו על הגבוה מבין דמ״ש קבועים למ״ר לבין דמ״ש כאחוז מהפדיון (ההפרש בין הדמ״ש הקבועים לבין דמ״ש כאחוז מפדיון הינו תוספת מפדיון) לפרטים נוספים בנוגע לשווי תוספת מפדיון ראה סעיף 7.4.1 להלן.

7.2.2. דמ״ש כאחוז מהפדיון. חוזים עם דמ״ש כאחוז מפדיון לרוב הם חוזים ישנים. החוזים החדשים הם ברובם המוחלט לפי דמ״ש קבועים למ״ר.

להלן טבלת ריכוז נתוני שכירות שנשלחו אלינו ע״י המזמין[18], נכון למועד הקובע:

	שטח ברוטו במ״ר	דמ״ש למ״ר/ חודש	דמ״ש חודשיים
שטחים מושכרים קבוע	13,010	322	4,186,015
שטחים בהסכמות מסחריות (א)	1,550	192	298,402
שטחים מושכרים - פדיונות (ב)	11,414	246	2,809,788
שטחים מושכרים אחסנה	1,523	112	169,979

(א) רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.
(ב) השטחים כוללים שוכרים אשר דמ״ש הינו כאחוז מהפדיון ו/או דמ״ש קבועים למ״ר אך נמצאים בעומס פדיון גבוה מהמקובל, לפרטים נוספים ראה מטה.

[16] השטח אינו כולל שטחי מסחר פנויים שטרם הוקמו (כ-1,680 מ״ר).
[17] שיעור התפוסה אינו כולל שטחים מסחריים שטרם הוקמו.
[18] הוצגנו בפנינו הסכמי שכירות וטבלת מסכמת לחשבוניות לחודש דצמבר 2024.

להלן הערות כלליות לעניין הסכמי השכירות השונים במתחם:

1. העמסות - שיעור העמסה מקובל בקניון ובחנויות הרחוב - 15%.

2. דמי הניהול בקניון בהתאם למקובל בענף.

3. בשנת 2024, נחתמו הסכמים חדשים / תוספות להסכמים קיימים ביחס לכ-2,000 מ"ר (בסה"כ כ-30 חנויות), וזאת בהתייחס להסכמים לתקופה העולה על 12 חודשים (דמ"ש ממוצעים בחוזים הללו 323 ₪ למ"ר). בנוסף, במהלך שנת 2024 נחתמו הסכמי ברי רשות (המושכרים לתקופה של מתחת ל-12 חודשים) ביחס לכ-1,400 מ"ר נוספים. שטחים של ברי רשות נלקחו בשומה כשטחים פנויים. במהלך שנת 2025 מסתיימת תקופת השכירות ביחס לכ-4,150 מ"ר (23 חנויות) אשר הושכרו בשכירות ארוכת טווח[19]. בנוגע לשטחים אלה החברה מנהלת מו"מ להארכת ההסכם או שטרם הגיע המועד להתחלת המו"מ להארכה.

4. עומס פדיון שוכרים הינו שיעור ההוצאה של השוכר בגין דמי שכירות וניהול ביחס לפדיון היחידה המושכרת. עומס פדיון דמ"ש וניהול בשנת 2025 עמד על כ-16.9%, בשנת 2024 עמד על כ-17.6%[20], בשנת 2023 עמד על כ-17.6%, בשנת 2022 עמד על כ-17.6% ובשנת 2021 עמד על כ-16.1%. עומס פדיון הוא מדד שעשוי לשקף את "סיכון העזיבה" של השוכר ועל כן ביחידות בהם שוכרים הנמצאים בעומס פדיון הגבוה מהמקובל ולאחר בחינה כי לא היו השפעות מנגד אשר יקטינו את "סיכון העזיבה" של השוכר, הוחלט להעלות את שיעור ההיוון כך שישקף סיכון זה, ראו סעיף 9.9 להלן.

5. שטחים שהוגדרו כשטחים בהסכמות מסחריות נוגעים לשטחים בחוזים לאחר מו"מ וסיכום כלל ההסכמות המסחריות והחתימה על חוזים אלה צפויה להתבצע לאחר מועד חוות הדעת ועל כן הוחלט להעלות את שיעור ההיוון בהשוואה לחוזים חתומים, ראו סעיף 9.9 להלן.

6. דמ"ש ממוצע למ"ר לשטחי מסחר בפועל לשנת 2024 עומד על כ-241 ש"ח. דמ"ש למ"ר ממוצע בפועל לוקח בחשבון את כלל השטחים המושכרים (כולל הסכמים קצרי וארוכי טווח). יצוין כי בוצעו התאמות לדמ"ש למועד הקובע בהתאם לנדרש בהתאם לחוזים החתומים. בין היתר, דמ"ש מדורג (שאינו אופציונלי), והפחתות בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים.

כמו כן, בהתאם לבחינה של הסכמי השכירות ודמ"ש למ"ר, הוחלט על התאמת דמ"ש של חלק מהחוזים אשר זיהינו כי קיים יתרון או חסרון כלכלי יחד עם תוספת שווי או הפחתת שווי, בהתאמה עד לסיום תקופת החוזה הנוכחית.

[19] בצירוף חוזים קצרי טווח, מסתיימת תקופת השכירות ביחס לכ-4,200 מ"ר.
[20] בנטרול חודש אוקטובר 2023 לאור תחילת מלחמת חרבות ברזל.

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

7.3 שטחים פנויים ושיעור תפוסה

להלן יפורטו שיעורי התפוסה בתחשיב השווי[21]:

- שיעור התפוסה הכולל בנכס (כולל דוכנים קבועים, שטחי המסחר ברחוב ושטחי אחסנה) הינו כ-81% (ובנטרול שטחי אחסנה בגלריות כ-84%).
- שיעור התפוסה בשטחי המסחר בלבד (ללא שטחי אחסנה) הינו כ-86%.
- שיעור התפוסה בשטחי האחסנה בלבד הינו כ-39%, כ-2,340 מ"ר פנויים לאחסנה. בנטרול שטחי אחסנה בגלריות, שיעור התפוסה בשטחי האחסנה עומד על כ-55%.

יובהר, כי שיעורי התפוסה בתחשיב השווי אינם כוללים שטחים שהם בחוזים קצרי טווח אשר לצורך תחשיב השווי נכללו כשטחים פנויים. כמו כן, שטחים שעתידים להתפנות גם כן נכללו כשטחים פנויים. מנגד, שיעורי התפוסה כוללים שטחים בחוזים חתומים גם אם טרם אוכלסו בפועל (בתחשיב השומה בוצעה הפחתה בגין דחיה עד לקבלת זרם התקבולים).

במפלסי הקניון ובחזית לרחוב החשמונאים וחזית לרחוב קרליבך ישנם כ-3,870 מ"ר שטחי מסחר פנויים וכ-1,300 מ"ר שטחים שטרם הוקמו המהווים "זכויות בניה". השטחים כוללים שטחים המיועדים לדוכנים קבועים במעברים, הדוכנים מוצבים עפ"י דרישה ולמעשה שטחי הדוכנים מהווים "זכויות בניה" לדוכנים. בנוסף, כוללים שטחים מסחריים להקמה הן במרתף והן בקומת המסחר העליונה בהתאם ליתרת השטחים לפי התב"ע[22].

לשטחים הפנויים ניתן שיעור היוון גבוה יותר המגלם את הסיכון ואת הדחייה עד להשכרתם (כשנתיים וחצי), לשטחים המהווים "זכויות בניה" ניתן מקדם דחייה נוסף של שנתיים (הכולל גם את צפי החברה לקבלת היתר).

שטח של משרדי ההנהלה ומחסני ההנהלה במפלס קרקע תחתונה, לא הובא בחשבון באומדן השווי.

לדברי המזמין, קיימים שטחים פנויים לגביהם מתנהל מו"מ לקראת חתימה לאכלוס, כמו גם שינויי מיקומים בחנויות בקניון.

[21] שיעורי התפוסה המפורטים מטה אינם כוללים שטחים מסחריים פנויים שטרם הוקמו וכוללים שטחים עיקריים בהסכמות מסחריות.
[22] לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 לעיל.

7.4 הכנסות נוספות

7.4.1 הכנסות מתוספת פדיון, פרסום ושילוט ודוכנים זמניים

תוספת מפדיון הינה הכנסה משוכרים בחוזים עם דמ"ש קבוע אשר נקבע מנגנון לפיו היה ודמ"ש לפי אחוז מסוים מפדיון, כקבוע בחוזה, גבוה מדמ"ש הקבוע, על השוכר לשלם את התוספת אשר נובעת מפדיון.

בקניון קיימים מסכי פרסום וכן שילוט המנוהל ע"י ניהול הקניון. כמו כן, קיים מרכיב הכנסה מדוכנים זמניים (דוכני אוכל וכו').

להלן ריכוז נתוני הכנסות לשנים 2021-2024, עפ"י נתוני החברה (אלפי ₪):

	2024	2023	2022	2021	ממוצע 2021-2024
רווח מפרסום, דוכנים זמניים ותוספות פדיון	764	492	798	891	736

מכיוון שמדובר בהכנסות משתנות מטבען, שיעור ההיוון הינו 9%.

7.4.2 רווח מתפעול החניון

החניון מתופעל ע"י החברה למזדמנים ולמנויים.

מחיר השיווק למנויים (חניה צפה) הינו 850 ₪ - 1,200₪ + מע"מ לחודש.

להלן ריכוז נתוני החניון לשנים 2021-2024, עפ"י נתוני החברה (אלפי ₪):

	2024	2023	2022	2021	ממוצע 2021-2024
רווח מחניון	13,463	14,662	8,247	4,357	10,182

לדברי המזמין החברה פועלת לשיפור הפעילות התפעולית של החניון, תוך עליה בתעריפי החניה, שיפור השיווק, כמו גם לאור מיקומו האסטרטגי וגודלו, ובהתאם לנתוני פעילות החניון (הכנסות ומס' מנויים, הכנסות ממזדמנים והוצאות) אשר הוצגו בפנינו, עולה כי החניון צפוי להוות מרכיב הכנסה משמעותי.

כביקורת, שווי החניון נאמד גם לפי שיטת היוון ההכנסות (DCF). אומדן השווי נערך בהתייחס לרווח החניון בפועל בשנת 2024 בשיעור היוון קבוע ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעילות בחניון הוונה בשיעור היוון גבוה יותר. שיעור ההיוון המשוקלל של החניון הינו כ-8%.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

תחזית הצמיחה האמורה כוללת את התכנית העסקית להגדלת היקף המנויים ומבקרים מזדמנים, אשר נדחה יישומה בשנה לאור מצב לחימה העצים בה היתה שרויה מדינת ישראל במהלך שנת 2024. תוכנית זו מבוססת על האכלוס הצפוי של מגדלי משרדים הנוספים בסביבת הקניון בשנים הקרובות בצירוף השפעת ירידה בתקן לחניה לתעסוקה והן על כך שהחברה פועלת לשיווק מנויים בהתאם לתכנית העסקית. לעמדת החברה, מחירי המנוי בחניון הקניון כעת הינם נמוכים באופן משמעותי ממחירי מנויים בסביבה.

התייחסות לתחזית DCF לפיו נקבע שווי החניון בחוות הדעת הקודמת הנזכרת בסעיף 8.2.1 להלן (להלן: "התחזית הקודמת"):
ביחס לתחזית הכנסות החניון ממנויים ומזדמנים בשנת 2024, אשר נכללה בתחזית הקודמת קיים פער שלראיית החברה הנסיבות שהביאו להיווצרותו הינן בעיקרן כתוצאה ממצב לחימה עצים בה היתה שרויה מדינת ישראל במהלך חלק ניכר משנת 2024. יצוין כי בצירוף ההכנסות מהסדר חד פעמי, אשר לא נלקח בחשבון בתחשיב שווי החניון, קיימת הלימה כמעט מלאה בין הכנסות החניון בשנת 2024 ובין הכנסות החניון לפי התחזית הקודמת.

על פי הסדר מנויים זמני בחניון שיחול עד לתום שנת 2025 רווח החניון המוצג בטבלה לעיל כולל סך של 3.6 מיליון ₪ בגין כל אחד מהשנים 2024 ו-2023 וסך של כ-540 אלפי ₪ בגין שנת 2022. יובהר כי הסכומים האמורים לא נכללים בתחשיב השווי של החניון ובהתאם לא נכללים בתחזית הקודמת או בתחזית לפי חוות דעת זו או בתחשיב השווי.

לאור העמידה שאינה מלאה בתחזית כמפורט לעיל הופחת שווי החניון בהתאם.

יצוין כי 3 חניות המושכרות בחוזה ארוך טווח, יצאו ממאגר החניות של החניון הציבורי. שווי חניות אלה נקבע לפי דמ"ש קבועים בהתאם לחוזה.

7.4.3 <u>פעילות הניהול</u>

הניהול מתבצע ע"י החברה. בנוסף לדמ"ש משלמים השוכרים דמי ניהול ואחזקה.
להערכתנו דמי הניהול הנגבים בקניון הינם בטווח הסביר ביחס למאפייני המתחם ובהשוואה למתחמי מסחר אחרים.
העלייה בשיעור התפוסה צפויה להגדיל את ההכנסות מדמי ניהול וכן הוצגו בפנינו עלויות חד פעמיות המפורטות מטה, לפיכך, הנחנו כי מאזן החברה צפוי להיות מאוזן בתוך כשנתיים. בוצעה הפחתה בתחשיב שווי של כ-5.7 מיליון ₪

יצוין כי ההכנסות מדמי ניהול הנ"ל הן ההכנסות בפועל בנטרול הכנסות מניהול המיוחסות לחשמל הציבורי (אשר נכלל בהכנסות ממכירת חשמל סעיף 7.4.4).

<u>להלן תוצאות חברת הניהול בפועל ב-4 השנים האחרונות (באלפי ש"ח)</u>:

	הוצאות 2024	הוצאות 2024- נטרול הוצאות חריגות	סה"כ הוצאות 2024
סה"כ הוצאות חברת הניהול	₪ 28,300	₪ 800	₪ 29,100
הכנסות מדמי ניהול, נטו	₪ 22,800		
רווח (הפסד) מניהול	₪ -5,500		

	הוצ' שנתי 2023- חב' ניהול	הוצאות 2023- נטרול הוצאות חריגות	סה"כ הוצאות 2023
סה"כ הוצאות חברת הניהול	₪ 24,100	₪ 3,400	₪ 27,500
הכנסות מדמי ניהול, נטו	₪ 22,200		
רווח (הפסד) מניהול	₪ -1,900		

	הוצ' שנתי 2022- חב' ניהול	הוצאות 2022- נטרול הוצאות חריגות	סה"כ הוצאות 2022
סה"כ הוצאות חברת הניהול	₪ 22,500	₪ 3,700	₪ 26,300
הכנסות מדמי ניהול, נטו	₪ 19,800		
רווח (הפסד) מניהול	₪ -2,700		

	הוצ' שנתי 2021- חב' ניהול	הוצאות 2021- נטרול הוצאות חריגות	סה"כ הוצאות 2021
סה"כ הוצאות חברת הניהול	₪ 16,000	₪ 4,100	₪ 20,100
הכנסות מדמי ניהול, נטו	₪ 17,300		
רווח (הפסד) מניהול	₪ 1,300		

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

7.4.4 מכירת חשמל בצובר

כאמור, ניהול הקניון מתבצע ע"י החברה אשר רוכשת חשמל במתח נמוך (תעריף נמוך) ומספקת חשמל במתח גבוה (תעריף גבוה יותר) לשוכרים השונים. כתוצאה מפערי התעריפים נוצר מקור הכנסה נוסף ממכירת החשמל. ההכנסות מחשמל כוללות את ההכנסות מדמי ניהול המיוחסות לחשמל הציבורי. הרווח מחשמל הוון בשיעור היוון של 8%.

להלן טבלת רווח מחשמל באלפי ש"ח:

	2024	2023	2022	ממוצע 2022-2024
רווח מחשמל	870	860	950	890

הערה:
השווי מבוסס על המידע שהובא בפנינו (נתוני דמ"ש, דו"ח ניהול וכו') וכמפורט בחוות הדעת. הוצגו בפנינו חשבוניות התואמות לנתוני השכירות.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

8. היסטוריה של הנכס

8.1 עסקאות אחרונות בנכס נשוא השומה

מחצית מהזכויות בנכס נשוא השומה נרכשו ע"י רבוע נדל"ן ב- 22/12/2019, כמפורט בסעיף 6.2.3.

8.2 חוות דעת קודמות בנכס

8.2.1. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 31/12/2023.
שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,864,400,000 ₪ ללא מע"מ.

8.2.2. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 31/12/2022.
שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,776,400,000 ₪ ללא מע"מ.

8.2.3. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 30/06/2021.
שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,719,300,000 ₪ ללא מע"מ.

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס נשוא השומה, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 נשוא חוות הדעת - זכויות החברה במתחם מסחרי הידוע בשם "TLV Mall" הכולל 2 קומות מסחר מעל חניון תת-קרקעי לו משויכות 1,571 חניות וחנויות חזיתיות לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. הבנויים בתחום מגרשים 1 (חלק) ו-8 עפ"י תב"ע תא/3001 [חלק מחלקות 273, 289 ו-291 וחלקה 290 בגוש 7104], רחוב קרליבך והחשמונאים, מתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר, שכונת גני שרונה, תל אביב-יפו.

המתחם כולל בנוסף 10 בניינים מגורים ו-4 מגדלי מגורים (3 מגדלים אוכלסו והמגדל הרביעי בבניה), כמו כן, מבנה ברמת שלד חלקי בשימושי מסחר מעליו מתוכנן מגדל לדיור להשכרה (מגרש 6).

הערות:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את השטחים המסחריים (כולל אחסנה) והחניות המיוחסות. שטחי המגורים אינם חלק מחוות הדעת.

בחוות דעת זו לא הובא בחשבון מבנה מסחרי ברמת שלד חלקי בתחום חלקה 290 (מגרש 6) אשר מובא בחשבון בנפרד.

9.2 מיקום המתחם המסחרי - בסמוך למרכז העיר תל אביב-יפו, בצמוד למוקדי בילוי דוגמת הסינמטק והבימה. על תוואי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הירוק {העתידי}). בסמוך לקניון הוקמה תחנת "קרליבך" בו עובר הקו האדום, וכן בסמיכות למתחם חסן עראפה שכולל מגדלי משרדים, מגורים ומלונאות (חלקם בבניה).

9.3 הקניון אשר היה מצוי בהליך של התייצבות אשר התארך לאור שינוי מבנה הבעלות שבוצע בתום שנת 2019, התפרצות מגיפת הקורונה ומצב לחימה עצים בה הייתה שרויה מדינת ישראל במהלך שנת 2024. להערכת החברה הליך ההתייצבות טרם הסתיים וכי צפוי להסתיים במהלך התקופה שמוערכת למועד זה בכ-12 חודשים נוספים עם עליה בשיעור התפוסה של מעל ל-90% לשוכרים ארוכי טווח. בתחשיב השווי נלקח בחשבון שיעור היוון גבוה יותר לשטחים הפנויים המגלם דחייה עד להשכרתם (של כשנתיים וחצי ועבור חלק מהשטחים הפנויים כ-4.5 שנים).

9.4 שיעור התפוסה ושטחים פנויים[23] - בתחשיב שווי זה, שיעור התפוסה הכולל של הנכס עומד על כ-81% בשטחים הבנויים בקניון ובשטחי המסחר ברחוב, כולל שטחי אחסנה. לעניין שטחי המסחר בלבד שיעור התפוסה הינו כ-86% (כולל הסכמות מסחריות).

יצוין, כי שיעורי התפוסה אינם כוללים שטחים שהם בחוזים קצרי טווח אשר לצורך תחשיב השווי נכללו כשטחים פנויים. מנגד, שיעורי התפוסה כוללים שטחים בחוזים

[23] שיעורי התפוסה אינו כולל שטחים מסחריים (פנויים) שטרם הוקמו.

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

חתומים גם אם טרם אוכלסו בפועל (בתחשיב השומה נכללה הפחתה בגין דחיה עד לקבלת זרם התקבולים).

9.5 <u>תמהיל השימושים והשוכרים</u> - הובא בחשבון תמהיל השוכרים המגוון הכולל חנויות בתחום המזון המהיר וההסעדה, ביגוד ואופנה, חנויות למוצרי צריכה, מוצרי חשמל, קוסמטיקה ועוד, ותמהיל שטחים לשימושי מסחר בקניון, מסחר לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך, שטחי אחסנה וחניון.

9.6 <u>חניון</u> - החלק בחניון המהווה את נשוא השומה כולל 1,571 מקומות חניה[24]. לחניון 3 כניסות (מרחובות החשמונאים, קרליבך ומדרך מנחם בגין) ושתי יציאות (לרחוב קרליבך ולדרך מנחם בגין). בתחשיב הובאו בחשבון 1,374 מקומות חניה, פירוט נוסף לעניין החניון, ראה סעיף 9.12.12.

9.7 <u>המצב התכנוני והרישוי</u> - בנכס יתרת זכויות בניה לניצול בקומת המרתף ובקומות המסחר העליונות, כמפורט בסעיף 5.4.

9.8 <u>הזכויות בנכס</u> - חכירה לדורות, כמפורט בסעיף 6.1. חלק מהשטחים מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 7.

9.9 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין</u>:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

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

המתחם המסחרי מהווה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים (תוך בחינתם לדמ"ש ראויים[25]) בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

[24] ראה פירוט נוסף אודות התפלגות מקומות החניה בפרק תיאור הנכס, סעיף 4.5.1.
[25] בוצעה התאמה לדמ"ש ראויים למספר יחידות המושכרות בדמ"ש גבוהים/ נמוכים מדמ"ש ראויים. בחינת דמ"ש נערך בהתחשב, בין היתר, בשטח החנות ומיקומה בקניון.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

9.10 שיעור היוון:

עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העיסקי שנערך ע"י השמאי הממשלתי ופורסם ביום 17/02/2025, למחצית שניה לשנת 2022 - מחצית ראשונה לשנת 2024, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

בנכסי משרדים	- 6.75%
בנכסים מסחריים	- 7%
בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה	- 6.5%

הערות: שיעורי התשואה המפורטים לעיל הינם שיעורים ממוצעים בחתך ארצי.
באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס ממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.
מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קִרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.
ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

בהתייחס לאמור לעיל ולאופי השימושים והשוכרים בנכס, נקבעו שיעורי ההיוון, המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, בין היתר, בהתייחס למצב שוק הנדל"ן המסחרי, כדלקמן:

- שטחים מושכרים - פוצלו זרמי ההכנסות לפי שיעורי ההיוון כמפורט להלן:
  - שטחים מושכרים בדמ"ש קבועים - 6.6%,
  - שטחים מושכרים בדמ"ש כאחוז מפדיון - 7.6%,
  - שטחים מושכרים בדמ"ש קבועים בעומס פדיון גבוה מהמקובל - 7.6%,
- שטחים בהסכמות מסחריות - 7.3%,
- שטחים פנויים - 8%,
- הכנסות אחרות (פרסום, תוספות פדיון וחשמל) - שיעור היוון משוקלל - 8.5%,
- חניון - שיעור היוון משוקלל של 8%, ראה פירוט בסעיף 9.12.12 מטה.

9.11 עפ"י תקן שמאי 11א', אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

9.12 עקרונות, גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן השווי:

9.12.1. באומדן השווי הובא בחשבון כי קיים צפי לגידול בתנועת המבקרים בקניון בתום בנייה ואכלוס מגדלי מגורים, בין היתר, מגדל מגורים המוקם מעל הקניון, מגדל שלישי אוכלס במהלך 2024, וכן בתום בניית המגדלים במתחם חסן עראפה וברחוב הארבעה ואכלוסם.

9.12.2. תמהיל השוכרים בקניון - הובא בחשבון תמהיל השוכרים המגוון והיוקרתי בקניון, הרשתות הפועלות בקניון, וכן כי בחלק מהיחידות קיים פדיון למ״ר גבוה יותר ביחס ליתר חנויות של אותה רשת.

9.12.3. עומס פדיון - נבחן עומס הפדיון בשוכרים השונים ועבור שוכרים להם עומס פדיון גבוה, נקבע שיעור היוון בתוספת של 1% על שיעור ההיוון של שטחים מושכרים בדמ״ש קבוע.

9.12.4. הובאה בחשבון התאמה לדמ״ש לחלק מהיחידות אשר זוהה כי קיים יתרון או חסרון כלכלי יחד עם תוספת שווי או הפחתת שווי, בהתאמה עד לסיום תקופת החוזה הנוכחית. הפחתה בנטו בגין חסרון כלכלי עבור יחידות אלו נכללת בתחשיב בהפחתה בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.5. יחידות בהסכמות מסחריות - הובא בחשבון דמ״ש על בסיס הסכמות ומוצגים כשטחים מושכרים בשיעור היוון המגלם את הדחייה עד לקבלת זרם תשלומים שוטף.

9.12.6. שטחי מסחר פנויים - הובא בחשבון דמ״ש ראויים בשיעור היוון המגלם את דחייה לאכלוס וקבלת זרם תשלומים שוטף. שיעור ההיוון מגלם דחייה של כשנתיים וחצי ביחס לשיעור היוון של נכס מושכר.

9.12.7. שטחי אחסנה פנויים - לשטחי אחסנה במפלסי הקניון הובאה בחשבון דחייה של שנה נוספת מעבר לאמור לעיל ביחס לשיעור ההיוון של שטחי מסחר פנויים. למען הזהירות, עבור מחסנים פנויים בגלריות הובאו בחשבון דמ״ש ראויים, אשר נמוכים משמעותית מדמ״ש מחסנים פנויים במפלסי הקניון, בשיעור היוון המגלם דחייה עד לאכלוס של שנתיים נוספות מעבר לשיעור ההיוון של שטחי מסחר פנויים. ההפחתות בגין הדחיות הנוספות נכללות בתחשיב כהפחתה לדחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.8. שטחי מסחר שטרם הוקמו (יתרת זכויות בניה לניצול) - הובא בחשבון ניצול אפשרי במפלס מרתף עליון ובקומה עליונה, על בסיס שווי כגמור (על בסיס דמ״ש ראויים בקומה) בשיעור היוון של שטחים פנויים. שיעור היוון זה מגלם דחייה של כשנתיים וחצי ובנוסף בצענו הפחתה לדחייה של שנתיים נוספות, בסה״כ כ-4.5

שנים דחייה. תקופת הדחייה כוללת את צפי החברה לפרק הזמן הנדרש לקבלת היתר, הקמה ואכלוס. ההפחתות בגין הדחיות הנוספות נכללות בתחשיב כהפחתה לדחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

עלויות ההכשרה הצפויות על בסיס מידע שנמסר ע"י החברה נכללות בתחשיב כהפחתה בסעיף ההשקעות עם דחייה למועד ביצוען.

9.12.9. שטח דוכנים פנויים - הובא בחשבון דמ"ש צפויים על בסיס הסכמים שנחתמו לדוכנים בקניון ועל הצד הזהיר בוצעה הפחתה מדמ"ש אלו. כמו כן, שיעור ההיוון הראוי מגלם את הסיכון בקבלת זרם הכנסות שוטף ובדחייתו בכשנתיים וחצי, על הצד הזהיר ובשל כמות השטחים הפנויים לדוכנים, בצענו הפחתה נוספת לדחייה של שנתיים נוספות, בסה"כ כ-4.5 שנים. תקופת הדחייה כוללת את צפי החברה לפרק הזמן הנדרש לקבלת היתר, הקמה ואכלוס. ההפחתה בגין הדחייה נכללת בתחשיב בהפחתה בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.10. הפחתות בגין דחיה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות - בוצעו הפחתות בגין דחייה עד לקבלת תקבולים בהתאם להסכם, לדוגמא מחוזים חתומים שטרם אוכלסו ו/או טרם הסתיימה תקופת עבודות התאמה בסך של 5.8 מ' ₪; הפחתה בגין חוזים עם דמ"ש מדורג ובגין התאמת דמי שכירות ראויים בסך של 11.5 מ' ₪. ההפחתה הנוספת בגין מחסנים ושטחים מסחריים שטרם הוקמו נכללת בתחשיב בהפחתה בגין דחייה לאכלוס בסך של כ-16.4 מ' ₪.

9.12.11. השקעות - בוצעו הפחתות בגין השתתפות החברה בעלויות התאמה/שיפוץ של שוכרים בסך של כ-0.5 מ' ₪; הפחתה של השקעות בגין עלות הקמת שטחי מסחר נוספים (ראו פירוט מטה בסעיף 11) בסך של כ-6.2 מ' ₪; השקעות נוספות לקידום היתר בניה עבור מימוש שטחים עיקריים נוספים (כולל דוכנים) בהתאם לתב"ע בסך של כ-1.5 מ' ₪; הפחתה בגין גרעון חברת הניהול למשך שנתיים בסך של כ-5.7 מ' ₪. סה"כ הפחתות בגין השקעות כ-8.2 מ' ₪.

9.12.12. חניון - הובאה בחשבון תחזית וצפי לעלייה ברווח התפעולי, כשאומדן השווי נערך בהתייחס להכנסות החניון בפועל לפי גישת היוון ההכנסות בשיעור היוון מסוים ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעילות בחניון הוונה בשיעור היוון גבוה יותר. שיעור ההיוון המשוקלל של החניון הינו 8%. כמו כן, כבקרה, אומדן השווי נערך גם בגישת ההשוואה.

בהתאם לקו מנחה פרק י': עריכת שומות לחניונים, "שיעור ההיוון הכולל הראוי יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים (לדוגמא משרדים)". קרי, שיעור ההיוון שיש לקחת בחשבון הינו כפי שנלקח באותו נכס מניב. שיעור ההיוון המשוקלל בקניון (בנטרול שווי החניון) הינו כ-7.5% לכן בהיעדר נתוני תשואה

מעסקאות השוואה של חניונים, מרווח של כ-0.5% משיעור ההיוון המשוקלל של הקניון מהווה לטעמנו נכון להיום שיעור היוון זהיר ושמרני.

בנוסף, לאחר סקירה של דו"חות של חברות נדל"ן מניב אשר להם חניונים הצמודים למרכזי מסחר ותעסוקה נמצא כי טווח שיעורי ההיוון של החניונים בדו"חות אלו הוא כ-6.75%-8.5%.

בנוסף, הובא בחשבון כי לאחרונה צומצם תקן החניה ברחבי העיר ת"א באופן היוצר ביקוש גבוה למקומות חניה ברחבי העיר. בנוסף, בקרבת המתחם עתידים להתאכלס הן מגדל מגורים המוקם מעל הקניון והן המגדלים במתחם חסן עראפה וברחוב הארבעה, שיבנו ויאוכלסו בשנים הקרובות. כמו כן, הובא בחשבון מיקום חניון הפרויקט בסמיכות לתחנת רק"ל כך שחניון הפרויקט ישמש גם משתמשי הרכבת הקלה.

שווי 3 חניות אשר הושכרו בחוזה ארוך טווח, כך שהחניות יצאו ממאגר החניות, שוויים נקבע לפי דמ"ש הקבוע בחוזה.

9.12.13. רווח מתוספת פדיון, מפרסום ושילוט, הכנסות מדוכנים זמניים ושונות - הובא בחשבון היוון רווח על בסיס נתוני החברה, בשיעור היוון ראוי של 9%.

9.12.14. רווח ממכירת חשמל - באומדן השווי הובא בחשבון היוון הרווח התפעולי ממכירת חשמל, על בסיס נתוני החברה, בשיעור היוון ראוי של 8%.

9.13 <u>התייחסות למלחמת "חרבות ברזל"</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על יישובים בדרום מדינת ישראל ובהמשך התרחבה לעימות בגבול הצפון.

אירועי המלחמה הובילו לנקיטת צעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, הכוללים, בין היתר, פינוי תושבים מאזורים נרחבים, סגירת מפעלים באזורי העימות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש והגבלת התקהלויות, אשר גרמו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה בפעילות הכלכלית בכל רחבי המדינה.

שנת 2024 התאפיינה בחזרה הדרגתית לשגרה בעורף ובאזורים שאינם בקו העימות הישיר. במרכז הארץ ובאזורים נוספים נרשמה חזרה מלאה ללימודים במוסדות החינוך, פעילות משרדים ממשלתיים ועירוניים, וחזרה להיקף פעילות עסקית נורמטיבית ברוב הענפים. עם זאת, מגזרי התיירות והמלונאות ממשיכים להיפגע ואתרי בנייה סובלים ממחסור בכוח אדם המייקר את תשומות הבנייה.

נכון לסוף חודש 12/2024, הלחימה בעזה מתאפיינת בעצימות נמוכה ובגבול הצפון הושגה הפסקת אש אשר יציבותה והשפעותיה יחלו לתת את אותותיהם בחודשים הקרובים עם חזרה הדרגתית של שגרת החיים ושיקום הישובים שנפגעו ופונו.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

היקף גיוס המילואים, ההוצאות הביטחוניות ועלויות השיקום צפויים להמשיך להיות גבוהים במהלך השנה הקרובה ולהכביד על המשק.

יחד עם זאת, קיימות תחזיות בשוק הגורסות כי עם התמתנות ו/או סיום המלחמה צפויה עליית מחירים בשוק הנדל"ן בכלל ובשוק הדיור בפרט, לאחר קיפאון יחסי במהלך חודשי המלחמה.

10. מסד נתונים ועסקאות השוואה

נבחנו נתוני השוואה למסחר וחניה מהסביבה, לנכסים בעלי מאפיינים דומים כביקורת לדמ"ש המתקבלים בנכס.

יצוין, כי הנכס נשוא השומה כולל יחידות רבות ושטחים רבים (מעל 30,000 מ"ר) המושכרים בנפרד בשוק חופשי, ועל כן בנוסף לעסקאות השוואה המפורטות מטה, נלקחו בחשבון חוזים חדשים שנחתמו וכן יתר נתוני השכירות בנכס אשר מהווים גם הם נתוני השוואה עבור דמי השכירות לשטחי המסחר ולשטחי האחסנה.

10.1 להלן נתוני השוואה לשטחי מסחר:

א. עפ"י המידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, שטחים מסחריים בפרויקט הכולל מסחר, משרדים ומגורים בסביבת שכונת גני שרונה, מרכז תל אביב, בהיקף של כ-700 מ"ר מושכרים לפי דמ"ש ממוצעים של **294** ₪ **למ"ר**.

ב. עפ"י המידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, במתחם חדיש הכולל שימושי מסחר, משרדים ומגורים במע"ר הצפוני של דרך מנחם בגין, הושכרו מסוף שנת 2020 ועד שנת 2024 כ- 2,900 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ- **267** ₪/**מ"ר לחודש**.
מתוכם כ- 600 מ"ר הושכרו בשנים 2023-2024 בדמ"ש ממוצעים של כ- **247** ₪/**מ"ר לחודש**.

ג. עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במגדל בן 20 קומות מעל קומות מסחר ו-3 קומות מרתף לחניה, הממוקם בלב אזור הסיטי ובקרבת בית המשפט המחוזי בתל אביב, נכון לחודש 12/2024, מושכרים כ- 900 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ- **163** ₪/**מ"ר**.

ד. בחוות דעת שנערכה למועד קובע 30/06/2024, לפרויקט **"TLV LANDMARK"** הכולל שני מגדלים, מגדל **A** מבנה בנוי בן 41 קומות בשימושים של מסחר, מבני ציבור ומשרדים ומגדל **B** מבנה בהקמה המתוכנן לכלול 42 קומות בשימושים של מסחר ומשרדים ומעליהם מגורים, הממוקמים במתחם שרונה, צוינו הנתונים הבאים:

1. סה"כ שטח מסחרי לשיווק במגדל A הינו כ- 2,767 מ"ר, מתוכם נחתמו הסכמי שכירות
בהיקף של כ- 1,817 מ"ר (המהווים כ- 65% משטחי השיווק) בדמ"ש ממוצעים של כ- **135** ₪/**מ"ר** לחודש.
הערות: קומת הקרקע בשטח של כ- 460 מ"ר הושכרה למסעדה וקומת המסחר הראשונה הושכרה בשלמותה לחד"כ.

שטח השיווק כולל 15% העמסה, החוזים שנחתמו הינם לתקופות של 10-12 שנים עם אופציות להארכה.
לשוכרים ניתן תקציב בינוי ותקופת גרייס עד למועד תחילת תשלומי השכירות.

2. דמ"ש לשטחים הפנויים במגדל A בסך של 950 מ"ר, נקבעו בסך של **150** ₪/**מ"ר** לחודש וזאת על בסיס חוזי השכירות שנחתמו, המו"מ המתקיימים ומיקום השטחים הפנויים בקומת הקרקע בלבד.
3. דמ"ש לשטחים הפנויים במגדל B בסך של 3,927 מ"ר, נקבעו בסך של **150** ₪/**מ"ר** לחודש וזאת על בסיס חוזים קיימים במגדל A המו"מ המתקיימים ומיקום השטחים הפנויים בשני המפלסים.

ה. בחוות דעת שנערכה למתחם "אדגר 360", למועד הקובע 30/06/2024, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 84 ₪ ל- 146 ₪ / מ"ר לחודש (תלוי מיקום חזיתי/עורפי, גודל, מועד תחילת השכירות וכיוצ"ב). דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בנכס הינם כ- **119** ₪/**מ"ר**.

ו. בחוות דעת שנערכה ל"בית אנג'ל", יגאל אלון 88 תל אביב, למועד הקובע 30.09.2024 לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי מושכרים כ- 680 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **113** ₪ / **מ"ר** לחודש.

ז. בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום 26/05/2023 הושכרה יחידה מסחרית בשטח של 50 מ"ר + חצר צמודה בשטח של כ- 150 מ"ר + 5 חניות ברח' קינג ג'ורג' 46 לרשת המבורגרים תמורת דמ"ש חודשיים של **30,000** ₪ (בנטרול חניות לפי 1,000 ₪/מקום, מבטא **כ- 286** ₪/**מ"ר** אקוי').

ח. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במבנה הממוקם בפינת הרחובות אלנבי ויהודה הלוי (שתי חזיתות), בסמיכות מיידית לתחנת "אלנבי" של הרק"ל , יחידה של כ- 100 מ"ר הושכרה בשנת 2022 לרשת "פיצה ברוקלין" בדמי שכירות המשקפים כ- **324** ₪ **למ"ר ברוטו.**
בנוסף, יחידה מסחרית בשטח של כ-154 מ"ר הושכרה לרשת "גוד פארם" בדמי שכירות המשקפים כ- **324** ₪ **למ"ר ברוטו.**

ט. בחוות דעת שמאית לקביעת השווי ההוגן של "קניון רמת אביב", למועד הקובע 31/12/2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מליסרון בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים ממוצעים בקניון של **כ- 495** ₪/**מ"ר** לשטחי מסחר.

י. בחוות דעת שמאית שנערכה לצורך קביעת השווי ההוגן של מתחם "גני שרונה" - מתחם מערבי (מתחם מסחרי הכולל 15 מבנים לשימור), למועד קובע 31/12/2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, צוין כי בנכס קיימים 21 שוכרים (שיעור תפוסה של 82.6%), ממוצע דמי השכירות החודשיים הינו **כ-210** ₪ **למ"ר** (מסחר ומשרדים). דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בקומת קרקע בתחום המזון הינם בסכום של כ-177 ₪/מ"ר אקו'.

יא. בהתאם למידע הקיים בדו"ח התקופתי ל"קבוצת עזריאלי" לשנת 2023, דמ"ש החודשיים הממוצעים למסחר "בקניון עזריאלי ת"א" הינם 329 ₪/מ"ר.

10.2 נתוני תשואה של מרכזי מסחר[26]

(א) בהתאם לדיווח מיידי באתר מאיה מיום 25/12/2024 של חברת אזורים בניין (1965) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים בתמורה כוללת של 203,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. שלושת הנכסים הוערכו על ידי מעריך שווי למועד קובע 30/09/2024 בסך של כ-184 מיליון ש"ח, על בסיס שיעור היוון ממוצע של כ-6.55%. לפיכך, בהתייחס לתמורה שנקבעה בהסכם, שיעור ההיוון בעסקה עומד על כ- 5.9%.

(ב) עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה מיום 04/12/2024, חברת הכשרת היישוב התקשרה בהסכם למכירת מחצית מהזכויות אשר החברה מחזיקה במתחם "שבעת הכוכבים" הממוקם בראשון לציון המתפרס על שטח של כ- 13,600 מ"ר בנוי. בהתאם לדיווח, התמורה בעיסקה הינה בסך של 112 מיליון ש"ח. המתחם כולל שלוש קומות, קומות גג, קומת קרקע וקומת מרתף. משקף תשואה של כ-7.4%.

(ג) עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה ביום 02/09/2024 חברת דורסל החזקות בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון צים אורבן מעלות המתפרס על שטח של 14,300 מ"ר בנוי.

(ד) בהתאם להזכם המכר, החברה תרכוש מהמוכרת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות בסך של 121 מליוני ₪. במסגרת הסכם המכר נקבע מנגון לפיו הNOI השנתי של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסמכים ביחס לתוצאות קניון בשנים 2025 ו2026 וחלק מ2027. המנגנון קובע כי אם הNOI השנתי לא יגיע ל18,500,000 ש"ח צמוד למדד כפי שנקבע בהסכם המכר מחיר הרכישה יהיה 115,000,000 ש"ח ולא 121,000,000 ש"ח. משקף תושאה של כ-7.6%.

[26] עסקאות תשואה נוספות לנכסים מניבים, מפורטות בנספח לחוות הדעת.

(ה) עפ"י כתבה באתר YNET מ05/24, חברת הנדל"ן המניב אספן גרופ רוכשת שטח מסחרי ב"צומת הפיל" בתל אביב תמורת 46 מיליון שקל. מדובר בשטח של 1,500 מ"ר בנוי בשתי קומות לצד חצר בהיקף של כ-500 מ"ר חצר, מחסנים ו-74 חניות.

(ו) על פי הדיווח של אספן השטח המסחרי מאוכלס בשיעור של 91% תפוסה ב-10 שוכרים שונים ודמי השכירות השנתיים (לא כולל מע"מ) מוערכים בכ-3.4 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה הנוכחי של הנכס.

(ז) מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" : עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדל"ן בע"מ מיום 15/10/2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח בנוי של כ-2,420 מ"ר אולומות מסחר + גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45.85 מ' ₪. עפ"י דוחותיה הכספיים של החברה הנכס מניב כ-3.1 מ' ₪ לשנה. שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ-6.8%.

(ח) מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון : עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 01/05/2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ-2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון, בתמורה כוללת בסך של 58 מ' ₪. יצוין, כי נכון ליום 31.12.2022 שווי הנכס בדוחותיה הכספיים עמד על כ-53.8 מ' ₪.

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31/12/2022 ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון .₪ במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ-6.67%.

(ט) עפ"י דיווח לבורסה באתר מאיה מיום 01/01/2023, עולה כי חברת G-CITY התקשרה בהסכם מחייב למכירת מרכז מסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת כ-154 מיליון ₪. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, העסקה משקפת תשואה של 7.15%.

(י) של חברת סלע קפיטל נדל"ן לשנת 2023, עולה כי שיעור התשואה הממוצע בפועל לנכסים מסחריים הינו 6.16%. כמו כן, במרכז מסחרי "חונים קונים" בראשל"צ, שיעור התשואה הינו 6.07%[27] ושיעור התפוסה הינו 100%.

(יא) עפ"י דיווח של קבוצת עזריאלי, לשנת 2023 , בקניון עזריאלי ת"א ובקניון איילון שיעור התשואה המתואם הינו 6.85%[28].

[27] שיעור היוון בבסיס הערת השווי – 6.9%.
[28] שיעור היוון לדמ"ש - 6.5%.

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

10.3 להלן נתוני השוואה למקומות חניה

10.3.1. נתוני דמי שכירות למקומות חניה

(א) 12/2024- בחניונים במגדלי משרדים ברחוב שאול המלך תל אביב דמי השכירות המשולמים לחניה ממנויים בגבולות 1,300 - 1,200 ₪ לחודש.

(ב) 12/2024- בבניין משרדים חדיש ברחוב לילינבלום תל אביב מושכרות כ- 91 חניות למנויים תמורת ממוצע של כ- 1,380 ₪ לחניה.

(ג) 12/2024- במגדל משרדים ברחוב יהודה הלוי מושכרות כ- 90 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,370 ₪ לחניה לחודש.

(ד) 12/2024- במגדל משרדים בחלק הדרומי של מנחם בגין מושכרות כ- 180 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,225 ₪ לחניה לחודש.

(ה) 12/2024- במגדל "אקרו" ברח' יצחק שדה פינת המסגר בת"א, מושכרות 9 מקומות חניה, בדמ"ש של כ- 1,300 ₪ לחניה לחודש.

(ו) 12/2024- ב"מגדלי הארבעה", גני שרונה בת"א, מושכרות 12 מקומות חניה, בדמ"ש של כ- 1,300 ₪ לחניה לחודש.

(ז) 12/2024- במתחם משרדים ומסחר בחלק הצפוני של רחוב מנחם בגין מושכר חניון הכולל כ- 620 חניות תמורת כ- 1,050 ₪ לחניה לחודש, מקדם 0.7 לחניות במתקן מכפיל ומקדם 1.5 לחניה כפולה.

(ח) 12/2024- בחניון במתחם הבורסה רמת גן מושכר חלק מהחניון הכולל כ- 200 חניות למנויים תמורת ממוצע של כ- 900 ₪ לחניה לחודש.

(ט) 12/2023- במגדל משרדים ברחוב הארבעה מושכרות כ- 220 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,200 ₪ לחניה לחודש.

(י) 12/2023- בחניון פרויקט מידטאון, עלות מנוי חודשי (לא כולל מע"מ):
חניה במכפיל – 900 ₪, חניה "צפה" – 1,500 ₪,
חניה שמורה – 1,700 ₪, חניה טורית – 2,000 ₪.

הערה: המחירים הינם למקום חניה "צף" ואינם כוללים מע"מ, אלא אם צוין אחרת.


39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

10.3.2. נתוני ביקוש להשכרת מקומות חניה במסגרת מנוי חודשי[29]:

- בחניון ברחוב החשמונאים 100, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,200 ₪.
- בחניון גבעון, רח' ארניה 32, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,300 ₪.
- בחניון לב תל אביב של חברת סנטרל פארק ברחוב יבנה 11, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,500 ₪.
- בחניון יבנה ברחוב יבנה 31, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,300 ₪.
- בחניון בית פסגות ברחוב אחד העם 14, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,200 ₪.
- בחניון ברחוב טיומקין 16, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,100 ₪.
- בחניון ליאו גולדברג ברחוב מנחם בגין 86, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,000 ₪.
- בחניון ברחוב המלאכה 4, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,000 ₪.
- בחניון סקיי טאוור ברחוב יצחק שדה 8, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,800 ₪.
- בחניון מגדל מאייר ברחוב יבנה 38, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 900 ₪.
- בחניון ברחוב סעדיה גאון 22, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,000 ₪.
- בחניון ברחוב דובנוב 3, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,400 ₪.
- בחניון ברחוב דניאל פריש 3, מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,250 ₪.

הערה: המחירים הינם למקום חניה "צף" ואינם כוללים מע"מ.

[29] מקור: אתר 'סנטרל פארק', מיום 16/02/2025.

10.3.3. <u>עסקאות מכר למקומות חניה</u>

(א) <u>עסקאות מכר ונתוני שווי למקומות חניה במגדלים (מקור: רשות המיסים)</u>:

גו"ח	תאריך	כתובת	מגדל	מס' חניות	מחיר מכירה לחניה בש"ח	הערה
7101/019	15/10/2024	הארבעה 30	מגדלי הארבעה	1	₪ 350,000	
6110/404	05/09/2024	דרך מנחם בגין 158	מגדלי הצעירים	1	₪ 390,000	
6110/418	20/07/2023	דרך מנחם בגין 156	מגדל H		₪ 620,000	לא ידוע מס' חניות, עפ"י מיטב הבנתנו נמכרו 2 חניות
	31/05/2023			1	₪ 341,250	
6110/361	20/07/2022	דרך מנחם בגין 150	מגדל WE TLV	1	₪ 267,000	

(ב) בהתאם למידע במשרדנו ועפ"י הסכם מכר שנחתם בחודש 07/2023 בבניין משרדים חדיש הממוקם בסמיכות לציר יגאל אלון, נמכרו 75 חניות בתמורה כוללת של 10.5 מיליון ₪. התמורה משקפת שווי של 140,000 ₪ למקום חניה.

(ג) ביום 29/11/2022 נמכרו 18 חניות במגדל הידוע כשלב ג'2 ב"מתחם החרש" מדרום למגדל "ויתניה" תמורת כ-285,000 ₪ / מקום חניה.

10.3.4. <u>נתוני סקרים</u>

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון הראשון לשנת 2024, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחבי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למקומות חניה במבני משרדים מסוג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:

באזור ציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,184 ₪/מקום חניה.
באזור הסיטי - דמ"ש ממוצעים של כ-1,140 ₪/מקום חניה.
באזור יגאל אלון - דמ"ש ממוצעים של כ-1,050 ₪/מקום חניה.
באזור יצחק שדה, חסן ערפה - דמ"ש ממוצעים של כ-1,400 ₪/מקום חניה.
באזור "בית המשפט" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,200 ₪/מקום חניה.



39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

11. <u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על יתרת זכויות בניה לניצול כמפורט באישור מאת מנהלת פרויקטים החברה מיום 24/02/2024, כפי שנמסר לנו ע"י החברה.

12. תחשיב השומה

12.1 תחשיב שווי

סעיף	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשי למ"ר	דמ"ש חודשיים	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היוון	סה"כ שווי
שטחים מושכרים קבוע	13,010	322	4,186,015	50,232,175	6.6%	₪ 761,093,556
שטחים עיקריים בהסכמות מסחריות (א)	1,550	192	298,402	3,330,207	6.7%	₪ 49,416,456
שטחים מושכרים - פדיונות (ב)	11,414	246	2,809,788	33,717,459	7.6%	₪ 443,650,774
שטחים מושכרים אחסנה	1,523	112	169,979	2,039,751	6.6%	₪ 30,905,321
שטחים פנויים (ג)	7,811	297	2,320,081	27,840,971	8.0%	₪ 348,012,137
הפחתה בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות						₪ -33,797,694
חניון (ד)	1,374					₪ 255,800,000
הכנסות אחרות (פרסום, תוספות פדיון, חשמל ושונות)				1,930,645		₪ 22,802,005
השקעות (ה)						₪ -13,910,000
סה"כ שווי זכויות החברה, במעוגל					**7.4%**	₪ **1,864,000,000**

(א) רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.

(ב) השטחים כוללים שוכרים אשר התשלום שכר הדירה שלהם הינו כאחוז מהפדיון ו/או שכר דירה קבוע בהסכם אך עומס הפדיון בהם גבוה מהמקובל.

(ג) השטחים הפנויים כוללים 5,471 מ"ר מסחר ו-2,340 מ"ר אחסנה.

(ד) 3 חניות מושכרות כ"דיר עגלות" הובאו בחשבון בהכנסות אחרות. לפירוט בנוגע לאופן תחשיב שווי החניון, ראה 7.4.2. ו-9.12.12.

(ה) השקעות כוללות בין היתר את עלויות ההקמה של הזכויות הנוספות, והפחתה בגין חברת הניהול.

12.2 ניתוח רגישות

סעיף	שינוי	שווי
שיעור היוון	**-0.50%**	₪ 2,005,200,000
	-0.25%	₪ 1,932,000,000
	ללא שינוי	₪ **1,864,000,000**
	0.25%	₪ 1,800,500,000
	0.50%	₪ 1,741,200,000
שינוי בדמי שכירות	**-5.00%**	₪ 1,768,400,000
	ללא שינוי	₪ **1,864,000,000**
	5.00%	₪ 1,959,600,000
שינוי בשיעור תפוסה	**-5.00%**	₪ 1,861,300,000
	ללא שינוי	₪ **1,864,000,000**
	5.00%	₪ 1,865,300,000

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נשוא חוות הדעת, נכון ליום 31/12/2024, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת חוות הדעת, בסכום שבגבולות **<u>1,864,000,000 ש"ח + מע"מ</u>**.

13.1 הפרטים והנתונים וכן ערכי השווי המופיעים בחוות הדעת, נכונים למועד עריכתה ו/או למועד מסוים כמפורט בגוף חוות הדעת. ייתכנו שינויים בשווי הנכס בהתאם לשינויים בשיעורי התפוסה, בדמ"ש ובשיעורי ההיוון.

13.2 בהתאם למידע שנתקבל ממזמין חוות הדעת ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים, למועד 30/09/2024, הינו בספרי חברת ריבוע כחול נדל"ן בע"מ הינו בסך של 1,864 מיליון ₪.

13.3 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

13.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

13.5 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

13.6 חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד וכן למטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ותכנוני. השימוש בחוות הדעת אסור על כל צד שלישי אשר אינו מזמין חוות הדעת.

<u>נספחים</u>:
אישור זכויות.
סקירה מייצגת של עסקאות תשואה.

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

נספחים

אישור זכויות:

BSRE
רבוע כחול נדל"ן

הלשכה המשפטית

ומזכירות החברה

26 פברואר, 2025

לכבוד

אינג' יוסף זרניצקי

בדוא"ל

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור בדבר זכויות קנייניות - השוק הסיטונאי – רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") הריני פונה אליכם כדלקמן:

1. למיטב ידיעתי, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ ("**חברת הקניון**") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("**חברת המגורים**") המחזיקות בזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("**רבוע מגורים**") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("**רבוע מסחר**") אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. תדפיסי רשם החברות של החברות האמורות מצ"ב למכתבי זה ומסומנים כ"**נספח 1**".
2. בהתאם לשטרי החכירה המצ"ב למכתבי זה, והמסומנים כ"**נספח 2**", זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV" שטחי חניות ושטחים נוספים.
3. בנוסף, לבקשתך, הריני לציין כי למיטב ידיעת החברה חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

בכבוד רב,

הגר גודי גרינבוים, עו"ד

סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL-AVIV 6520108, ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

סקירה מייצגת של עסקאות תשואה:

תאריך	ייעוד	עיר	מהות הנכס	מחיר	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/12/2024	מסחר	באר שבע, גליל ים וראשון לציון	(1). שטחי מסחר במתחם "חבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (2). שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (3). שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה.	₪ 203,500,000	₪ 12,000,000	5.90%	בהתאם לדיווח מיידי באתר מאיה מיום 25/12/2024 של חברת אזורים בניין (1965) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים בתמורה כוללת של 203,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. שלושת הנכסים הועברו על ידי מעריך שווי למועד קובע 30/09/2024 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, על בסיס שיעור היוון ממוצע של כ-6.55%. לפיכך, בהתייחס לתמורה שנקבעה בהסכם, שיעור ההיוון בעסקה עומד על כ- 5.9%.
04/12/2024	מסחר + משרדים	ראשון לציון	מתחם "שבעת הכוכבים" כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,921 מ"ר נטו, וכן שטחי משרדים בשטח של כ- 2,603 מ"ר נטו.	₪ 112,000,000	₪ 8,266,667	7.38%	עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה מיום 04/12/2024, חברת הכשרת היישוב התקשרה בהסכם למכירת מחצית מהזכויות אשר החברה מחזיקה במתחם "שבעת הכוכבים" הממוקם בראשון לציון המתפרס על שטח של כ- 13,600 מ"ר בנוי. בהתאם לדיווח, התמורה בעיסקה תינה בסך של 112 מיליון ש"ח. המתחם כולל שלוש קומות, קומת גג, קומת קרקע וקומת מרתף. משקף תשואה של כ-7.4%.
02/09/2024	מסחר	מעלות תרשיחא	שטחי מסחר ומשרדים	₪ 115,000,000	₪ 8,750,000	7.61%	עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה ביום 02/09/2024 חברת דורסל התחזקות בע"מ התקשרת בהסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון ציס אורבן מעלות המתפרס על שטח של 14,300 מ"ר בנוי. בהתאם להזכם המכר, החברה תרכוש מהמוכרת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות בסך של 121 מליוני ₪. במסגרת הסכם המכר נקבע מנגון לפיו הNOI השנתי של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים ביחס לתוצאות קניון בשנים 2025 20261 וחלק מ2027. המנגנון קובע כי אם הNOI השנתי לא יגיע ל18,500,000 ש"ח צמוד למדד כפי שנקבע בהסכם המכר מחיר חרכישת יהיה 115,000,000 ש"ח ולא 121,000,000 ש"ח. משקף תנושאת של כ-7.6%.
23/05/2024	מסחר	צפון תל אביב	שטחי מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר + 74 חניות	₪ 46,000,000	₪ 3,400,000	7.39%	עפ"י כתבה באתר YNET מ05/24, חברת הנדל"ן המניב אספן גרופ רוכשת שטח מסחרי ב"יצמות הפיל" בתל אביב תמורת 46 מיליון שקל. מדובר בשטח של 1,500 מ"ר בנוי בשתי קומות לצד חצר בהיקף של כ-500 מ"ר חצר, מחסנים ו-74 חניות. על פי הדיווח של אספן חשטח המסחרי מאוכלס בשיעור של 91% תפוסה ב-10 שוכרים שונים ודמי השכירות השנתיים (לא כולל מע"מ) מוערכים בכ-3.4 מיליון ש"ח, חמשקפים תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה הנוכחי של חנכס.
15/10/2023	מסחר	בילו סנטר קריית עקרון	שטחי מסחר חבנוי בקומה אחת בשטח של כ-2,430 מ"ר וגלריה בשטח של 108 מ"ר.	₪ 45,850,000	₪ 3,100,000	6.76%	ביום 15.10.2023 דיווחה חברת "מישורים השקעות נדל"ן בע"מ" על מכירת מבנה בן קומה אחת חמשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית במתחם בילו סנטר בקרית עקרון. מחיר העסקה תינו בסך של כ - 45,850,000 ₪ + מע"מ. ח- NOI חשנתי החזוי מחנכס תינו כ - 3,100 א' ₪ חמשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.76%.
23/05/2023	מסחר	חרצליה	סופר מרקט בשטח של כ-215 מ"ר + 44 מ"ר מחסן	₪ 15,500,000	₪ 1,000,000	6.45%	ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר חרצליה, בשטח של כ215- מ"ר + 44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' .₪ חנכס מושכר לרשת מרכולים בחסכם שכירות ארוך טווח חנושא העלאת שנתית בדמי חשכירות.
18/05/2023	מסחר	מודיעין-רחוב מורשת 11	שטחי מסחר בהיקף 1300 מ"ר	₪ 35,000,000	₪ 2,310,000	6.60%	ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף 1,300 מ"ר בפרויקט חממוקם ברחוב מורשת 11 מודיעין. התמורת לעסקה תייתה בסך 35 מליון ₪ . בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי בתפוסה מלאה חצפוי מחנכס תינו כ2,300,000 ₪, מחשקף שיעור תשואה של 6.5%
01/05/2023	מסחר	תל אביב יפו- אבן גבירול	סופר מרקט בשטח של כ-235 מ"ר	₪ 21,000,000	₪ 1,200,000	5.71%	במחלך חודש מאי 2023 נמכר סופר מרקט ברחוב אבן גבירול בשטח של כ-235 מ"ר תמורת 21,000,000 ₪ דמי חשכירות חשנתיים בנכס תינם 1,200,000 ₪ חמשקפים תשואה של כ-5.7%.
30/04/2023	מסחר	ראשון לציון-נרקיסים	שטחי מסחר בהיקף של כ-2060 מ"ר	₪ 58,000,000	₪ 3,900,000	6.72%	ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2060 מ"ר בפרויקט חממוקם בשכונת נרקיסים בראשון לציון. (חפרויקט בשלבי איכלוס, בטרם שיווק כל היחידות חמסחריות). התמורת בעסקה בסך 58,000,000 ₪. בהתאם לדיווח החברה הNOI חשנתי חצפוי בתפוסה מלאה מחנכס תינו 3,900,000 ש"ח , משקף שיעור תשואה של 6.66%.

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 19/03/2025
סימוכין : 10938.1.102.25-3

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

1. כללי

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 27.02.2025 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.

- המועד הקובע לשומה הינו: **31.12.2024.**

לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- רשימת מסמכים:

24.02.2025 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 23.01.2025, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות הצהרות ויחסי תלות, רקע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[1] ו/או עודד האושנר (להלן: "**האושנר**").
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

[1] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה	:	עודד האושנר.
מעונו	:	רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו	:	רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.

רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.
חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

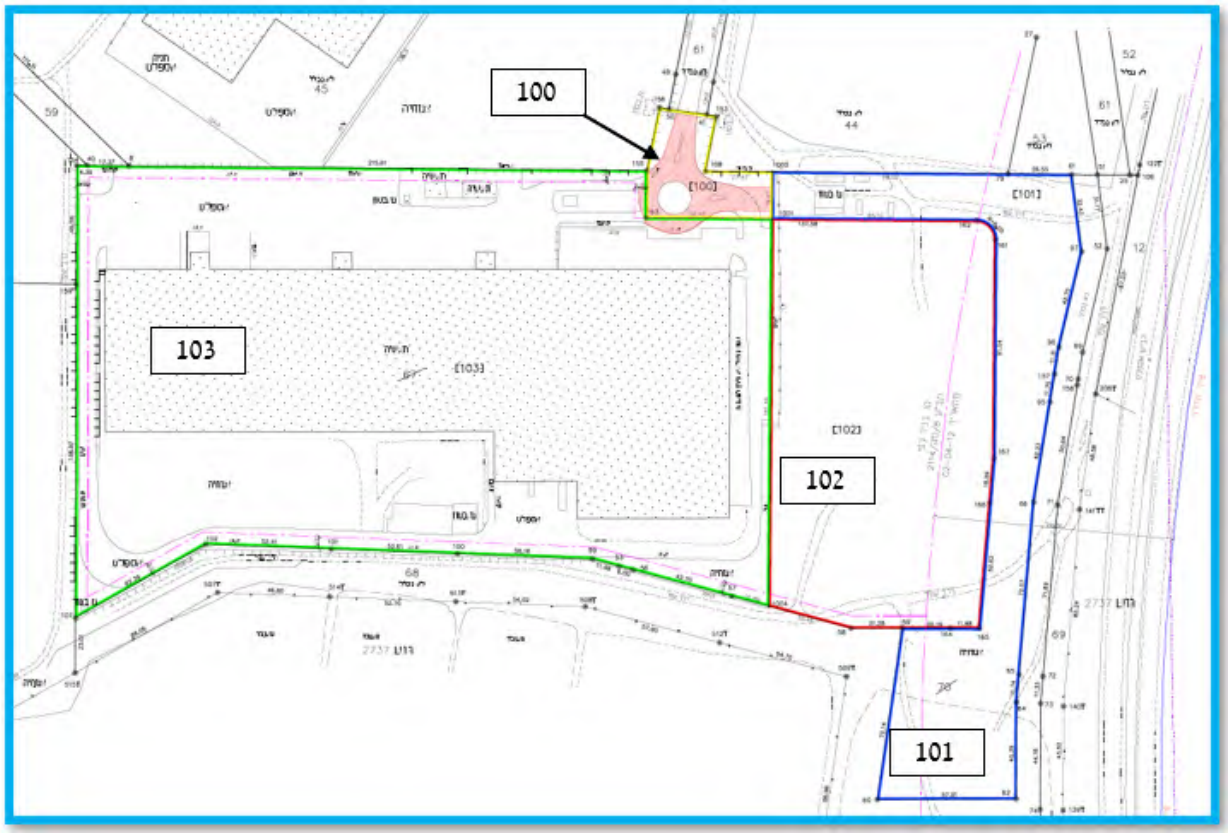
הנכס מהווה קרקע, המחולקת למגרשים תכנוניים[2], בשטח כולל של **74.3** דונם (כ- 62.3 דונם ביעוד תעשיה[3] + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנה קיים מרלו"ג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) ובחלקו האחר קרקע ריקה.

המגרש התכנוני שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' **113** המהווה את חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** 102 ו- 103 (לפי תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 [להלן: "**תשריט החלוקה**"] שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט להלן ובהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

הערה: תשריט החלוקה נערך לשימוש פנימי לצורך תכנון ופיתוח ואיננו תכנית חלוקה לרישום. בתכנית מס' 616-0655779 המתוארת להלן, סווגו תתי המגרשים כשלבי פיתוח שונים.

[2] וכן לתתי מגרשים לפי תשריט פנימי - יוסבר.
[3] לפי תשריט תב"ע 616-0655779. השטח הרשום לחלקה 67 הינו 62.396 ד', כמעט זהה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

לצורך הנחות העבודה ותיאור הנכס מוצגת להלן החלוקה בהתאם לתשריט החלוקה:

- תת מגרש ארעי מס' **103** בשטח של **46,870** מ"ר ביעוד תעשיה.
במגרש הנ"ל קיים המרלו"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (**23,695** מ"ר לשיווק).
השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל"בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ", הקשורה ל"חברה".

תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות.
דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה[4]), הינם כ- **896,905** ₪ בחודש (כ- **37.9** ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).

- תת מגרש ארעי מס' **102** בשטח של **15,526** מ"ר[5] אף הוא ביעוד לתעשייה.
במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קוו חשמל.
המגרש **ריק**, מושכר אף הוא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה.
למשכירה עומדת הזכות **להחריג** קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.

דמ"ש החודשיים עבור שטח קרקע זה (מס' 102) הינם כ- **78,152** ₪ בחודש (כ- **5** ₪/מ"ר קרקע בחודש).
הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.

לפיכך ובשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש ארעי מס' **102**) והיא מוערכת על ידינו כקרקע פנויה בגישת ההשוואה בלבד.

- סה"כ דמ"ש החודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- **975,058** ₪.

כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשיה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

[4] לגביה יוסבר בהמשך.
[5] סה"כ 2 תתי המגרשים בשטח **62,396** מ"ר (62,396 מ"ר = 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל קטן במעט (שטח תת מגרש **102** הינו 15,421 מ"ר וכלל השטח זהה כמעט - **62,291 מ"ר**).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.):

הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תעשה באמצעות **זיקת הנאה** או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.
לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

בחוות דעתנו אנו מציגים את שווי הנכס בחלוקה לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשיה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (**102** ביעוד תעשיה + **101** ביעוד דרך פנימית).

היתר בניה מ- 10.01.2022:

- ב- 10/01/2022 הופק היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למרלו"ג הקיים. ההיתר ניתן לבניית שטח כולל של כ- **5,821** מ"ר, בתת מגרש 103 (שלב א' לביצוע לפי תכנית 616-0655779).
- חוזה השכירות בנכס (שמסתיים בעוד כ- 9.75 שנים, כולל תק' האופציה) כולל את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכננת תוספת המחסן האוטומטי.
- החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל. קיומו של הפרויקט כפוף להסדרת **תוספת** להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י האורגנים המוסמכים בחברה.
מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם שכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה ואת כלל השינויים הנדרשים וכן מאחר וטרם החלה הקמתו של הפרויקט, הנ"ל **לא** מובא עדיין בחשבון השווי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	70 + 67
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום **74,401** מ"ר
מגרשי התכנון[6]	:	**חלקה 67**- מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשיה **חלקה 70** - מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית **סה"כ** 74.401 דונם. השטח בפועל קטן במעט, כ- **74.3** ד' (לא מהותי).
סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע ריקה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס		
במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	"מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ"
שעבודים והערות[7]	:	11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה "מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ", על כל הבעלים

הערות: ביחד על שתי החלקות 67 +70 בגוש 312

[6] תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (103-100) הינם במסגרת מגרשים אלו.

[7] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	67 + 70
תתי מגרשים ארעיים [8]	:	**102** (ביעוד תעשיה) + **101** (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ **25,896 מ"ר**

הקרקע פנויה וחלק ניכר ממנה מחופה אספלט.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	67 + 70
תתי מגרשים ארעים[9]	:	**103** (ביעוד תעשיה) + **100**[10] (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ **48,505 מ"ר**

בקרקע קיים מרלו"ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

שטח בנוי/לשיווק	:	**23,695 מ"ר**

[8] בהתאם למפת מדידה לחלוקה מתאריך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.
[9] כמו בהערת שוליים קודמת.
[10] בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה'כ שטח בנוי	24,249
סה'כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. הסביבה

איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשיה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

בסמוך קיימת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

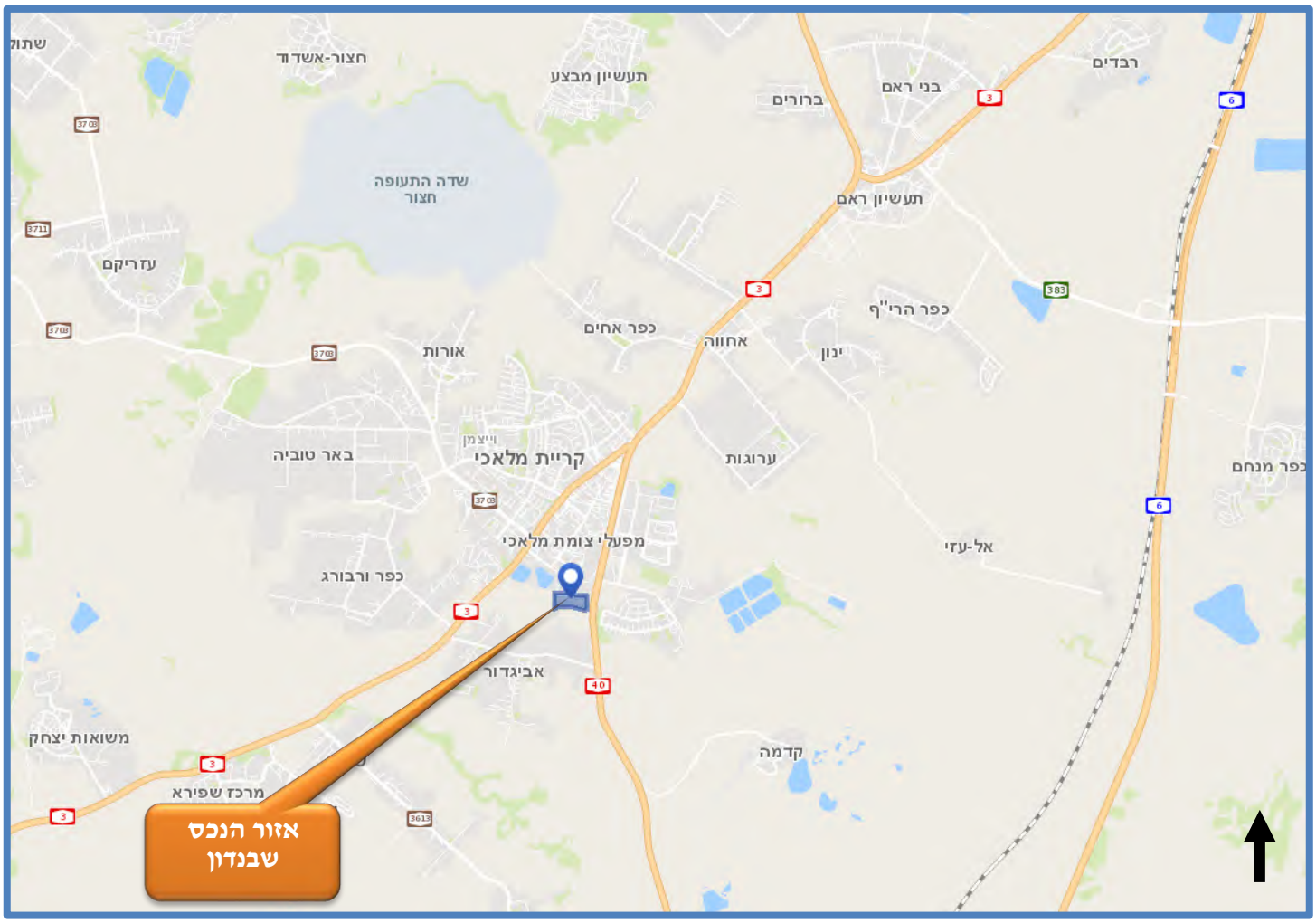
מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.

בסביבה אזורי תעשיה נוספים רחוקים וקרובים יותר:

א"ת "קרית מלאכי"	: בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.
א"ת "כנות"	: בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר.
א"ת "עד הלום"	: א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד. מרוחק.
א"ת חדשים יחסית	: בתימורים ויואב (סמוך לצומת ראם). אלו קרובים ממש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

להלן תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

6.2. הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של **62,396 מ"ר**[11] (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של **12,005 מ"ר** (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלו"ג (למוצרי non food ומוצרי near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר.
החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

[11] לפי תב"ע 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשריט הקרקע/צילום אויר משנת 2023 (ללא קנ"מ)



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור חלק הקרקע לפיתוח ("הקרקע לפיתוח")

מהווה את תת מגרש ארעי מס' **102** בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשיה), ולצורך שומתנו מוחרגת תחשיבית מהמושכר ומובאת בחשבון כקרקע פנויה.

הקרקע פנויה, מיושרת, מרביתה סלול אספלט ומגודרת. משמשת באופן זמני לחניית רכבים ומשאיות.
מעל החלק המזרחי של מגרש 102 עובר **קו מתח עליון**.

המגרש מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "**תשריט החלוקה**").

וכן תת מגרש ארעי מס' **101** בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה.

בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד <u>דרך פנימית</u> עוברים שני קטעי **קו גז טבעי** (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הנ"ל **גובל** בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון.

החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת צינור הגז.
בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- **1.5 מ'** ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).
כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

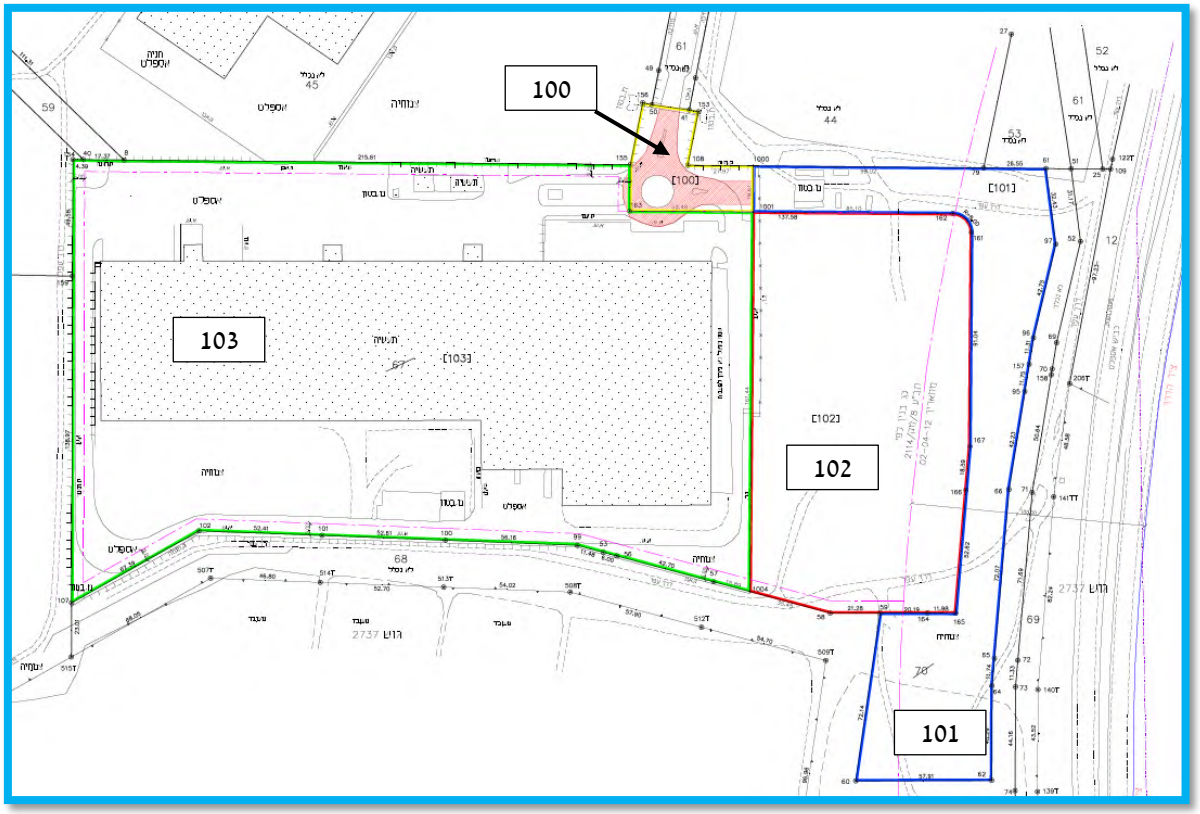
ב. תיאור המקרקעין המפותחים ("מתחם שטח המרלו"ג"):

הקרקע (תתי מגרשים ארעיים **103** + **100**) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' **103** בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשיה) בו קיים מבנה המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' **100** בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע צהוב בתשריט החלוקה.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018:



חלוקה. 1

מספרי החלקות			השטחים בדונם מטר
ת.ב.ע./ח.ש.צ	ארעי	סרפי	
	100 101		1. 635 10. 370
		<70>	12. 005
	102 103		15. 526 46. 870
		<67>	62. 396

זכות נעבר משותפת		1. 085

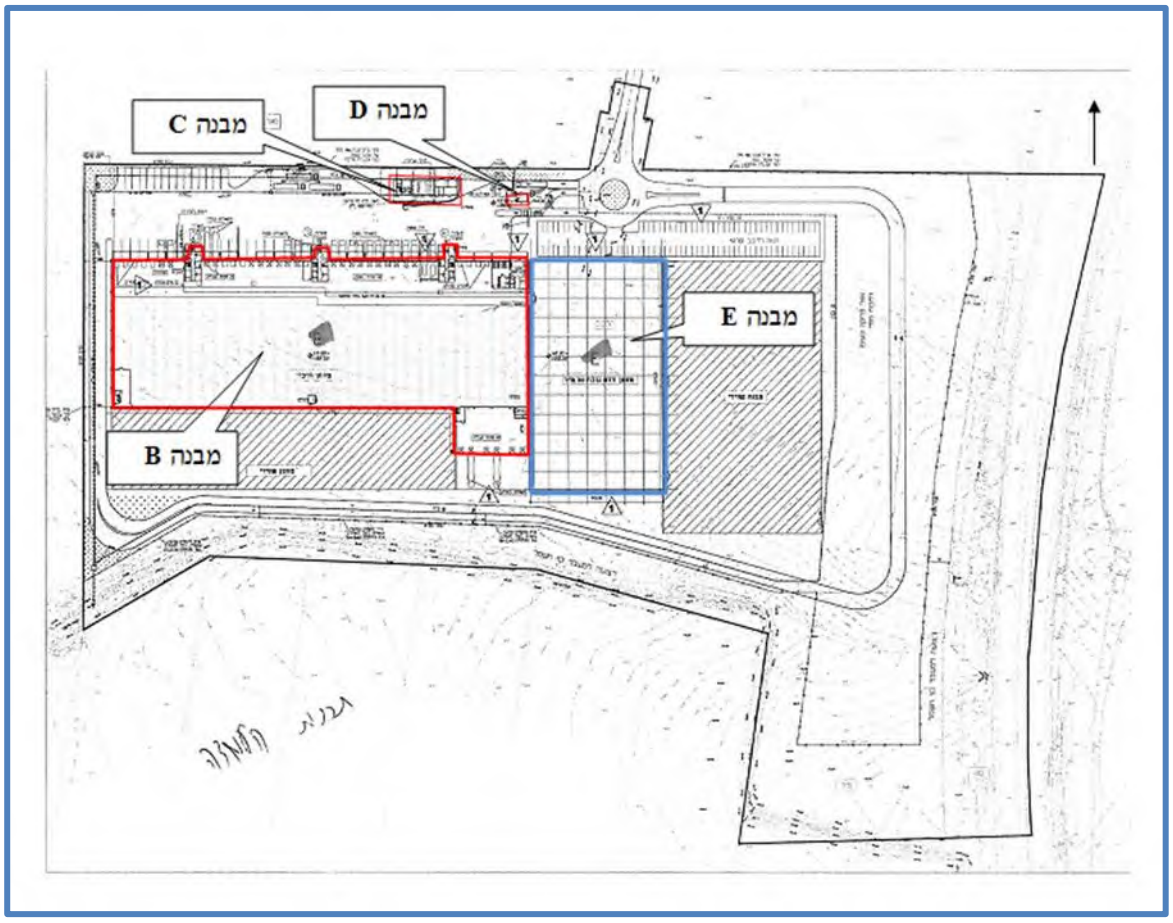
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תיאור מבנה המרלו"ג הקיים (תת מגרש ארעי 103):

כולל שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,472 מ"ר, בגובה של **כ- 19.7 מ'**.
  מדרום למבנה E, ולכל אורכו קיימת סככה מאיסכורית (על גלגלים).
  על גג המבנה קיים מתקן סולארי (פוטו-וולטאי) בשימוש **השוכרת**.

- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,574 מ"ר בגובה משתנה שמגיע **עד 13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים.
  המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
  במפלס 3+, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס.
  בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס 6+). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.

הבינוי במבנים B ו- E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו- E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית/לדים.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות[12].
- מערכת תאורה ו- CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

[12] חלק מסככות הפלסטיק היה שבור בעת הביקור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של **24** מ"ר.

הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר:

ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- **530** מ"ר. מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה'כ שטח בנוי	24,249

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.
בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצב פיזי ותחזוקתי:
המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין, למעט למס' תיקונים ותקלות ברצפות של חלק מבניין E.

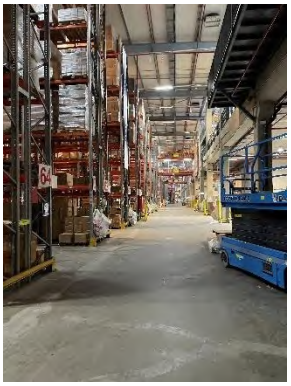
נתקבל אישור קונסטרוקטור (שלום בר-ששת, ש.ב. הנדסת מבנים) מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה. העתקו **מצ"ב.**

במהלך 2024 תוקנו ע"י החברה מספר תקלות (טכניות) במבנה שנצטברו במהלך השנים כמו תיקון תפרים וסדקים ברצפה, תיקון בפאנל חיצוני וכד'.
גג המבנה טופל ע"י השוכרת.

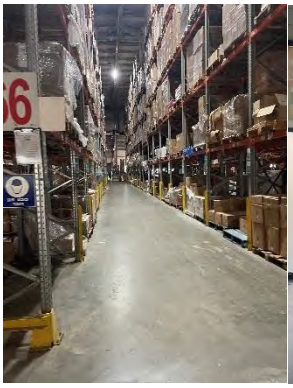
החצר:
בחצר מתחם המרלו"ג (מצפון למבנה הלוגיסטי הקיים), קיימת אחסנה פתוחה (חלקית) וחניה של רכבים/כלי עבודה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

צילומים מייצגים למבנה:








בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7. מצב תכנוני

7.1. תכוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:
להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח.
מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:
כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקרים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:
שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.
שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.
שטחי שרות תת קרקעי: 35%.
שטחי שרות עילי: 10%.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

קומות : 3 + מרתף.
תכסית : 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'.
הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה סגורה (תחמ"ש סגור).

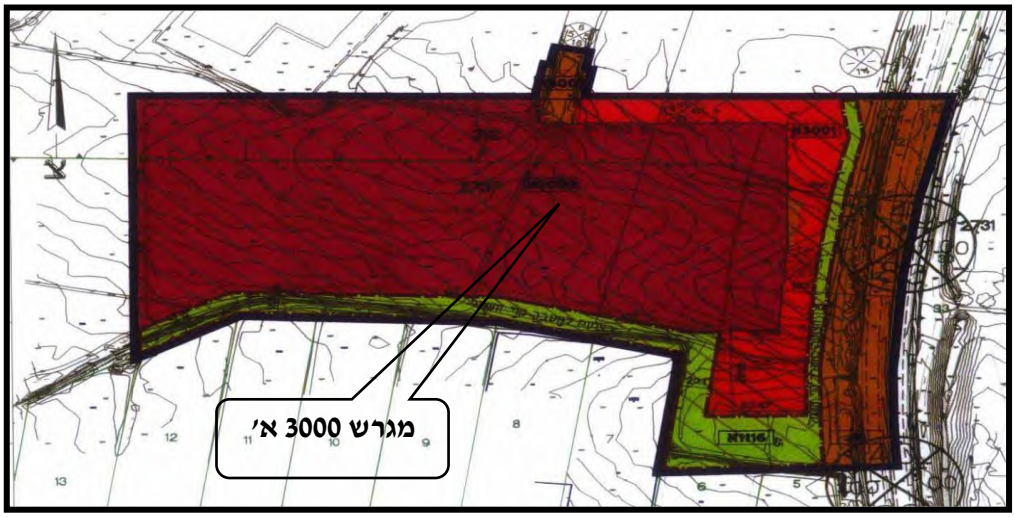
7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה- פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009

מטרת התכנית:
איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א') בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

עיקר הוראות התכנית:
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת שטחים.
שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62א(א)(7).

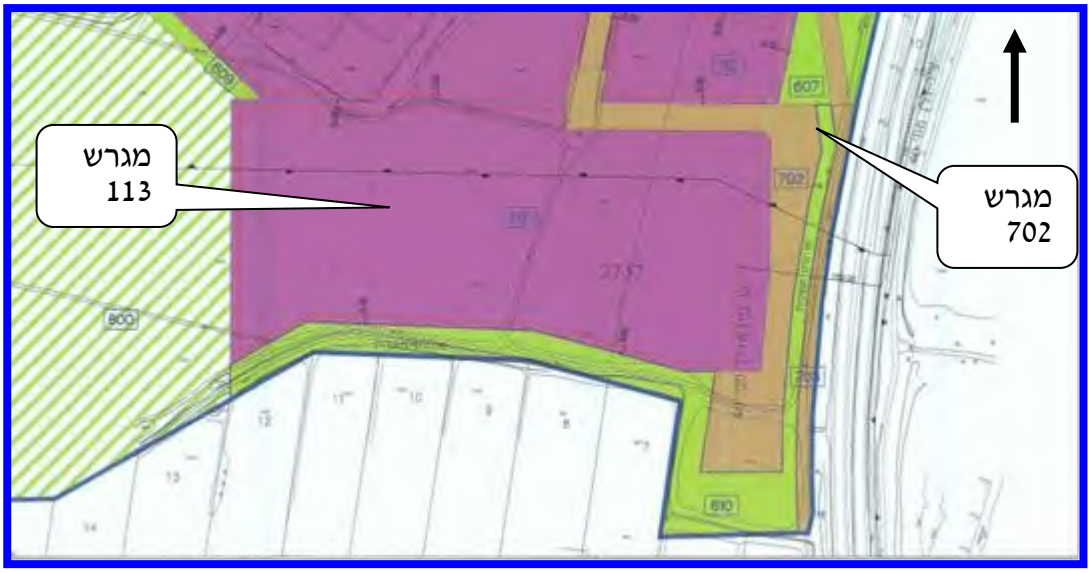
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

מגרש 113 ביעוד תעשיה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:
קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -
שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותרו בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

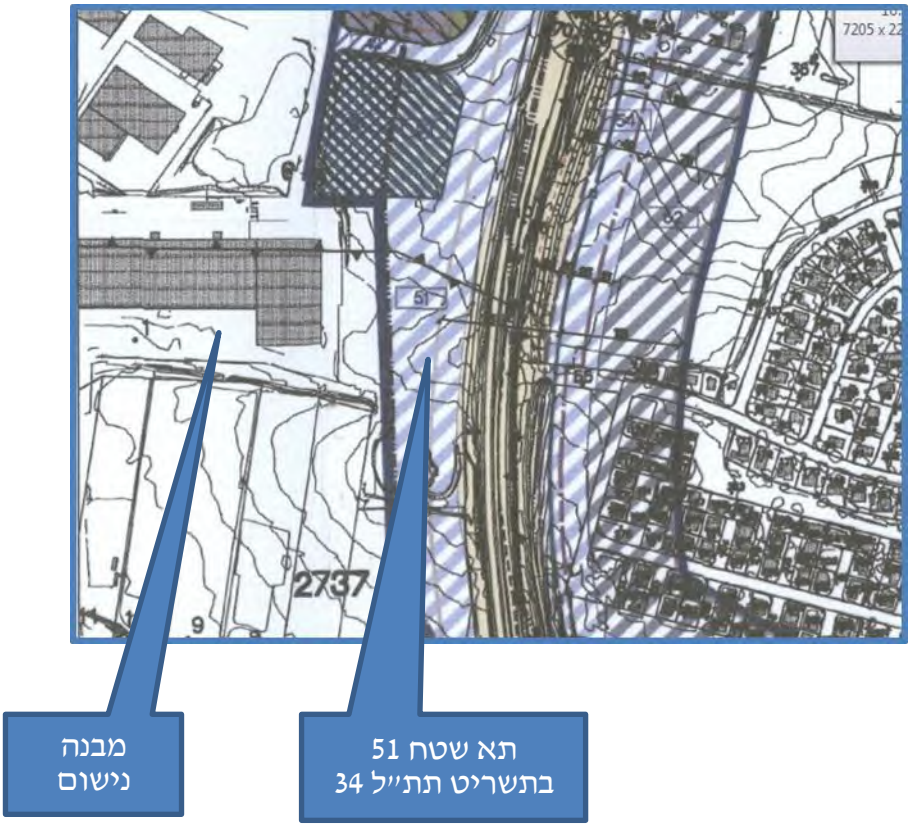
אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

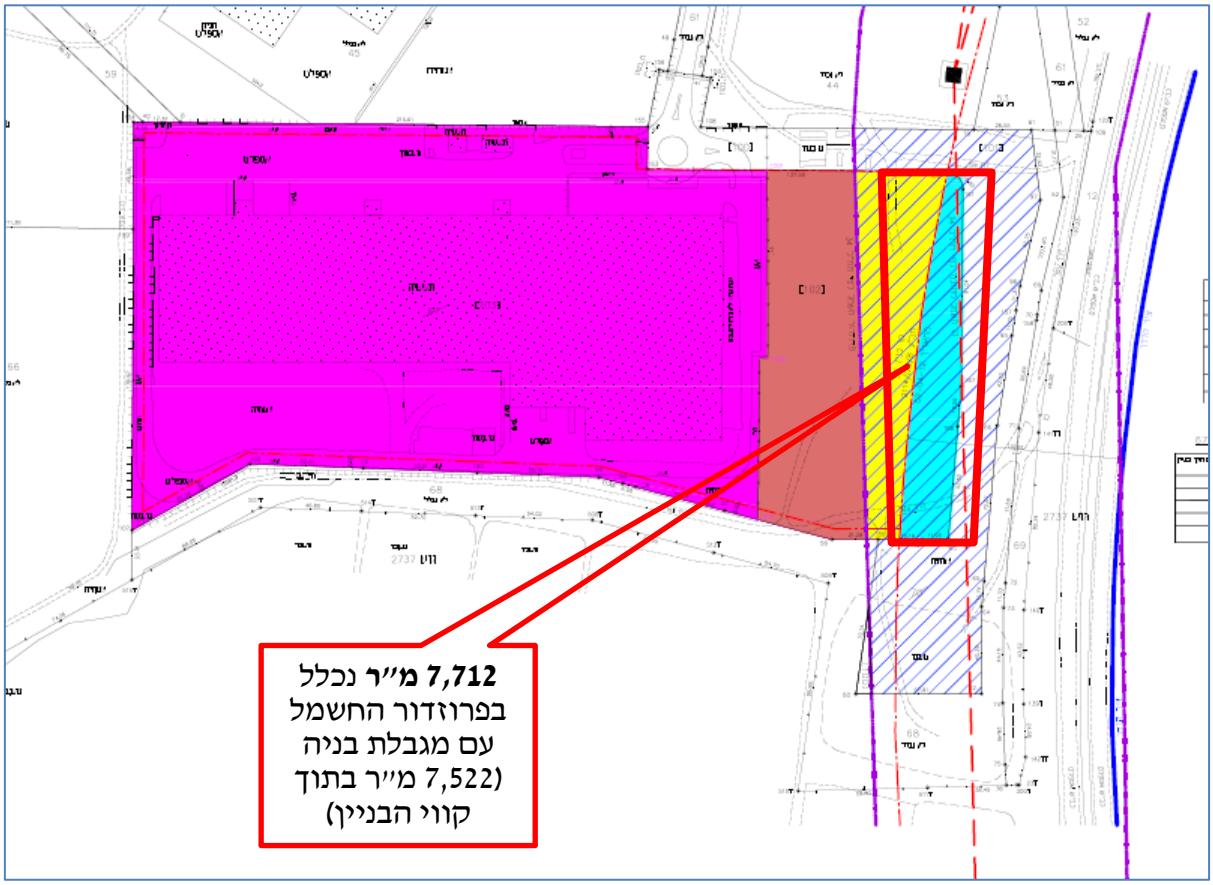


סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- **7.712 דונם**[13]. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

[13] שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7.1.5. תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן אושרה למתן תוקף בי"פ 9504 מתאריך 25.03.2021

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4א.לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- 40 מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- 60%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,983.62	16.14
תעשייה	62,280.51	83.86
סה"כ	**74,264.13**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,983.61	16.14
תעשיה	62,280.51	83.86
סה"כ	**74,264.12**	**100**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

שימושים:

תעשיה

שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור.

א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.

מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.

ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.

ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל.

התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותרו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.

ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.

הוראות

אדריכלות

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34.

גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח.

דרך מאושרת

שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשיה	113	62280.51	(1) 105	10	0	(2) 35	60	(3) 40	3	3	(4)	5	5	(5) 5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתפים. גובה מרתפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.

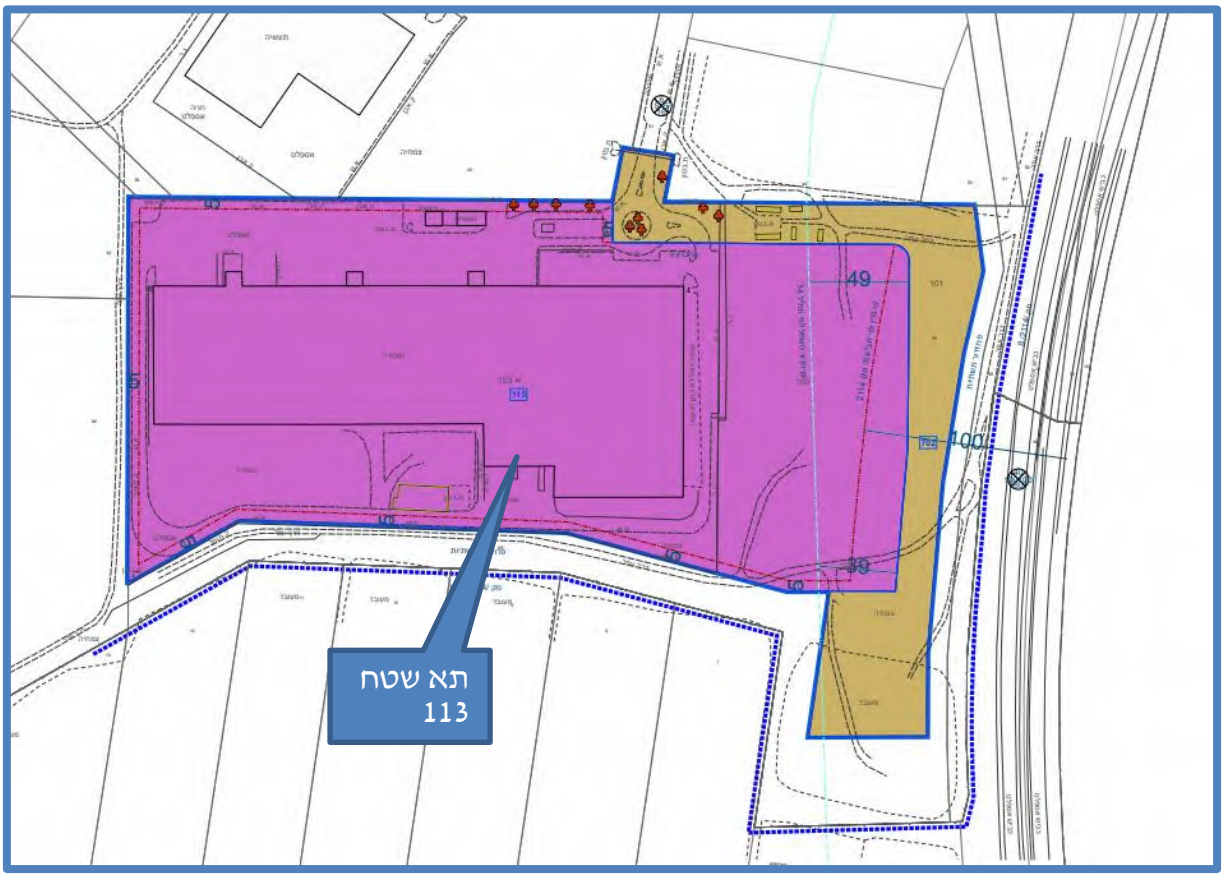
(2) המרתפים מיועדים לחניה תת קרקעית ולמתקנים טכניים כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתף במבנה תעשיה יהיה עד 2.25 מ' נטו.

(3) בהתאם למגבלת גבהים של משרד הביטחון המסומנת בנספח הבינוי.

(4) כמסומן בתשריט.

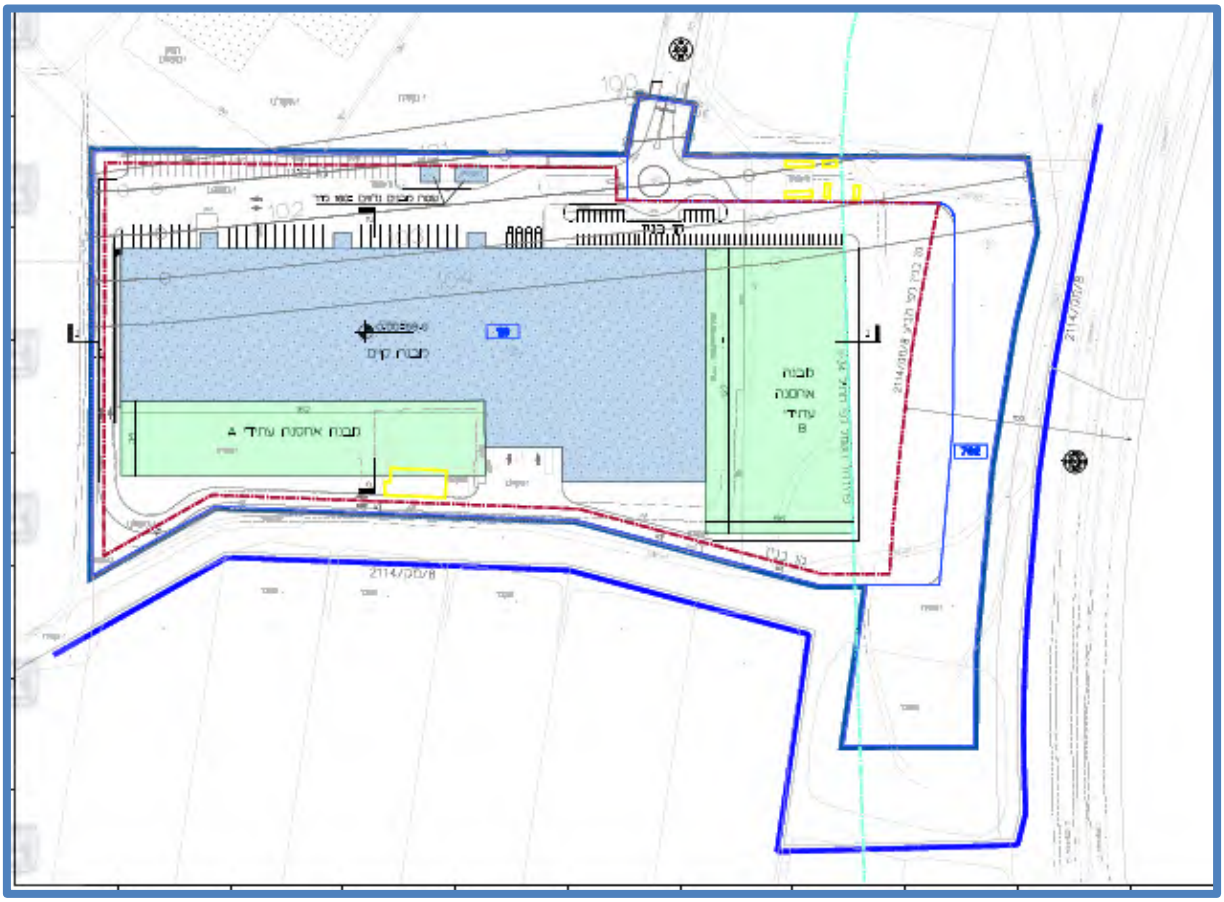
(5) בחלקו 0 מ' כמסומן בתשריט.

תשריט מצב מוצע:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תכנית בינוי, ללא קנ"מ:



מבנה **A** בשטח של כ- 5,508 מ"ר.

מבנה **B** בשטח של כ- 8,382 מ"ר.

הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה** בלבד.

נלקח בחשבון אומדן שווי קרקע מוחרגת לפי תשריט חלוקה מ- 30/10/2018 (מגרש 102).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר לא"ת באר טוביה)

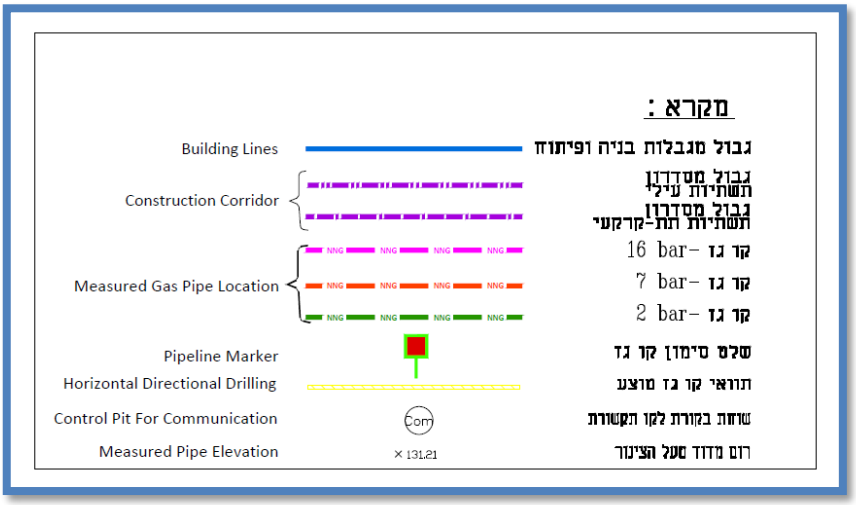
רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv



התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח.

בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית, עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

7.1.7. תכנית תצר/2757 מתאריך 31.07.2024

מטרת התוכנית

אישור הוועדה המקומית שתיקון הגבול הדרומי של חלקה 67 בגוש 312 בתצ"ר רשום מס' 1113/12 מכוח סעיף 38ג' לתקנות המדידות, ערוך בהתאם לתכנית תקפה 8/מק/2114.

ועדת המשנה אישרה בישיבה מס' 202403 מתאריך 10.07.2024 שתיקון הגבול הדרומי של חלקה 67 בגוש 312 בתצ"ר רשום מס' 1113/12 מכוח סעיף 38ג' לתקנות המדידות, ערוך בהתאם לתכנית תקפה מס' 8/מק/2114.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.

- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "**המבנה הקיים**").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות				סה"כ שטח קומה
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גגונים / אחר	סה"כ שירות
מאגר מים - C	-		368.08			368.08	368.08
ק. קרקע - C	-		161.88			161.88	161.88
ק. קרקע - B	12,952.12	126.39	102.68	61.58	719.98	1,010.63	13,962.75
מפלס 3.0+ - B	127.70		96.65	50.22		146.87	274.57
מפלס 6.0+ - B	1,543.89					-	1,543.89
ק. קרקע - D	24.00					-	24.00
סה"כ	**14,647.71**	**126.39**	**729.29**	**111.80**	**719.98**	**1,687.46**	**16,335.17**
מעל הקרקע	**14,647.71**	**126.39**	**361.21**	**111.80**	**719.98**	**1,319.38**	**15,967.09**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**368.08**	**-**	**-**	**368.08**	**368.08**

- בתאריך 24.01.2010 ניתן היתר בניה מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר					סה"כ שטח קומה במ"ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גגונים / אחר	סה"כ שירות	
מאגר מים - C (מתחת לקרקע)	-		368.08			368.08	368.08
ק. קרקע - C	-		161.88			161.88	161.88
ק. קרקע - B	12,952.10	126.39	102.68	50.25	693.05	972.37	13,924.47
ק. קרקע - E + B	7,077.89	43.76				43.76	7,121.65
מפלס 3.0+ - B	10.85	65.89	96.65	50.22		212.76	223.61
מפלס 6.0+ - B	2,425.29					-	2,425.29
ק. קרקע - D	24.00					-	24.00
סה"כ	**22,490.13**	**236.04**	**729.29**	**100.47**	**693.05**	**1,758.85**	**24,248.98**
מעל הקרקע	**22,490.13**	**236.04**	**361.21**	**100.47**	**693.05**	**1,390.77**	**23,880.90**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**368.08**	**-**	**-**	**368.08**	**368.08**

- בתאריך 10.01.2022 ניתן היתר בנייה מס' 20200529 להקמת תוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים.
  שטח עיקרי בגודל **5,820.99 מ"ר**[14].

מרבית הבינוי המתוכנן (5,508.8 מ"ר) **טרם** הוקם.

החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, ביצועו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

היטל ההשבחה בגין אישור ההיתר הנ"ל:

נמסר מהחברה כי היטל ההשבחה בגין אישור היתר הבניה הנ"ל שולם/הופחת בספרים [ע.ה. – ניתן היתר בניה].

[14] שטח של 5,508.8 מ"ר בגובה כ- 40 מ'. שטח של 312.19 מ"ר בגובה כ- 6 מ'.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

נציין כי התנהל הליך בפני השמאית המכריעה הגב' יעל הרון לעניין החיוב בהיטל השבחה וניתנה שומה מכרעת בתאריך 14.08.2022 וקבעה היטל השבחה בסך של 3.9 מ' ₪ למועד הקובע 09.04.2021.

על החלטת השמאית המכריעה הנ"ל הוגש ע"י החברה "כתב ערר" בפני ועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה.

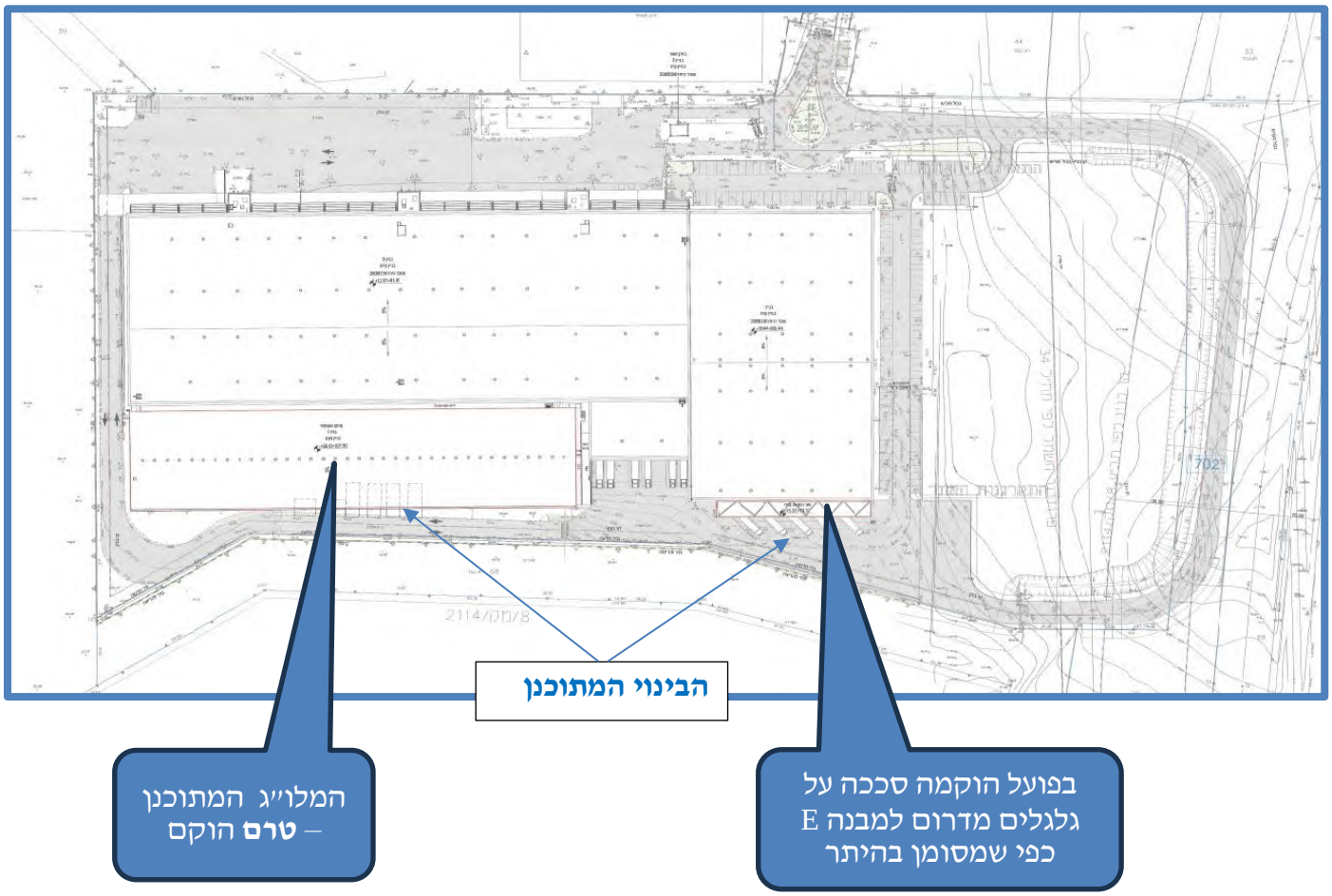
ועדת הערר החזירה לשמאית המכריעה את חוו"ד והנחתה אותה להביא מומחה מטעמה.
השמאית המכריעה לא הצליחה להביא מומחה מטעמה.
לאחרונה בתאריך 28.11.2024, אושר בועדת הערר הסדר פשרה בין הצדדים והיטל ההשבחה הופחת ל- 2.25 מ' ₪ למועד הקובע.

נציין כי תוקף היתר הבניה הינו 3 שנים מיום נתינתו, דהיינו פג תוקפו של היתר הבניה בתאריך 19.01.2025 ונדרש לחדשו.

חלקים מתשריט ההיתר :

א השימושים העיקריים (מ"ר) * קוד קיים	* שימוש מוצע	קוד קיים	* שימוש מוצע	* אחסנה קוד קיים	* אחסנה שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב חלקי שירות (מ"ר) מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	ארר	בנייה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	משטחים לא מקורים
									מאגר מים										368.08	368.08	0.59	368.08	0.59	
									קרקע ומאגר מים										161.88	161.88	0.26	161.88	0.26	
					5508.80		5508.80	8.82	מפלס-3.75													5,508.80	8.82	
				20029.99	312.19	20029.99	20342.18	32.10	ק .קרקע										1,016.13	1,016.13	1.63	21,358.31	34.23	
				10.85		10.85	10.85	0.02	מפלס+3.00										146.87	146.87	0.23	157.72	0.25	
				2425.29		2425.29	2425.29	3.88	מפלס+6.00													2,425.29	3.88	
				24.00		24.00	24.00	0.04	ק .קרקע													24.00	0.04	
				22,490.13	5,820.99	22,490.13	28,311.12	45.37	סה"כ המבנה										1,692.96	1,692.96	2.27	30,004.08	48.08	
							א													ב		ג		
				22,490.13	5,820.99	22,490.13	28,311.12	45.37	מעל הקרקע										1,692.96	1,692.96	2.27	30,004.08	48.08	
									מתחת הקרקע															

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv



מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו בעין חריגות בניה מהותיות.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (מעל 13 שנים). לא ידוע על דרישות שהן מצד הוו' המקומית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית בנין עיר מאושרת מס' 616-0655779 ובהיתר הבניה מ- 1/2022.
שטח מגרש התעשייה 62,280.51 מ"ר.
תכסית 60%.

מפלס	תכסית (60%) 37,368 מ"ר	זכויות בנייה בתכניות מאושרת (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
	שימוש תעשיה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מרתף			21,798.2	-	368.08		21,430.12
3.75 -		65,394.5	6,228.05	5,508.8	0		41,986.55
קרקע				20,366.18	1,178.01		
א' (3.0+)				10.85	146.87		
ב' (6.0 +)				2,425.29	0		
סה"כ		**65,394.5**	**28,026.25**	**28,311.12**	**1,692.96**		

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלו"ג:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022	21,544
היתרה להקמה בק"ק	**6,578**

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.

השטח שבהיתר מ- 1/2022 (מזוהה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 616-0655779 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו כתחום שטח המרלו"ג

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם דמ"ש לרכיב הקרקע בלבד בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכויות לפי ההיתר מ- 1/2022 הינן דחויות לתקופה ארוכה (עד תום תקופת החוזה והאופציות כ- 10.25 שנים).

מימושן של הזכויות בתקופת השכירות **כפופה** כאמור להסדרת **תוספת** להסכם השכירות אשר יסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר הבניה מ- 1/2022 (תוקף ההיתר ל- 3 שנים).
בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.
לפיכך ובשלב זה **לא** ערכנו תחשיב שווי לזכויות הנ"ל בתום השכירות.

הערה:
נציין כי מבחינה חוזית קיימת אפשרות למימוש הזכויות ע"י הקמת התוספת והשכרתה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית).
אולם אז צריך להפחית מהדמ"ש המתקבלים בגין מתחם המרלו"ג לפי החלק היחסי המשויך לקרקע המוחרגת, בנוסף יידרש להסדיר דרך גישה למקום ואת פעילות המרלו"ג הקיים (פריקה וטעינה/קבלת סחורות).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר[15] – קרקע ריקה :

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – **8,382 מ"ר**

	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכסית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		**8,382**
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג		7,029
סה"כ	**15,411**	**15,411**

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
את אומדן גובה היטל ההשבחה החזוי על ידינו (בלבד ולא סופי) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות הפחתנו בתחשיב השווי ההוגן (*).

(*) היטל ההשבחה הסופי ייקבע ע"י הוו' המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה).
מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה.
לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה המתאימה על מנת לקבוע בנושא.

[15] השטח העדכני בהתחשב בתב"ע 616-0655779 כ- **15,411 מ"ר**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 24.02.2025, גרסת אינטרנט- העתק רישום מפנקס הזכויות,

חלקות 67 + 70 בגוש 312.

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ[16] (להלן: **"המשכירה"**).
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדיש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

[16] רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאח"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.

אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**").

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.

דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "**העלויות**"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.
אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ-01.10.2010 יחולו על השוכרת מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה.
המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסד השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם:

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.

התייחסותנו: בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.

- תקופת השכירות: השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.

- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.

התייחסותנו: בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופות האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.

- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.

התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה כי מרבית הנ"ל בוצע.
נותר קטע קטן של רצפת מסדרון לביצוע, הנ"ל תוקצב ע"י החברה כחלק מה- 2.5 מ' ₪ שהופחת מהשווי ההוגן.

- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.

התייחסותנו: להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.

- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.

- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

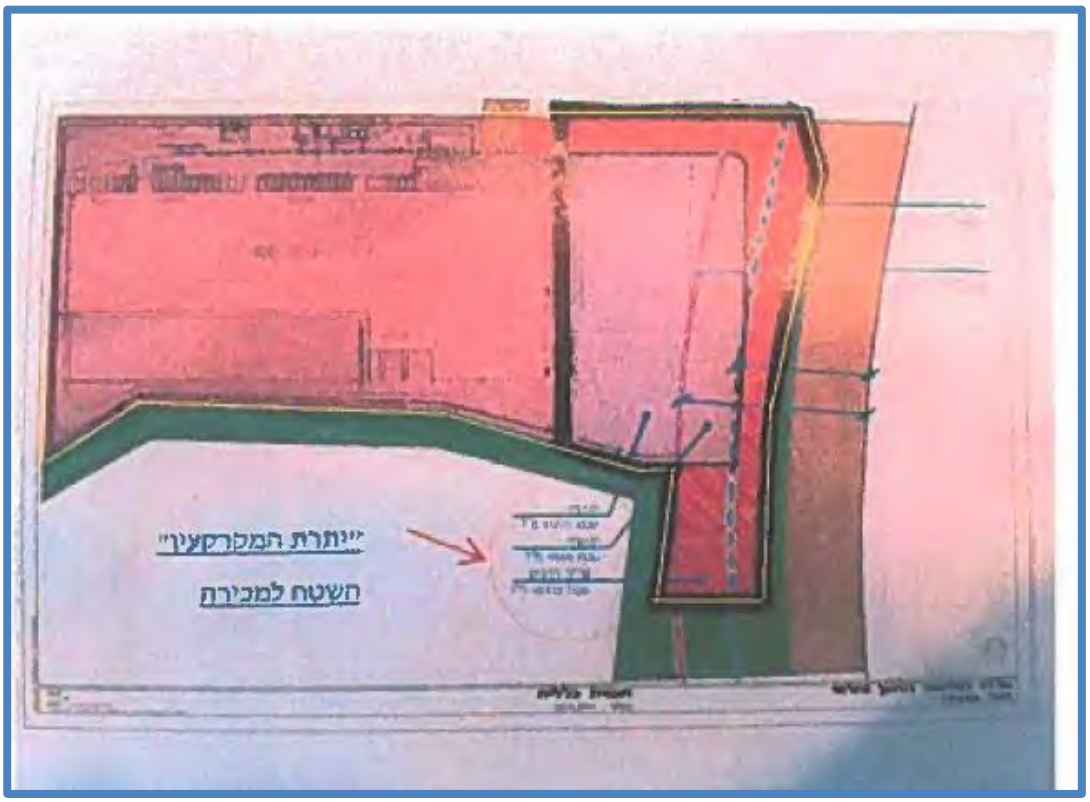
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.

התייחסותנו: בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב דמ"ש מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה **ללא** מידוף.

- השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה שהנ"ל בוצע (נותר סכום זניח).

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס[17]

השוכרת: (מדובר בחברה **הקשורה** ל"חברה")

נתוני שכירות						
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר				
תקופת החוזה	5.25	שנים				
סה"כ תקופות האופציה	4.50	שנים				
דמ"ש בתקופת החוזה	**תקופה שניה**		לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות		משך תקופה בשנים	5.25
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	₪	9,248,207	בשנה
סה"כ דמ"ש				₪	**770,684**	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים				₪	**770,684**	**בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				₪	**32.5**	**בחודש**
מתואמים למועד קובע	**31/12/2024**			₪	**37.9**	
סיכום דמ"ש חודשיים				₪	**896,905**	
דמ"ש בתקופות האופציה:					משך תקופה בשנים	4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	₪	9,248,207	בשנה
				₪	**770,684**	**בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				₪	**770,684**	**בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				₪	**32.5**	**בחודש**
מתואמים למועד קובע	**31/12/2024**			₪	**37.9**	
שכ"ד ראוי למ"ר				₪	**48.0**	**בחודש**
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.				₪	**37.9**	**בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				₪	**896,905**	

הערה: דמ"ש הנ"ל הינם לאחר הפחתת החלק היחסי עבור הקרקע הפנויה לפיתוח, בסך של **78,152** ₪/חודש. סה"כ דמ"ש כולל קרקע פנויה כ- **975,058** ₪/חודש.

[17] החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

8.8. תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9. רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.

שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.

בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים, למעט אישור קונסטרוקטור המצ"ב.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. ערך הנכס בספרים למועד 31.12.2024

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **257,081,000** ₪.

9.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
31/12/2021	**דוחות כספיים**	**₪ 205,100,000**
31/03/2022	דוחות כספיים	₪ 206,100,000
30/06/2022	**דוחות כספיים**	**₪ 217,100,000**
30/09/2022	דוחות כספיים	₪ 218,100,000
31/12/2022	**דוחות כספיים**	**₪ 220,800,000**
31/03/2023	דוחות כספיים	₪ 221,600,000
30/06/2023	**דוחות כספיים**	**₪ 223,900,000**
30/09/2023	דוחות כספיים	₪ 224,500,000
31/12/2023	**דוחות כספיים**	**₪ 224,900,000**
31/03/2024	דוחות כספיים	₪ 225,100,000
30/06/2024	**דוחות כספיים**	**₪ 252,500,000**
30/09/2024	דוחות כספיים	₪ 256,100,000
31/12/2024	**דוחות כספיים**	**₪ 264,100,000**

- ניכרת עליה **לא** מהותית בשווי בשיעור של כ- **3.1%** (+) ביחס לרבעון קודם (30.09.2024).

הנ"ל נובע מהסיבות הצטברות הבאות:

✓ עליה בגובה דמ"ש בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

✓ עליה בדמ"ש הראויים (לא כולל מידוף) מ- **46** ₪ ל- **48** ₪/מ"ר/חודש בממוצע, לאור סקר שוק עדכני.

✓ הפחתת היטל השבחה חזוי לאור הסכם פשרה שאושר ע"י ועדת ערר על החלטת שמאית מכריעה.

✓ תשלום עבור תיקון ליקויים טכניים בסך של 435 א' ₪.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

- ניכרת עליה **מהותית** כנ"ל בשיעור של כ- **17.4%** ביחס להערכה הקודמת מתאריך (31.12.2023).

הנ"ל נובע מהצטברות הסיבות שלהלן:

- ✓ עליה בדמ"ש מתקבלים לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.
- ✓ עליה בדמ"ש הראויים (לא כולל מידוף) מ- **36** ₪/מ"ר/חודש ל- **48** ₪/מ"ר/חודש, לאור סקר שוק עדכני ומקיף.
- ✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- **3,600** ₪/מ"ר קרקע ל- **4,400** ₪/מ"ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר), לאור סקר שוק עדכני.
- ✓ הפחתת היטל השבחה חזוי לאור הסכם פשרה שאושר ע"י ועדת ערר על החלטת השמאית המכריעה בנכס.

9.4. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשיה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BIG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלו"גים גדולים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלו"גים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- **62.3** דונם נטו[18] המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה לתתי מגרשים:

א. מתחם המרלו"ג

תת מגרש ארעי **103** (ביעוד תעשיה) בשטח של **46,870** מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח **1,635** מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

[18] שטח המגרש לתעשייה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

במגרש המיועד לתעשיה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלו"ג כולל שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- **23,695** מ"ר.

מעל גג מבנה E מותקן מתקן פוטו-וולטאי בשימוש השוכרת ולפי כך לא נלקח בהערכת השווי.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).
ב- 10/01/2022 ניתן היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי (עד לגובה 40 מ') ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר. מרבית הבינוי המתוכנן (5,508.8 מ"ר) **טרם** הוקם. תוקף ההיתר עד **10.01.2025**.

ישנן מס' תקלות במבנה, החברה עתידה להסדיר בקרוב. עלות התיקון מוערכת בגבולות **2.5** מ' ₪. הנ"ל מופחת מהשווי ההוגן.

ב. הקרקע לפיתוח

תת מגרש ארעי **102** (ביעוד תעשיה) בשטח של **15,526** מ"ר (בפועל 15,411 מ"ר – לא מהותי) עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש ארעי 101 בשטח **10,370** מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

כאמור, הגדרנו את השטח הנ"ל כחלק מוחרג מהמושכר והתייחסנו אליו כאל קרקע פנויה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, נראה ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין , למעט התיקונים הנדרשים שהוזכרו.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלו"ג

שנת ההקמה סוף 2010 – תחילת 2011.
טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

חלקה 70 (מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 12.0 דונם, ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

חלקה 67 (מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 62.3 דונם, ביעוד תעשיה.

קיים היתר בניה למרלו"ג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בניה להוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם למעט הצבת סככה על גלגלים מדרום למבנה E, בשטח של כ- 312 מ"ר לפי היתר הבניה. פג תוקפו של היתר הבניה ב- 10.01.2025 ונדרש לחדשו.

לאור אישור תב"ע 616-0655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 102.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלו"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים, אם כי בטווח הנמוך שלהם.

בתאריך 10/01/2022 ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקמים במגרש 103 שבו קיים המרלו"ג.

שטח הקרקע במגרש 103 שעליו מתוכנן להוסיף את המחסן האוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן הקיים הנ"ל, מהווה חלק ממתחם המרלו"ג ומשולמים עבורו דמי שכירות למרכיב הקרקע ע"י השוכרת (תום השכירות כולל תק' אופציה בעוד כ- 9.75 שנים).

מימוש פרויקט המרלו"ג האוטומטי כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.
בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם השכירות שתסדיר את ההתקשרות לגבי תכנון והקמת המחסן האוטומטי ואזור הקבלה למחסן הקיים הנ"ל, וכן מאחר ובפועל טרם החלה הקמתו, הנ"ל עדיין **לא** מובא בחשבון.

החלק המוחרג בשומתנו (מגרש 102), מהווה שטח קרקע ריקה, בהתאם לתכנית 616-0655779 בו עתיד לקום מרכז לוגיסטי נוסף עתידי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש החודשיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע הפנויה להחרגה) מסתכמים לסך של כ- **975,058** ₪/חודש, למועד הקובע לשומה.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**896,905** ₪/חודש, למועד קובע לשומה) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת החלק היחסי בדמ"ש לשטח הקרקע המוחרגת לפיתוח.

נתוני שכירות					
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר			
תקופת החוזה	5.25	שנים			
סה"כ תקופות האופציה	4.50	שנים			
דמ"ש בתקופת החוזה	תקופה שניה		לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים	5.25
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	9,248,207	₪ בשנה
סה"כ דמ"ש				770,684	₪ בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים				770,684	₪ בחודש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				32.5	₪ בחודש
מתואמים למועד קובע			31/12/2024	37.9	₪
סיכום דמ"ש חודשיים				896,905	₪
דמ"ש בתקופות האופציה:				משך תקופה בשנים	4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	9,248,207	₪ בשנה
				770,684	₪ בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים				770,684	₪ בחודש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				32.5	₪ בחודש
מתואמים למועד קובע			31/12/2024	37.9	₪
			שכ"ד ראוי למ"ר	48.0	₪ בחודש
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.				37.9	₪ בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים				896,905	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

הערה:

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלו"ג + 102 – ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

בפועל השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

10.2.10.השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11.ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות הינם בטווח הראוי לדעתנו.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשיה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה בכמחצית משטחו.

10.2.12.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2024**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשיה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת הבניה לגובה בחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשיה – בו קיים מרלו"ג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי.

עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית בנכס מניב.
שיעור ההיוון השנתי לתחשיב **6.00%**[19].

[19] ללא שינוי ביחס לרבעון קודם/שנה קודמת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סקר לשיעורי היוון כלליים :

מבני לוגיסטיקה/ תעשיה/אחסנה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה למבני תעשיה/ לוגיסטיקה/אחסנה :						
14/11/2024	פארק תעשיות עמק חפר	תעשיה	36.65	2.30	**6.28%**	מגנא
29/10/2024	אזה"ת דימונה	תעשיה	40.00	3.00	**7.50%**	מגנא
16/09/2024	אזה"ת קרית אריה, פ"ת	תעשיה	60.00	3.98	**6.63%**	מגנא
10/01/2024	אזה"ת פארק אפק	לוגיסטיקה ומשרדים	89.80	5.85	**6.51%**	מגנא
05/01/2022	קיסריה	תעשייה, משרדים ואחסנה	71.00	4.25	**5.99%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי :						
17/02/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2024 + מחצית שניה 2023			תעשיה לוגיסטיקה -6.50%	אגף שומת מקרקעין

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים :						
16/01/2024	"מגדל הארמון", הדר, חיפה	משרדים ומסחר	103.75	7.10	**6.84%**	מגנא
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חניות	69.30		**5.60%**	מגנא
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חניות	329.80	20.0-26.0	**6.06%-7.88%**	מגנא + עיתונות
17/02/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2024 + מחצית שניה 2023			משרדים- 6.75%	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה)

פארק תעשייה	שטח במ"ר	גובה	דמ"ש למ"ר	הערות
באר טוביה, נכס סמוך	1,650	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	37.6 ₪	מידע פנימי
	300		41.0 ₪	
	560		34.2 ₪	
	349	אחסנה יבשה / משרדי תפעול, הסכם מ- 2022	47.9 ₪	
באר טוביה	ק"ק 2,780 מ"ר לאחסנה + 300 מ"ר משרדים	12.35- 13.4 מ'	54.0 ₪	תיווך
	ק"ק 850 מ"ר	7 מ'	32.0 ₪	תיווך
	ק"ק 650 מ"ר	סטנדרטי	62.0 ₪	תיווך
קרית גת	ק"ק 2,500 מ"ר (200 מ"ר משרדים)	7 מ'	34.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,200 מ"ר + ק"א 1,200 מ"ר (כולל משרדים)	סטנדרטי, תקרת בטון	40.0 ₪	תיווך
כנות	ק"ק 2,800 מ"ר	סטנדרטי	45.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,300 מ"ר	8 מ'	39.0 ₪	תיווך
	ק"ק 2,500 מ"ר	12 מ'	35.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,250 מ"ר + 100 מ"ר משרדים	גבוהה, בטון	35.0 ₪	תיווך
שוהם / חבל מודיעין	ק"ק 1,500 מ"ר	גבוהה	55.0 ₪	תיווך
	ק"ק 600 מ"ר עד 2,000 מ"ר	6 מ', תקרת בטון	60.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,750 מ"ר	8 מ'	45.0 ₪	תיווך
פארק טכנולוגיות (ליגד), מודיעין	הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי המשמש 2 שוכרים:			
	3,571	10 מ'	49.0 ₪	הסכם שכירות מ- 05/2019
	3,374	10 מ'	46.0 ₪	הסכם שכירות מ- 05/2019
	הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי מרובה שוכרים:			
	723	7.5-6.5 מ'	56.7 ₪	הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 6 מקומות חניה
	355	7.5-6.5 מ'	60.0 ₪	הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 3 מקומות חניה
	513	7.5-6.5 מ'	55.0 ₪	הסכם שכירות מ- 11/2021
	530	7.5-6.5 מ'	55.0 ₪	הסכם שכירות מ- 08/2021. כולל 5 מקומות חניה
נשר רמלה - מבנה מרלו"ג	5,792	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשיה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	43.8 ₪/מ"ר שעולים בתק' האופציה ל- 46 ₪/מ"ר	חוזה מ- 15/05/2018, דמ"ש משולמים
א"ת הר טוב בית שמש	9,957	ב- 3 מפלסים	38.4 ₪	חוזה מ- 08.03.2022
א"ת הר טוב בית שמש	11,988	ב- 3 מפלסים	43.6 ₪	חוזה מ- 18/06/2023

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון ראשון 2024) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (**כנות**) - **50** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון ראשון 2024) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (יבנה) - **56** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון ראשון 2024) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (קרית גת) - **50** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון ראשון 2024) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (אשקלון) - **44-50** ₪ למ"ר לחודש

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה נעים בין **32** ₪ **- 62** ₪/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים CLASS A באזור הנכס, נעים בגבולות **44** ₪ **- 56** ₪/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמי השכירות עולים ככל שהמבנה הלוגיסטי גבוה וחדיש יותר.
- דמ"ש בדוגמאות ההשוואה הנ"ל (בדרך כלל) כוללים **מידוף**.

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים (ללא מידוף)

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי (עד כ- 13.9 מ') לפי **48** ₪/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה (עד כ- 19.7 מ') לפי כ- **55.2** ₪/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 15% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- **14.4** ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס 6+ (אחסנה + משרדים ברמת גמר במצבן) לפי כ- **28.8** ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.

- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס **כ- 48** ₪/מ"ר/חודש.
  דמ"ש הנ"ל **אינו** כולל מידוף.
  הערה: דמ"ש הנ"ל משקפים כ- 52 ₪/מ"ר כולל מידוף.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.4. סקר שוק (קרקעות לתעשייה)

מיקום	מרחק אווירי מא.ת. יואב	עסקה / מכרז ר.מ.י	מועד העסקה / הזכייה	גוש / חלקה	מגרש	שטח מגרש, במ"ר	תכסית, במ"ר	זכויות בנייה בקומות, במ"ר	חצר, במ"ר	שטח אקו' מבונה	מחיר רכישה / זכייה, כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי דונם	הערות לעניין עלויות הפיתוח	שימושים
אזור תעשייה יואב		מכרז ר.מ.י	08/02/2023	2199/29	21	736	405		331	471	₪ 2,477,777	₪ 5,260	₪ 3,366,545	לא נקבעו הוצאות פיתוח במכרז. עפ"י החוברת, הזוכים ישלמו אגרות בנייה והיטלי פיתוח בנוסף	בתי מלאכה
				2199/30	22	736	405		331	471	₪ 2,831,769	₪ 6,012	₪ 3,847,512		
				2199/31	23	736	405		331	471	₪ 2,650,161	₪ 5,626	₪ 3,600,762		
				2199/33	25	1,005	553		452	643	₪ 3,600,016	₪ 5,597	₪ 3,582,105		
				2199/34	26	994	547		447	636	₪ 3,573,456	₪ 5,617	₪ 3,595,026		
				2199/35	27	996	548		448	637	₪ 4,980,700	₪ 7,814	₪ 5,000,703		
				2199/36	28	370	204		167	237	₪ 1,367,888	₪ 5,777	₪ 3,696,995		
				2199/37	29	593	326		267	380	₪ 1,957,789	₪ 5,159	₪ 3,301,499		
				2199/38	30	456	251		205	292	₪ 1,850,000	₪ 6,339	₪ 4,057,018		
				2199/41	33	591	325		266	378	₪ 2,999,888	₪ 7,931	₪ 5,075,953		
				2199/43	35	1,159	637		522	742	₪ 5,200,999	₪ 7,012	₪ 4,487,488		
		עסקה	10/08/2022	2604/71	502	46,175	23,088	32,323	23,088	50,331	₪ 203,027,068	₪ 4,034	₪ 4,396,905		מפעלי תעשייה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קירור, אחסנה ואריזה, אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל
		עסקה	23/05/2022	2604/12	501	12,021	6,011	8,415	6,011	13,103	₪ 50,862,714	₪ 3,882	₪ 4,231,155		מפעלי תעשייה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קירור, אחסנה ואריזה, אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל
א.ת. מבצע	כ - 4 ק"מ	עסקה	30/01/2022	2775/185	123	17,938	11,660	5,381	6,278	16,682	₪ 89,879,336	₪ 5,388	₪ 5,010,555		מבני תעשייה ואחסנה
א.ת. תמורים	כ - 4 ק"מ	עסקה	27/10/2022	2916/142	1	3,480	2,088	2,088	1,392	3,828	₪ 18,253,511	₪ 4,766	₪ 5,245,262		תעשיה, מלאכה, משרדים, אחסנה
א.ת. גדרה (סמוך לצומת כנות)	כ- 5.5 ק"מ	מכרז ר.מ.י	29/12/2022	2218/259	3	17,167	11,159	6,008	6,008	16,566	₪ 64,982,315	₪ 3,923	₪ 3,785,304	כולל היטלי פיתוח בגין מים וביוב בלבד. הזוכים ישלמו בנוסף דמי הקמה, אגרות והיטלים	מבנים לתעשייה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות למפעל המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהוו סטייה נכרת
				2218/260	4	13,323	8,660	4,663	4,663	12,857	₪ 48,841,293	₪ 3,799	₪ 3,665,938		
				2218/268	12	1,586	1,031	555	555	1,530	₪ 7,014,200	₪ 4,583	₪ 4,422,573		
				2218/282	26	2,687	1,747	940	940	2,593	₪ 13,505,075	₪ 5,208	₪ 5,026,079		
				2218/289	33	2,530	1,645	886	886	2,441	₪ 12,475,094	₪ 5,110	₪ 4,930,867		
א.ת.קרית מלאכי	כ - 3.5 ק"מ	עסקה	06/07/2022	301/154	73A	3,800	1,900	2,660	1,900	4,142	₪ 19,620,900	₪ 4,737	₪ 5,163,395		תעשייה, מלאכה, משרדים של מפעלים, אחסנה ושיווק סיטונאי, מלאכה צרכנית ויצרנית, בתי דפוס, מכוני העתקות, תעשיות ידע, ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות, מוסכים, תחנות תדלוק
א"ית באר טוביה		ביקוש	חציון ראשון 2024 - מחקר נת"מ			1,000	650	400	350	1,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000	₪ 5,000,000		
א"ית יבנה		ביקוש	חציון ראשון 2024 - מחקר נת"מ			1,000	650	400	350	1,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000	₪ 5,000,000		
א"ית קרית גת		ביקוש	חציון ראשון 2024 - מחקר נת"מ			1,000	650	400	350	1,000	₪ 3,750,000	₪ 3,750	₪ 3,750,000		
א"ית כנות		ביקוש	חציון ראשון 2024 - מחקר נת"מ			1,000	500	500	500	950	₪ 5,700,000	₪ 6,000	₪ 5,700,000		
										-					
ממוצע						5,323	3,042	4,687	2,282	5,335	₪ 23,256,078	₪ 4,359	₪ 4,368,848		
ממוצע ללא מגרשים הקטנים מ-12 דונם						21,325	12,115	11,358	9,210	21,908	₪ 91,518,545	₪ 4,177	₪ 4,291,648		

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סיכום וקביעה:

קבענו שווי קרקע לתעשייה (עם זכויות בניה לגובה של עד 40 מ' – מותר לפי תב"ע **616-0655779**) בגבולות הסך של **4,400,000** ₪/דונם.

שווי דונם לתעשיה - סטנדרטי בבאר טוביה	4,250,000	₪	
קבענו שווי דונם קרקע לתעשיה בנכס לאור מגבלות הבניה	3,400,000	₪	80%
שווי קרקע לתעשיה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ')	**4,400,000**	₪	130%

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר בחודש (₪)		סה"כ דמ"ש חודשיים (₪)	
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר) - עד 13.9 מ'.	14,574	100%	48.0	₪	699,575	₪
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	14.4	₪	3,220	₪
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	60%	28.8	₪	69,848	₪
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	115%	55.2	₪	357,235	₪
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	₪	-	₪
מבנה D (שומר)	24	0%	-	₪	-	₪
סה'כ שטח בנוי	24,249	דמ"ש למ"ר בנוי	46.6	₪	1,129,878	₪
סה'כ שטח לשיווק	23,695	דמ"ש למ"ר לשיווק	47.7	₪	1,129,878	₪
		דמ"ש למ"ר לשיווק במעוגל	**48.0**	₪	**1,137,361**	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:		
מועד קובע		**31/12/2024**
שיעור היוון שנתי		6.00%
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה- לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה	₪	896,905
לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה		
דמ"ש למ"ר/חודש	₪	37.9
תקופת החוזה בשנים		5.25
ערך נוכחי בתקופת החוזה	₪	**47,263,744**
דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	₪	896,905
דמ"ש למ"ר/חודש	₪	37.9
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי		
תקופות האופציות בשנים		4.5
ערך נוכחי בתקופות האופציה	₪	**30,462,813**
בתום ההתקשרות:		
דמ"ש חודשיים ראויים	₪	1,137,361
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	₪	48.0
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	₪	**128,907,564**
סה"כ שווי	₪	**206,634,121**
שווי למ"ר משווק	₪	8,721
שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	₪	**57,500,000**
ראה גליון זכויות בניה נוספות		
סה"כ שווי הנכס	₪	**264,134,121**
במעוגל	₪	**264,100,000**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג - לפי תב"ע 616-0655779

תחשיב יתרת הזכויות:

שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשיה לפי התב"ע 616-0655779	62,281		מ"ר
תכסית מותרת	37,368	60%	מ"ר
בנוי /בהיתר ועתיד להיבנות בק"ק	21,544		מ"ר
היתרה - ק"ק	**15,824**		מ"ר מבונה
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשיה (לפי סקר שוק)	4,400		₪ בממוצע
מתקבל שווי מ"ר מבונה בק"ק (תכסית 60%)	7,333		₪ בממוצע

בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה
השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:

	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכסית לבניה לאור קווי הבנין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		**8,382**
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח		
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג		7,029
סה"כ	**15,411**	**15,411**

הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשיה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18

שטח קרקע שיוותר בשימוש השוכר (מרלו"ג) - מגרש 103	**46,870**	מ"ר
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשיה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש 102-)	**15,411**	מ"ר
שווי מ"ר מבונה (ק"ק)	7,333	₪ בממוצע
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה, מגרש 102	**8,382**	

מגרש 103:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022	21,544
היתרה להקמה בק"ק	**6,578**

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.
שטח הקרקע שבהיתר מ- 1/2022 ועתיד להיבנות בו מחסן אוטומטי נכלל בשטח המושכר לשוכר (הניצול מדרום למבנה הלוגיסטי הקיים) ומשולם עבור הקרקע
הואיל ושווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי היתר מ- 1/2022 הנ"ל דחויות לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) 9.75 שנים
והואיל וטרם נערך בגינן הסכם שכירות שיסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ- 1/2022, לא ערכנו תחשיב שווי בתום השכירות
ניתן להחכיר את הקרקע הנ"ל לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום. או לחלופין להסדיר הסכם שכירות עדכני מול השוכר.

שווי יתרת הזכויות, במעוגל/ קרקע פנויה (לאחר הפחתת אומדן היטל השבחה חזוי) במגרש 102	**₪ 57,500,000**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש.
לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכר הקיים נכון למועד הקובע **31.12.2024** בגבולות הסך של:

264,100,000 ₪ (מאתיים ששים וארבעה מיליון ומאה אלף), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - **100%**, במעוגל **264,100,000 ₪**

(מאתיים ששים וארבעה מיליון ומאה אלף), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.
השווי ההוגן לנכס הינו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

11.2. בדיקת רגישות

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש						
		7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%
שינוי ברמת הריבית	1.0%	₪ 239,600,000	₪ 237,600,000	₪ 235,100,000	₪ 232,600,000	₪ 230,100,000	₪ 227,500,000	₪ 225,500,000
	0.5%	₪ 255,100,000	₪ 252,800,000	₪ 250,000,000	₪ 247,100,000	₪ 244,300,000	₪ 241,400,000	₪ 239,200,000
	0.0%	₪ 273,200,000	₪ 270,600,000	₪ 267,400,000	**₪ 264,100,000**	₪ 260,900,000	₪ 257,700,000	₪ 255,100,000
	-0.5%	₪ 294,600,000	₪ 291,700,000	₪ 288,000,000	₪ 284,300,000	₪ 280,600,000	₪ 277,000,000	₪ 274,000,000
	-1.0%	₪ 320,500,000	₪ 317,100,000	₪ 312,900,000	₪ 308,600,000	₪ 304,400,000	₪ 300,100,000	₪ 296,800,000

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב[20]: **נספח** - אישור קונסטרוקטור מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה - 1 עמ'
נספח - נסחי רישום מקרקעין מ- 24.02.2025 - 2 עמ'

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדל"ן בע"מ".

[20] כחלק בלתי נפרד משומה זו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

נספח - אישור קונסטרוקטור

ש.ב הנדסת מבנים בע"מ

9.8.23

לכבוד:

יוסי - BSRE

שלום רב,

הנדון: מרלו"ג כפר השעשועים - באר טוביה

אני החתום מטה, מתכנן שלד המבנה שבנדון מאשר כי המבנה יציב ועומד בכל דרישות התקנים.

רצפת המבנה הינה רצפה מונחת שאיננה קשורה ליציבות המבנה.

הסדקים והשקיעות ברצפה הינם בשל תנודות בקרקע וביצוע של הרצפה ואינם פוגעים ביציבות המבנה.

אני מאשר שמסמך זה יכלל במידת הצורך בחוו"ד שמאי להערכת הנכס.

שלום בר-ששת
מהנדס (רשום)
ת.ז. 10215

בברכה,
שלום ברששת
ש.ב. הנדסת מבנים

ת.ד. 430, כרכור טל': 04-6271940 פקס': 04-6271950 e.mail: office@sb-eng.co.il

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

נספח – נסחי רישום מקרקעין

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 24/02/2025
כ"ו שבט תשפ"ה
שעה: 10:14

נסח מס' 46601

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 312 חלקה: 67

הנכס נוצר ע"י שטר:	56373/2013	מיום:	07/11/2013	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר				
מ. א. באר טוביה		62,396				

המספרים הישנים של החלקה
312/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10941/2015/1	08/03/2015	מכר	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18343/2020/2	11/05/2020	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם חלקה 70 בגוש 312 .		
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 24/02/2025
כ"ו שבט תשפ"ה
שעה: 10:14

נסח מס' 46603

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 312 חלקה: 70

הנכס נוצר ע"י שטר:	56373/2013	מיום:	07/11/2013	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
מ. א. באר טוביה		12,005					

המספרים הישנים של החלקה
312/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10941/2015/1	08/03/2015	מכר	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18343/2020/2	11/05/2020	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם חלקה 67 בגוש 312 .		
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 19/03/2025
סימוכין: 10938.1.75.25-2

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מגדל "Aלון נדל"ן"[1], אזור התעשייה, רעננה

זכויות: רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע")
בעלות פרטית לחברה בשלמות



[1] וכן זכויות בנייה נוספות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

1. כללי

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 23.02.2025 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.
  הנכס מוכר לי מביקורים קודמים (ע.ה.).

- המועד הקובע לשומה הינו: **31.12.2024.**
  לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- רשימת מסמכים:
  24.02.2025 - נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, נתקבל מהחברה.
  ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.
  ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 23.01.2025, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה החליטה להתקשר איתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[2] ו/או עודד האושנר (להלן: **"האושנר"**).

[2] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכסים שברשימה, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב-31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

4. רקע

הנכס מהווה את מקרקעי מגדל פעיל לתעשייה עתירת ידע (״תע״י״), הידוע כמגדל **״Aלון נדל״ן״** באיזו״ת הצפוני של רעננה כולל זכויות בניה נוספות. שטח הקרקע כ- 11 דונם.

הבניין/המגדל בן **17** קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית (טכנית), מעל ארבעה מרתפים שבעיקרם לחניה ובחלקם גם לאחסנה/מעבדות ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

שטחי הבנייה בהתאם להיתר הבניה האחרון שניתן ב- 02.11.2014:

סה״כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ״ר
סה״כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ״ר
סה״כ	-	**49,471.25 מ״ר**

״הרבוע״ התקשרה בתאריך 13.05.2012 במסמך הבנות ראשי עם ״קומברס/ Mavenir [3]״ (להלן: ״**השוכר העיקרי**״), להשכרת מרבית שטח המגדל בשכירות חופשית. תקופת השכירות 10 שנים + תקופות אופציה של 5 שנים במצטבר. תקופת השכירות **הסתיימה** בתאריך **30.11.2024**.

״השוכר העיקרי״ העסיק את חברת הניהול ״CBRE - רמות״ (חברה חיצונית) המנהלת את המגדל/הנכס. חב׳ הניהול המשיכה בניהול המבנה מטעם החברה גם לאחר סיום השכירות עם ״השוכר העיקרי״.

בתאריך 07.12.2014, ניתן טופס 4 למגדל עם **החרגת** שטח האודיטוריום בקומה 16 וחדר האוכל בקומת הקרקע (אלו היו אז בשלב עבודות התאמה). עבודות ההתאמה/הגמר

[3] קומברס, חברת טכנולוגיה שנוסדה בישראל, אשר משרדה הראשי ממוקם בוויקפילד, ארצות הברית. החברה עוסקת בפיתוח ושיווק של תוכנות תקשורת. בשנת 2015 שינתה את שמה ל-Xura. במאי 2016 נמכרה XURA לקרן השקעות בארצות הברית בשם סיריל קפיטל ועודכן שמה ל- **Mavenir**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

בשטחים הנ"ל בוצעו לאחר מכן ע"י "השוכר העיקרי". נתקבל אישור כיבוי אש לחדר האוכל והאודיטוריום (לצורך השלמת טופס 4).

בתאריך **29.02.2024** רכשה החברה/"הרבוע" את זכויות ה"חברות"/"הראל" בנכס (50% במבנה + חלק מזכויות בניה נוספות) בתמורה ל- **170 מ'** ₪. מועד ההתחשבנות 01.01.2024.

הושלמה העסקה לרכישת הזכויות ברבעון Q2 - 2024.

נתונים כלליים, לנכס בשלמות, למועד קובע 31.12.2024 :

סה"כ שטח בנוי לשיווק	-	27,712 מ"ר
התפוסה בשטחים	-	**45.1%**
סה"כ חניות (במרתפים/עיליים)	-	861
התפוסה בחניות	-	**36.7%**
סה"כ דמ"ש שנתיים	-	**15,008,090** ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים	-	1,250,674 ₪
מס' שוכרים	-	9
דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	-	**100** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניות)	-	**89** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	-	**425** ₪/מקום חניה/חודש
השווי ההוגן (לאחר הפחתת ה. השבחה חזוי) הסכומים לפני מע"מ.	-	**397,860,000** ₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש	:	7657
חלקה	:	167
שטח החלקה הרשום	:	11,059 מ"ר
סוג הנכס	:	מגדל "Aלון נדל"ן", לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 מרתפים, בשטח בנייה כולל של **49,471 מ"ר** ומהם: כ- 23,170 מ"ר עיליים ו- 26,301 מ"ר תת קרקעיים וכן זכויות בנייה נוספות
כתובת	:	רח' ויצמן/רחוב השיזף, אזור התעשייה רעננה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנה בשלמות + זכויות בניה נוספות
זיהוי הנכס	:	עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, תשריט תב"ע רע/2002/יא, תשריטי היתרי הבניה, מידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית רעננה
בעלות רשומה	:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ, בשלמות
זכויות נישומות	:	הנכס בשלמות
שעבודים[4]	:	01.12.2024 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה "רבוע כחול נדל"ן בע"מ", ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים

[4] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

הערות[5] : **אין**

השטח לשיווק[6] : **27,712** מ"ר (*)
861 חניות (709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).
(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

[5] כמו בהערת שוליים מס' 4.
[6] הנכס בשלמות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

6. תיאור הסביבה, הקרקע והמגדל

6.1. תיאור הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, באגפה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן, אשר מהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון.
נציין כי מחלף "רעננה צפון" עבר שדרוג באמצע שנת 2009. הנ"ל שיפר את רמת **התעבורה** באזור.

חלקו הצפוני והמזרחי של אזה"ת מאופיין בבנייה לחברות עתירות ידע, בבניינים רבי קומות רובם חדשים. בנוסף, קיימים באזור מבני מלאכה ותעשיה ותיקים ושימושי מסחר בחלק מקומות הקרקע.

במערב אזור התעשייה קיים "קניון רננים" וכן שימושי מסחר.

רחוב התדהר, כיוונו צפון – דרום, נמצא ממערב לכביש מס' 4 ומהווה את ציר הכניסה המזרחי לאזור התעשייה.

רחוב השיזף, הינו רחוב פנימי, מסתעף מזרחה מרחוב התדהר.

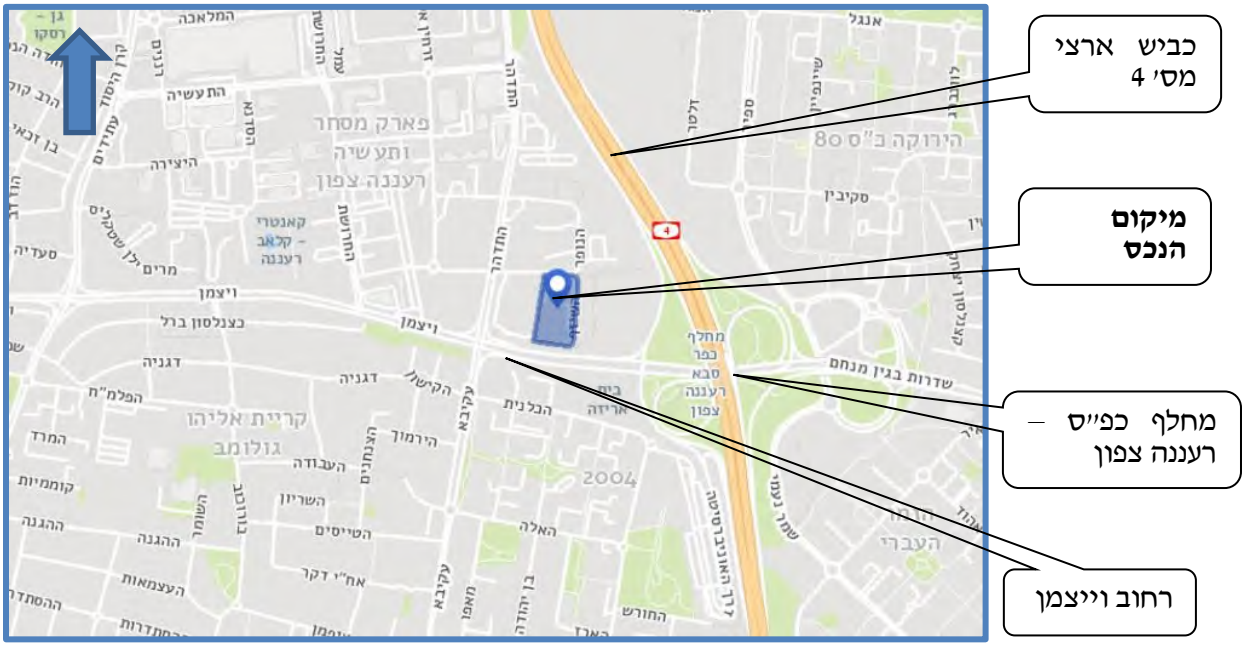
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

לאורך רח' התדהר/עקיבא, שעובר ממערב לאזור הנכס, מתוכנן לעבור קו מטרו M1.
התחנה הקרובה לאזור הנכס תהיה תחנת "עקיבא".

קו המטרו M1 (קו רכבת תחתית) שעתיד לעבור בציר צפון-דרום ויחבר את הערים הצפוניות והדרומיות במטרופולין למרכז העיר תל אביב. אורכו של הקו הוא 85 ק"מ והוא צפוי לשרת 14 רשויות מקומיות ולכלול 62 תחנות לאורכו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תרשים הסביבה, מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (לא בקנ"מ):



6.2. תיאור הקרקע

חלקה 167 (לאחר רישום פרצלציה לחלקה 4) מהווה מגרש 4/1 (עפ"י תב"ע מאושרת רע/2002/יא') דו חזיתי, פונה בחזית דרומית באורך של כ - 80 מ' לרחוב וייצמן, ללא גישה ישירה ובחזית צפונית באורך של כ - 70 מ' לרחוב השיזף, שהינו רחוב פנימי באזור התעשייה. עומקו של המגרש כ - 145 מ' בממוצע.

הגישה לרכבים מרחוב השיזף.

להלן גבולות החלקה/המגרש:

מצפון - רחוב השיזף ומעברו חצר לחניית רכבים ומבנה תעשייה.

ממזרח - מגרש 1001/א' בייעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ומגרש 1000/א' ביעוד למבנה ציבור, משמש לחניה ציבורית.

מדרום - שצ"פ ולאחריו רחוב וייצמן.

ממערב - חלקה 115 עליה בנוי מבנה תעשיה-הייטק רב - קומות, "בית המילניום".

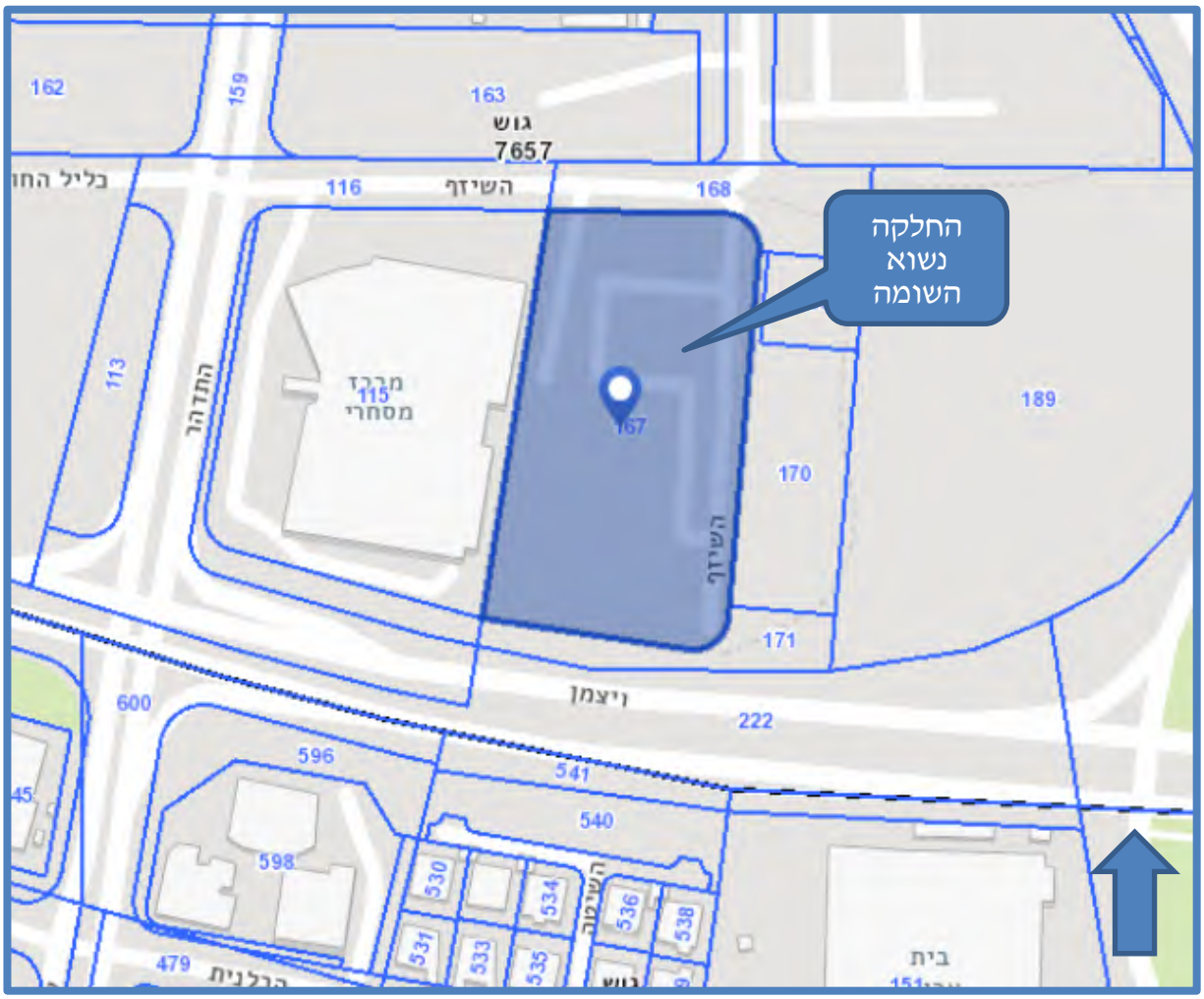
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תרשים החלקה 167/המגרש 4/1 (מתוך תב"ע רע /2002 /יא') – ללא קנ"מ :



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשריט החלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ) :



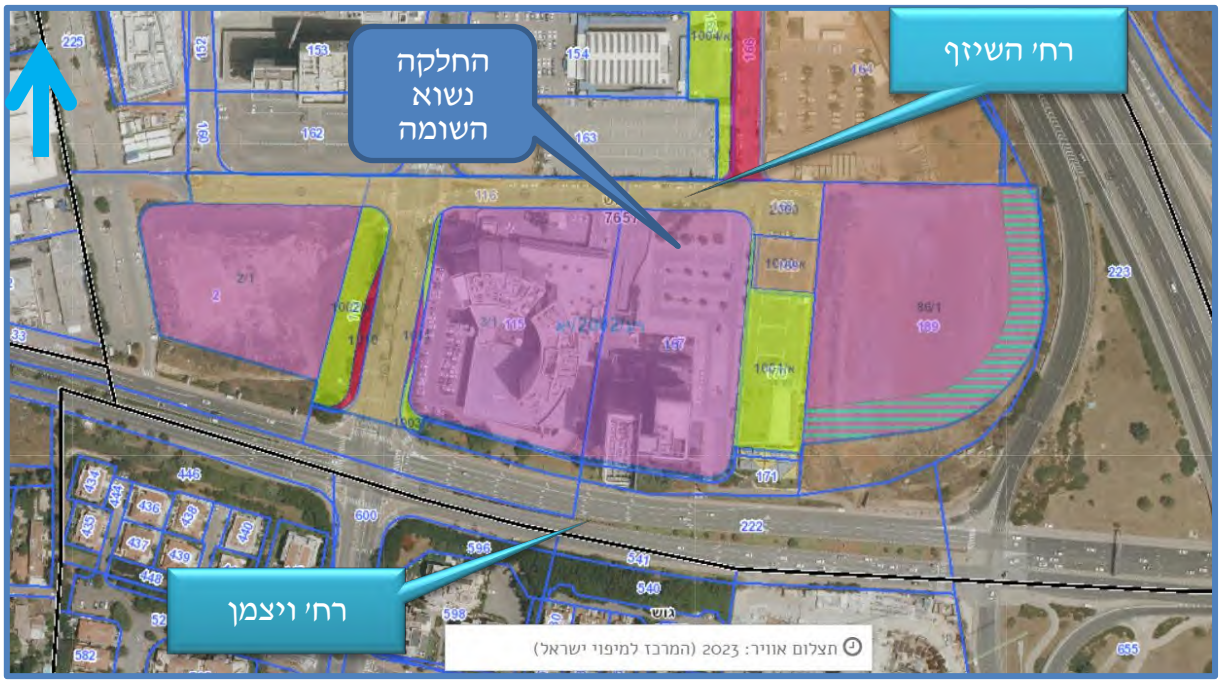
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

צילום אוויר לחלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, לשנת 2023 (ללא קנ"מ) :



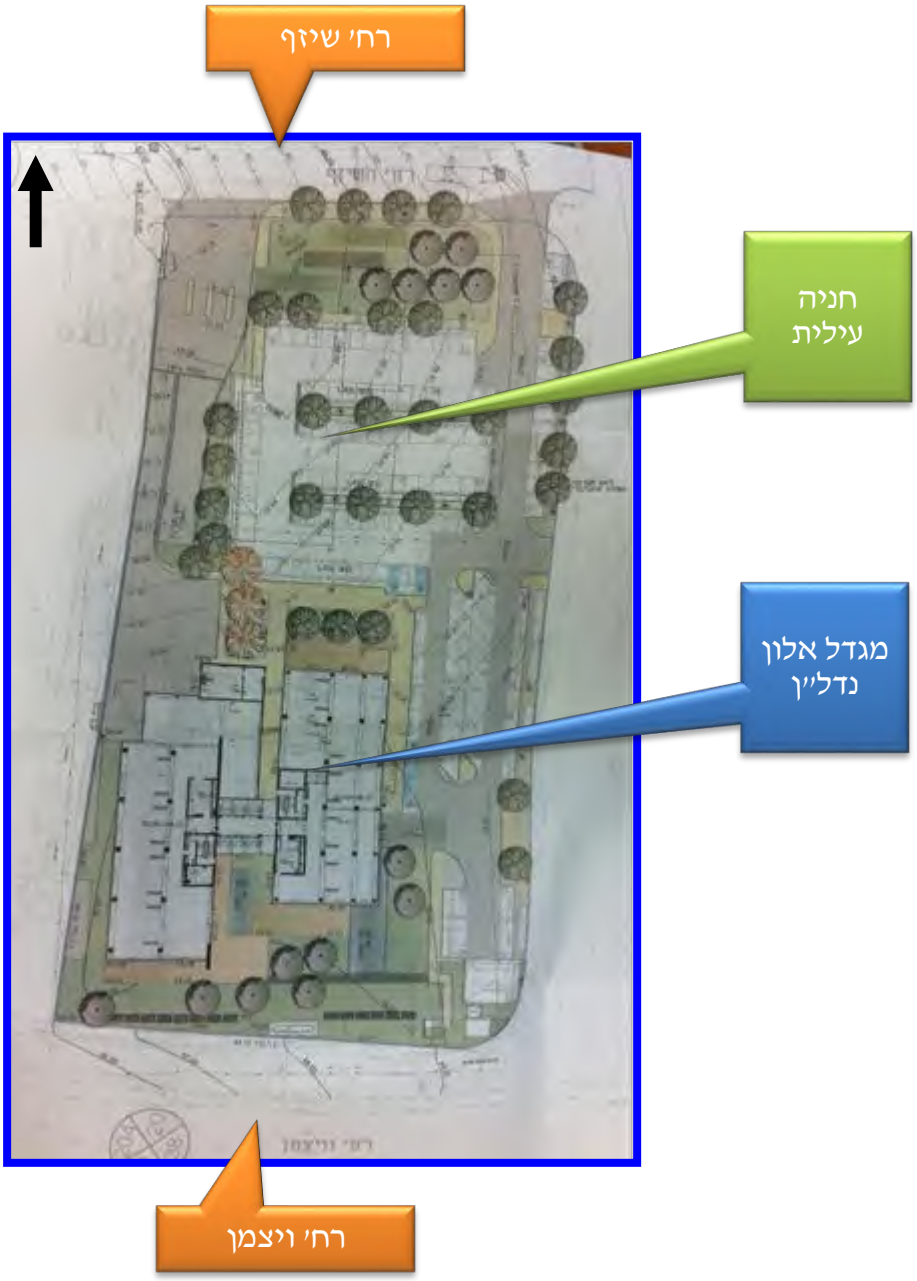
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשריט החלקה/המגרש 4/1 (תב"ע רע /2002/ יא'), צילום אוויר מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ) :



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשריט המגרש מהיתר הבניה:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

6.3. תיאור מגדל "Aלון נדל"ן"

המגדל הוקם בסוף 2014 (טופס 4 ניתן בסוף 2014) לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים מרביתם לחניה וחלקם לאחסנה, חדרי שרתים ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,471.25**	**מ"ר**

השטחים העיליים לשימושי תעשייה עתירת ידע.
השטחים התת קרקעיים לשימושי חניה (בעיקר), אחסנה, חדרי שרתים, שטחי שירות ושטחים טכניים.

הבינוי כולל שלד בטון, תקרות בטון, מעטפת המבנה מקירות מסך בסטנדרט גבוה במסגרת אלומיניום.

המגדל כולל בין היתר:

לובי ראשי עם כניסה נפרדת, מעבדות, חוות שרתים, אודיטוריום ל- 200 מושבים כולל מבואה, חדרי הדרכה, חדר אירועים, חדר כושר, מלתחות, מסעדה/חדר אוכל ומטבח מבשל (פנויה כיום), משרדים, גג טכני פתוח המשמש מרכז האנרגיה וציוד טכני, גג/גגות פתוחים לשימוש ארגוני לאירועים.

החניה:
סה"כ מס' החניות במתחם כ- 861 חניות (152 מקומות עיליות + 709 מקומות חניה במרתפים = 861 מקומות).

טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

קיימות 6 מעליות (שקופות) לקומות, שתי מעליות מתוכן יורדות גם למרתפים.

בנוסף, קיימות שתי מעליות למרתפים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

קירות החוץ של המגדל מחופים בקירות מסך.
הקיר הדקורטיבי (שבאמצע המגדל) מחופה בפח אלומיניום.
קיימת רמפת ירידה למרתפים. הגישה מרח' השיזף.

בגג קיימים 4 "צ'ילרים". כמו כן קיימים 5 שנאים וכן חדר מתח גבוה. הותקן גנרטור של הבעלים וגנרטור מטעם השוכר העיקרי.

עבודות הגמר במבנה:

במרתפים:
רצפת בטון מוחלק מחופה נגד שחיקה עם סימון לחניות, ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית, תעלות מיזוג אויר ועשן, עבודות חשמל, גנרטור וחדר לחברת החשמל (נמסר לחב' החשמל).
בלובי המעליות ריצוף גרניט וחיפוי קירות אבן דקורטיבית.

במחסנים/חדרי שרתים של מרתף (1-):
השטח מותחם בקירות גבס וכולל מערכת ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית/PL/ "לדים", רצפת בטון מוחלק מחופה אפוקסי/רצפה צפה, מיזוג אויר, תקרה אקוסטית.

בחדר המדרגות:
ריצוף שיש, קירות מטויחות.

בקומת קרקע:
דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום חשמלית מסתובבת, לובי ראשי (עמדת קבלה, ריצוף גרניט פורצלן/שיש 60X 60 ס"מ, תקרה דקורטיבית, תאורת לדים, גלאי עשן, ספרינקלרים), מחסום כניסה לקומות, שירותים (ריצוף וחיפוי קרמי). מתחם קפטריה לשעבר, כיום לא בשימוש (ריצוף גרניט פורצלן דמוי פרקט, תקרה אקוסטית דקורטיבית מעץ, תאורת "לדים"/ספוטים, מטבחון בעורף), חדר קטן.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

מסעדה/חדר האוכל בקומת הקרקע: ריצוף גרניט פורצלן 1 מ' X 1 מ', תקרה אקוסטית/גבס, תאורה ספוטים/"לדים", מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים. כיום פנוי ולא בשימוש.

חדר הכושר: רצפה מחופה משטח גומי, תקרה אקוסטית, מיזוג אוויר, תאורה לדים, גלאי עשן/ספרינקלרים, מצלמות במעגל סגור. כיום המקום פנוי ולא בשימוש.

אגף צפוני בקומת הקרקע, ברמת גמר משרדים (שטיח מקיר לקיר, חלוקה לחדרים, ריצוף פרקט בחדרים, תאורה PL/"לדים"/ספוטים/ תלויה.

בקומות:
גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה ובממ"ד).
ריצוף גרניט פורצלן, דלת פלדה לממ"ד, תאורה לדים/פלורסנט.

בשטחי המשרדים השונים בוצעה בין היתר חלוקה בקירות גבס וזכוכית, הרצפה שטיח מקיר לקיר/פרקט/בטון מוחלק דקורטיבי, תקרה אקוסטית, תאורת "לדים"/ספוטים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN– SPACE וחדרים מסביב.

המרפסות בקומות 5, 10 ו- 16 ברמת גמר (רצפת דק).

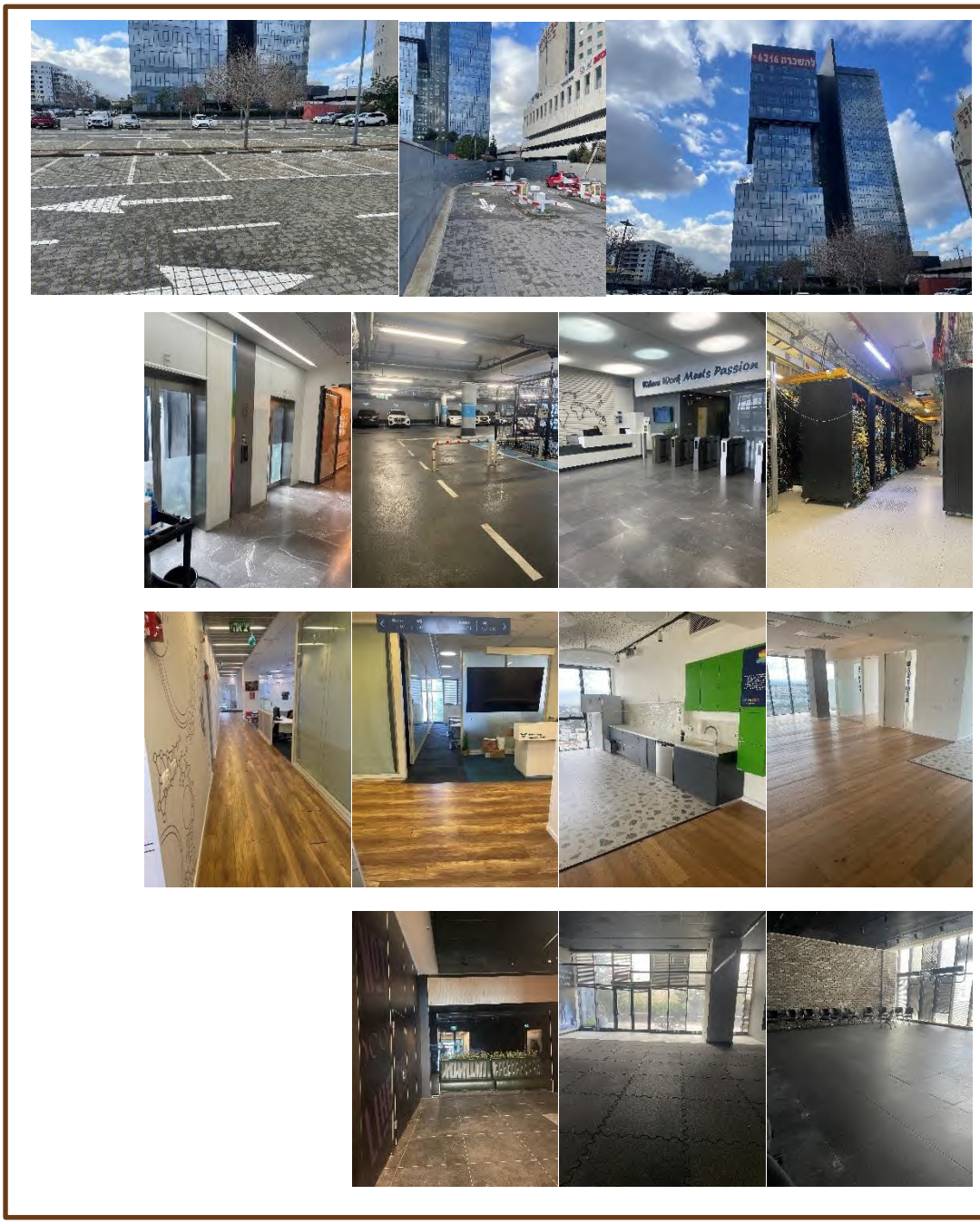
האודיטוריום בקומה 16: במה וכסאות בשיפוע מדורג בצורת חצי עיגול, הרצפה מחופה שטיח מקיר לקיר, ספרינקלרים, גג קל מפנלים מבודדים עם הגנה נגד אש ותקרה מעוצבת עם קולטי רעשים, תאורת "לדים" ותאורת "ספוטים" במדרגות.

החצר:
אזור חוץ מגונן ומפותח. החצר משמשת לחניה עילית כוללת מפרצי חניה וסימון חניות פתוחות חיפוי אבנים משתלבות ומגוננת כוללת בריכת נוי, שבילים ודרכי גישה ומשטחים ומוקפת בגדר.

המדובר, בבניין מודרני בעיצובו וברמת הגמר, הבולט בסביבתו ובכלל ונראה מהתרשמות כללית בלבד וללא בדיקות שהן במצב פיזי תקין.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

צילומים מיצגים מהנכס (23.02.2025) :



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7. מצב תכנוני

עיינו במידע תכנוני בכתב מהאתר ההנדסי של עיריית רעננה מ- 24.02.2025.

7.1. תכניות בניין עיר

- **תכנית בנין עיר מס' רע/1/1 א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.1968.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2000** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.1990.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2002** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23.03.1995.
  שטח חלקה 4 בשלמות 22,118 מ"ר, שטח לאחר הפקעה 11,059 מ"ר.
  יעוד : אזור תעשייה.
  שטח מגרש מינימאלי : 3.5 דונם.
  שטח עיקרי : סה"כ עד 120%.
  שטחי שרות : 20%.
  תכסית : 40%

- **תכנית בנין עיר מס' רע/מק/2002** ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4543 מיום 13.07.1997.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/ 2002/יא'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5105 מיום 27.08.2002.

מגרש 4/1 **<u>ביעוד אזור תעשייה</u>**, שטח המגרש 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

זכויות הבניה :

זכויות בניה לכלל שטח החלקה - עפ"י תב"ע רע/2002/יא'							
שטח : 11,059 מ"ר	על קרקעי					תת - קרקעי	
	שטח עיקרי		שטחי שירות (*)		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות	
שימוש	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
תעשיה	180.0%	19,906	30.0%	5,972	234.0%	25,878		
תעשיה - העברת זכויות למגרש 2/1 (**)	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-		
יתרה לתעשיה	180.0%	19,906	30.0%	5,972	234.0%	25,878		
מסחר בקומת קרקע (***)	18.0%	1,991	30.0%	597	23.4%	**2,588**		
יתרה לתעשיה (בניכוי שטחי מסחר)	162.0%	17,916	30.0%	5,375	210.6%	**23,290**		
אחסנה ומתקנים טכניים							50.0%	5,529.50

(*) שטחי שירות על קרקעיים מחושבים על השטח העיקרי.

(**) בפועל, לא הועברו זכויות בין המגרשים.

(***) השטח המסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה מעל פני הקרקע.

מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

תכסית : עד 60% משטח המגרש.

תכליות : על פי תוכנית 2002[7], ובנוסף בין היתר: שימוש למעון יום ופעוטון, שימוש מסחרי – מסעדות, מעדניות, מגדניות, בתי קפה, בנקים, סנפי דואר, משרדי נסיעות, בתי מרקחת, חנויות לצרכי משרד, מוצרי אלקטרוניקה, מכונים להתקות מסמכים, משרדים מעל 500 מ"ר, ספא וכו'.

[7] מפעלי תעשיה לא מזהמים, בתי דפוס והוצ"ל, מוסכים, אזור אחסון ללא מכירה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

- **תכנית בנין עיר מס' מח/115** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5500 מיום 27.02.2006.
  התוכנית נערכה למחלף "רעננה צפון".
  קו בנין לכביש 4 - 100 מ'.
  קו בנין לרחוב וייצמן - 39 מ'.

- **הנחיות מרחביות פרטניות, מתאריך 29.11.2019**

- **תכנית בנין עיר רע/3000 (תכנית מתאר כוללנית לעיר)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

הקרקע ביעוד תעסוקה, אזור 5א.



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו - 5ב' בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית במתחם התעסוקה הצפוני, הכולל אזור מערבי ואזור מזרחי, ההוראות הבאות:

26.1 **שימושים** - במתחם התעסוקה הצפוני ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים, תעסוקה 1 ו – 2.

ב. באזור המערבי (5ב')– בנוסף לשימושים לעיל, שימושים ראשיים של תעסוקה 2 לרבות: מלאכה, תעשיה, מתקנים הנדסיים, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית.

ג. שימושים משניים – מסחר 1 ו – 2, מלונאות ומתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

26.2 **מגרש לשימושים משניים** - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 26.1 ג' לעיל.

26.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

חלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - 5א':

26.4 **זכויות בניה** – זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלק המזרחי של אזור **התעסוקה הצפוני - 5א'**:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 310% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 3 דונם	עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.5 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

26.6 **תכסית** - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

חלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - 5ב'

26.7 **זכויות בניה** - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות **בחלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - 5ב'**:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 240% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 270% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.8 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.

26.9 **תכסית** - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

הוראות כלליות לכלל המתחם (5א, 5ב)

26.10 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

26.11 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

- **תכנית בנין עיר 416-0746214** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10091 מיום **28.12.2021.**

מגרש: מס' **100** ביעוד **תעסוקה.**

סיכום זכויות הבניה:

מס' קומות מעל מפלס הכניסה	-	**30**	
מס' קומות מתחת למפלס הכניסה	-	**8**	
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	-	123 מ'.	
תכסית	-	**50%**	
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	-	**39,116**	**מ"ר**
מתוכם:			
תעסוקה	-	37,705	מ"ר
מסחר	-	770	מ"ר
מוסדות ציבור	-	641	מ"ר

מסך שטחים אלו יותרו גם שטחים לשימוש מלונאות, סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלו על 15% מסך השטחים במגרש. יותר ניוד עד 15% משטח בניה עיקרי לתת הקרקע.

שטח שירות מעל מפלס הכניסה	-	**11,755**	**מ"ר**
מתוכם:			
תעסוקה	-	11,312	מ"ר
מסחר	-	230	מ"ר
מוסדות ציבור	-	213	מ"ר
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה	-	**56,676**	**מ"ר**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

השימושים ביעוד תעסוקה:

- משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים כגון משרדי חב' היי-טק, משרדים של בעלי מקצועות חופשים, בנקים, חב' ביטוח, קופ"ח, שירותי בריאות.
- משרדים ועסקים שאינם מזהמים כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, תעשיה עתירת ידע, שירותי תכנון.
- בתי דפוס, עסקי מזון.
- אכסון תיירותי.
- מסחר קמעונאי.
- קניונים, בתי קולנוע, אולמות תצוגה, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה וגני אירועים.
- שטחי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה.
- מבנים ומוסדות ציבור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

תשריט התכנית, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

- **תכנית בנין עיר 416-1232933** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12091 מיום 14.02.2024
תכנית רע/מק/300 – תכנית עוגנים.

מטרתה:
התרה של התקנת עוגני קרקע זמניים, לסוגיהם, במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

- **תכנית מתאר ארצית תמ"א 70, בהפקדה, פורסה להפקדה בתאריך 02.08.2022**
תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

7.2. היתרי בנייה - רלוונטיים

- **היתר בניה מס' 20120159 ניתן בתאריך 12.06.2012.**

מהות הבקשה: בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ושלושה מרתפי חנייה.

- **היתר בניה מס' 20130041 ניתן בתאריך 19.03.2013.**

הבקשה הינה לתוספת מפלס מרתף רביעי עבור חניות ושטחי שירות, הגדלת שלושת מפלסי החניה המאושרים בהיתר, ביטול קומות 21-17 המאושרות בהיתר, שינויים פנימיים בקומות הכוללים תוספות וקיזוז שטחים.

- **היתר בניה מס' 20130347 ניתן בתאריך 03.12.2013.**

מותר נישה לחדר מיתוג חברת חשמל במפלס מרתף 1.00 (-).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,274.20	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,285.97	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,560.17**	מ"ר

- היתר **בניה מס' 20140296 ניתן בתאריך 02.11.2014 (לפי תכנית בקשה מס' 20140373)**

היתר לשינוים בקומות הבניין הכוללות הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1- והקטנת שטחים ביתר המרתפים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,471.25**	**מ"ר**

טבלת השטחים :

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות - כללי	שטח שירות - אחסנה	שטח שירות - חניה	סה"כ	משטחים לא מקורים
	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48			1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	**17,788.67**	**7,970.17**	**2,624.46**	**21,087.95**	**49,471.25**	**1,765.38**
מתוכם עילי	**17,788.67**	**5,381.52**	**-**	**-**	**23,170.19**	**1,765.38**
מתוכם תת קרקעי	**-**	**2,588.65**	**2,624.46**	**21,087.95**	**26,301.06**	**-**

הערה: קומת **הקרקע** מסומנת כחלל רב תכליתי. בפועל השימוש, בהתאם להסכם עם השוכר, יהיה **היי-טק**.

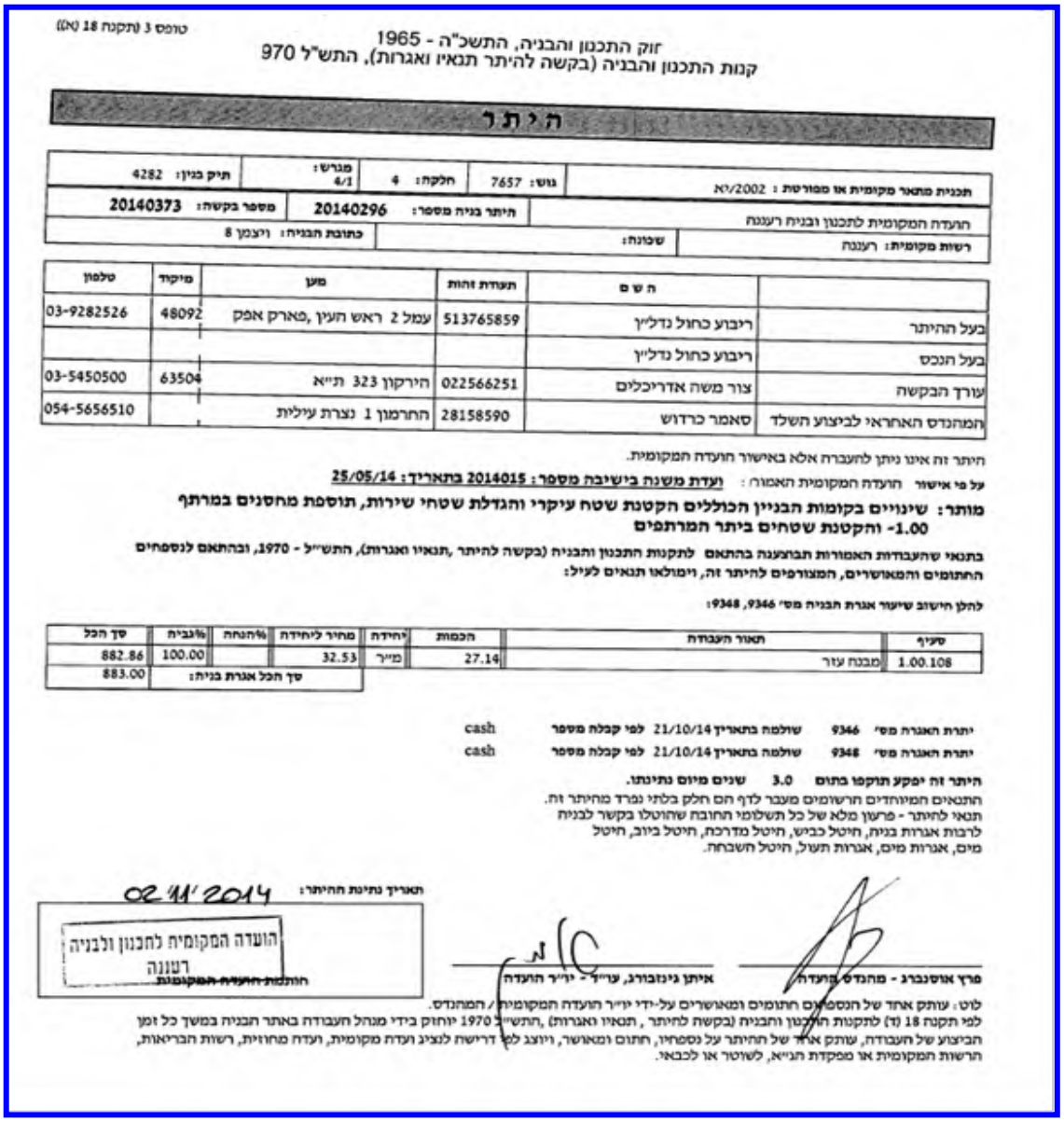
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

מקומות חניה עדכנית:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

לבדיקתנו, הנ"ל מעל תקן החניות המבוקשות.

דף ההיתר:



טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
קנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 970

ה י ת ר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת: 2002/א	גוש: 7657	חלקה: 4	מגרש: 4/1	תיק בנין: 4282	
הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	היתר בניה מספר: 20140296			מספר בקשה: 20140373	
רשות מקומית: רעננה	שכונה:			כתובת הבניה: ויצמן 8	

	ת ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	ריבוע כחול נדל"ן	513765859	עמל 2 ראש העין ,פארק אפק	48092	03-9282526
בעל הנכס	ריבוע כחול נדל"ן				
עורך הבקשה	צור משה אדריכלים	022566251	הירקון 323 ת"א	63504	03-5450500
המהנדס האחראי לביצוע השלד	סאמר כרדוש	28158590	החרמון 1 נצרת עילית		054-5656510

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה בישיבה מספר: 2014015 בתאריך: 25/05/14**

מותר: שינויים בקומות הבניין הכוללים הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף -1.00 והקטנת שטחים ביתר המרתפים

בתנאי שהעבודות המאורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 9346, 9348:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	%הנחה	%גבייה	סך הכל
1.00.108	מבנה עזר	27.14	מ"ר	32.53		100.00	882.86
					סך הכל אגרת בניה:		883.00

יתרת האגרה מס' 9346 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash
יתרת האגרה מס' 9348 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
תנאי להיתר - פרעון מלא של כל תשלומי החובה שהוטלו בקשר לבניה
לרבות אגרות בניה, חיטל כביש, חיטל מדרכה, חיטל ביוב, חיטל
מים, אגרות מים, אגרות תעל, חיטל השבחה.

תאריך נתינת ההיתר: 02/11/2014

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה
חותמת הועדה המקומית

פרץ אוסנברג - מהנדס הועדה | איתן גינזבורג, עו"ד - יו"ר הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970 יחזיק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישת לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לשוטר או לכבאי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס-9723+ | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.3. טופס 4 / תעודת גמר

- טופס 4 מתאריך 30.04.2014 לנכס אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20130347.
- טופס 4 מתאריך 07.12.2014 - בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה:
  חדר אוכל בקומת קרקע ואודיטוריום בקומה 16.
  הנ"ל לפי היתר בניה מס' 20120159.



הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

רעננה
מרכז השרון
אגף הנדסה

טופס 4
(תקנה 5)

6.4.2.10.5
תאריך: 07/12/2014

אישור להספקת שירותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981

פרטי המבקש: ריבוע כחול נדל"ן
תיק בנין: 4282 בקשה מספר: 20090666
גוש: 7657 חלקה: 4 מגרש: 4/1
כתובת הבניה: ויצמן 8
אשר נבנו לפי היתר בניה מספר: 20120159

האישור ניתן בזאת לריבוע הכחול נדל"ן, מר יוסי איזנקוט, עבור בנין לתעשיה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה, למעט חדר אוכל בקומת הקרקע ואודיטוריום בקומה 16 ברח' ויצמן 8, רעננה

בכתובת: ויצמן 8

אל: חברת החשמל
אל: תאגיד מי רעננה
אל: בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף **157א** לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק לבנין המצוין / מסחר / שירותים / תעשיתי אשר בגוש 7657 חלקה 4 תת חלקה 4/1
מען: ויצמן 8 ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20120159 מיום 11/06/2012
את השירות המבוקש.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ו/או אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה מההיתר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חותמת הועדה המקומית
לתכנון ולבניה רעננה

פרץ אוסנברג
מנהל הועדה המקומית רעננה

איתן גינזבורג, עו"ד
יו"ר הועדה משנה
לתכנון ולבניה – רעננה

נמסר בידי:
נמסר בתאריך: 7/12/2014

רח' השוק 6, רעננה טל. 09-7610517 פקס: 09-7610703
מוקד עירוני 107 רעננה באינטרנט: www.raanana.muni.il

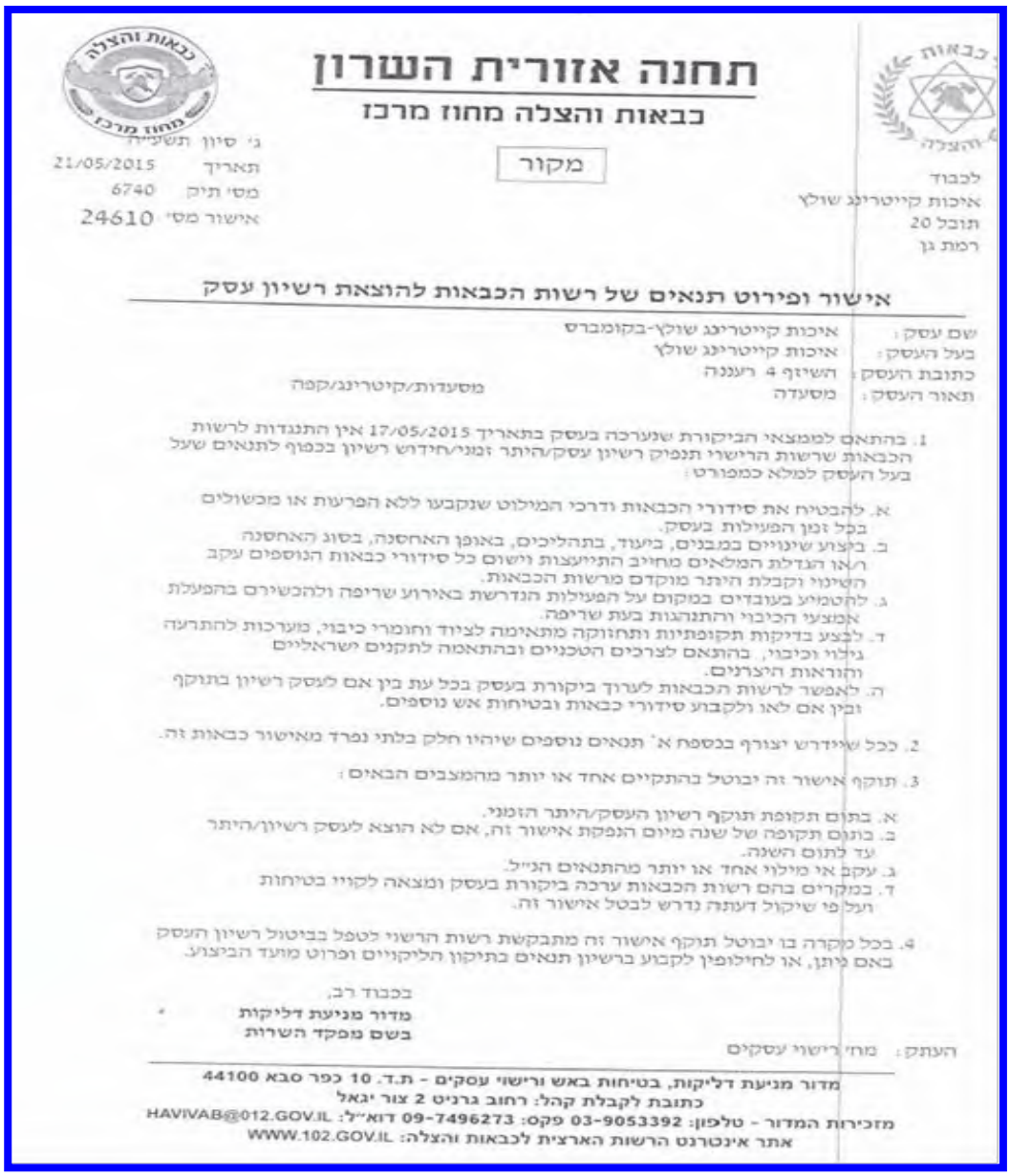
הערה שלנו:

ישנה טעות טכנית/טעות סופר בטופס 4; צריך להיות לפי היתר בניה מס' 20140296.

עבודות הגמר בחדר האוכל והאודיטוריום הושלמו לאחר קבלת טופס 4.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

הובהר ע"י החברה כי לצורך אכלוס השטחים הנ"ל נתקבל אישור כיבוי אש בתאריך 21.05.2015, העתק האישור להלן:



תחנה אזורית השרון
כבאות והצלה מחוז מרכז

מקור

כבאות והצלה מחוז מרכז

ג' סיון תשע"ה
תאריך 21/05/2015
מס' תיק 6740
אישור מס' 24610

לכבוד
איכות קייטרינג שולץ
תובל 20
רמת גן

אישור ופירוט תנאים של רשות הכבאות להוצאת רשיון עסק

שם עסק: איכות קייטרינג שולץ-בקומברס
בעל העסק: איכות קייטרינג שולץ
כתובת העסק: השיזף 4 רעננה
תאור העסק: מסעדה מסעדות/קיטרינג/קפה

1. בהתאם למצאי הביקורת שנערכה בעסק בתאריך 17/05/2015 אין התנגדות לרשות הכבאות שרשות הרישוי תנפיק רשיון עסק/היתר זמני/חידוש רשיון בכפוף לתנאים שעל בעל העסק למלא כמפורט:

א. להבטיח את סידורי הכבאות ודרכי המילוט שנקבעו ללא הפרעות או מכשולים בכל זמן הפעילות בעסק.
ב. ביצוע שינויים במבנים, ביעוד, בתהליכים, באופן האחסנה, בסוג האחסנה ו/או הגדלת המלאים מחייב התייעצות וישום כל סידורי כבאות הנוספים עקב השינוי וקבלת היתר מוקדם מרשות הכבאות.
ג. להטמיע בעובדים במקום על הפעולות הנדרשת באירוע שריפה ולהכשירם בהפעלת אמצעי הכיבוי והתנהגות בעת שריפה.
ד. לבצע בדיקות תקופתיות ותחזוקה מתאימה לציוד וחומרי כיבוי, מערכות להתרעה גילוי וכיבוי, בהתאם לצרכים הטכניים ובהתאמה לתקנים ישראליים והוראות היצרנים.
ה. לאפשר לרשות הכבאות לערוך ביקורת בעסק בכל עת בין אם לעסק רשיון בתוקף ובין אם לאו ולקבוע סידורי כבאות ובטיחות אש נוספים.

2. ככל שיידרש יצורף בנספח א' תנאים נוספים שיהיו חלק בלתי נפרד מאישור כבאות זה.

3. תוקף אישור זה יבוטל בהתקיים אחד או יותר מהמצבים הבאים:

א. בתום תקופת תוקף רשיון העסק/היתר הזמני.
ב. בתום תקופה של שנה מיום הנפקת אישור זה, אם לא הוצא לעסק רשיון/היתר עד לתום השנה.
ג. עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל.
ד. במקרים בהם רשות הכבאות ערכה ביקורת בעסק ומצאה לקויי בטיחות ועל פי שיקול דעתה נדרש לבטל אישור זה.

4. בכל מקרה בו יבוטל תוקף אישור זה מתבקשת רשות הרישוי לטפל בביטול רשיון העסק באם ניתן, או לחילופין לקבוע ברשיון תנאים בתיקון הליקויים ופרוט מועד הביצוע.

בכבוד רב,
מדור מניעת דליקות
בשם מפקד השרות

העתק: מחי רישוי עסקים

מדור מניעת דליקות, בטיחות באש ורישוי עסקים - ת.ד. 10 כפר סבא 44100
כתובת לקבלת קהל: רחוב גרניט 2 צור יגאל
מזכירות המדור - טלפון: 03-9053392 פקס: 09-7496273 דוא"ל: HAVIVAB@012.GOV.IL
אתר אינטרנט הרשות הארצית לכבאות והצלה: WWW.102.GOV.IL

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7.4. זכויות בניה נוספות

א. בגין אישור תב"ע רע/2002/יא':

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
תת קרקעי	אחסנה וחניה	-	מותר לפי גבולות המגרש. הנחנו 4 קומות 44,236. מתוכם 5,529.5 מ"ר לאחסנה	-	26,301 מתוכם 3,975.13 מ"ר לאחסנה ומתקנים.	-	מותר עד 17,935 (בהנחה של 4 מרתפים) מתוכם 1,554.37 מ"ר לאחסנה ומתקנים
עילי	הייטק/מסחר בק"ק	19,906	5,972	17,789	5,382	2,117	590

שטח המגרש על פי התב"ע : 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות בניה לניצול : **19,906 מ"ר מבונה עיקרי.**
מהם עד 10% למסחר בקומת הקרקע.

שטחי שירות (עילי) : 5,972 מ"ר מבונה (30% על השטחים העיקריים)
אחסנה ומתקנים תת קרקעית : 5,529.5 מ"ר מבונה
מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

ניצול הבנייה (לפי היתר בנייה האחרון):

עיקרי - 17,789 מ"ר
שירות עילי - 5,382 מ"ר
מרתפים - 26,301 מ"ר, כוללים אחסנה ומתקנים טכניים כ- 3,975 מ"ר.

יתרת זכויות הבניה:

עיקרי - 2,117 מ"ר.
שירות עילי - 590 מ"ר.
מרתפים - מותרים לפי התב"ע. ישנה יתרת זכויות לאחסנה ומתקנים טכניים כ- 1,554 מ"ר.

יתרת זכויות בניה מאושרות לפי רע/2002/יא

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי (בנוסף)
תעשיה	126.40	589.80	בנייה חלקית בגג + 18	16,381.00
מסחר	1,990.60			
סה"כ	**2,117.00**	**589.80**		

הערה:
השימוש בפועל בקומת קרקע תעשיה עתירת ידע - היי טק.
שמורה הזכות לבעלי הנכס להפוך את השטחים לשימוש מסחרי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

ב. בגין אישור תב"ע 416-0746214:

זכויות הבניה המאושרות לפי 416-0746214

פורסמה למתן תוקף ב"פ 10091 מתאריך 28.12.2021

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	37,705.00	11,312.00	30	56,676.00
מסחר (**)	770.00	230		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**39,116.00**	**11,755.00**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**38,475.00**	**11,542.00**		

(*) יותר שימוש מלונאות. סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלה על 15% מסך השטחים במגרש
(**) ניתן יהיה להמיר עד 30% שטח עיקרי בלבד משטחי מסחר לשימוש עיקרי לתעסוקה.

הפרש בזכויות הבניה בין שתי התכניות הנ"ל (416-0746214 לבין רע/2002/יא)

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	19,789.60	10,952.20	30	34,765.50
מסחר (**)	-1,220.60	0		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**19,210.00**	**11,165.20**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**18,569.00**	**10,952.20**		

יתרת זכויות בניה מאושרות לפי 416-0746214

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	19,916.00	5,930.00	30	30,374.92
מסחר (**)	770.00	230		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**21,327.00**	**6,373.00**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**20,686.00**	**6,160.00**		

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

יתרת זכויות בניה מתוחשבות:

שימוש	עיקרי עילי - מ"ר	שירות עילי - מ"ר	שירות עילי מתוחשב - מ"ר	סה"כ - מ"ר
תעסוקה (*)	19,916.00	5,930.00	5,930.00	25,846.00
מסחר (**)	770.00	230.00	115.50	885.50
מבני ציבור (תעסוקה)- מטלה ציבורית	641.00	213.00	213.00	854.00
סה"כ	**21,327.00**	**6,373.00**	**6,258.50**	**27,585.50**
סה"כ יתרת זכויות בניה / תעסוקה + מסחר	**20,686.00**	**6,160.00**	**6,045.50**	**26,731.50**

7.5. היטל השבחה

ניתן היתר בניה (האחרון) ב- 02.11.2014. טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

להערכתנו, לאור היתרי הבניה שניתנו מקודם למגדל בגובה 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ולאחר מכן הוקטן ל- 16 קומות וביטול השימוש המסחרי בקומת קרקע), להערכתנו לא יחול תשלום היטל השבחה בגין יתרת זכויות הבניה הנוספות המאושרות מכוח תכנית **רע/2002/יא'**. יחד עם זאת ולמען הזהירות בלבד, הפחתנו תשלום היטל השבחה חזוי.

בגין אישור תכנית כוללנית רע/3000 לא יחול תשלום היטל השבחה (לפי תיקון 126 לחוק התו"ב הנ"ל נדחה למועד אישור התוכנית המפורטת).

להערכתנו, יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש בגין אישור תכנית **416-0746214**.

היטל ההשבחה מפורט בתחשיב שווי יתרת זכויות הבניה ומופחת כחלק מהפחתות חזויות בעת מימוש.

נבהיר רק כי היטל ההשבחה הסופי יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בכפוף להוראות החוק וכל האמור הינו לעמדתנו המקצועית בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

7.6. איכות סביבה

מביקורנו בנכס לא זיהינו ממצאים חריגים בקרקע העלולים להשפיע על זיהום הקרקע.
יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן ואין זה מסמכותנו לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט מיום 24.02.2025

מפורט בסעיף 5 לעיל.

8.2. רכישת זכויות "הראל"/"החברות" בנכס מתאריך 29.02.2024 (לאינפורמציה)

בין המוכרות:

הראל חברה לביטוח בע"מ
הראל פנסיה וגמל בע"מ
קרן חיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ
א.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

להלן: ("**הראל**"/"**החברות**").

לבין הקונה:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

הממכר:

מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במקרקעין נשוא השומה (הכוונה ל- 50% מהמבנה ולחלק מיתרת זכויות הבניה, לא כולל זכויות בניה בגין אישור תב"ע 416-0746214 .

מועד ההתחשבנות:

01.01.2024

התמורה:

170,000,000 ₪ + מע"מ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

היטל השבחה:

היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר, הקלה ו/או שימוש חורג ביחס לחלקה של המוכרת במקרקעין שאושרו עד מועד ההתחשבנות, יחול על המוכרת וישולם על ידה, למעט היטל השבחה מכח תכנית רע/מק/847א שחל על הקונה. היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר, הקלה ו/או שימוש חורג ביחס לחלקה של המוכרת במקרקעין שאושרו לאחר מועד ההתחשבנות וכן היטל השבחה מכח תכנית רע/מק/847א - יחול על הקונה וישולם על ידה.

8.3. שימוש – לנכס בשלמות[8]

סיכום – למועד קובע:

סה"כ שטח ברוטו לשיווק (היי טק ומחסנים)	:	**27,712 מ"ר**
סה"כ מס' החניות לשיווק (תת קרקעיות ועיליות)	:	**861** חניות
התפוסה בשטחים	:	45.2%
התפוסה בחניות	:	36.7%
סה"כ דמ"ש חודשיים	:	**1,250,674** ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים	:	**15,008,090** ₪
מס' שוכרים	:	9
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	**100** ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	**89** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	**425** ₪/חניה/חודש

הסכומים לא כוללים מע"מ.

[8] עיינו בחוזי השכירות וכן קיבלנו נתוני שכירות עדכניים מהחברה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

שוכרים עיקריים :

סיכום	שטח בנוי (ללא חניות), מ"ר	שכ"ד חודשי כולל חניות	חלק יחסי בשטח	חלק יחסי בשכ"ד משולם	סיום חוזה ואופציה
שוכר עיקרי 1	4,609	₪ 475,008	16.6%	39.17%	31/3/2025
שוכר עיקרי 2	2,745	₪ 280,336	9.9%	23.12%	30/11/2032

חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה/חוזים חדשים :

סיכום	שטח בנוי (ללא חניות), מ"ר	שכ"ד חודשי כולל חניות	חלק יחסי בשטח	חלק יחסי בשכ"ד משולם	סיום חוזה ואופציה
שוכר 1	388	₪ 33,829	1.4%	2.79%	01/12/2030
שוכר 2	1,000	₪ 93,400	3.6%	7.70%	28/2/2025
שוכר 3	805	₪ 78,810	2.9%	6.50%	01/12/2030
שוכר 4	861	₪ 77,814	3.1%	6.42%	01/12/2034
שוכר עיקרי 1	4,609	₪ 475,008	16.6%	39.17%	31/3/2025

דמי השכירות כוללים חניות ולכן לא פרטנו דמ"ש למ"ר. הפירוט בהמשך.

8.4. ניהול הנכס

הנכס מנוהל ומתופעל באמצעות חב' CBRE -רמות, חברת ניהול חיצונית

נמסר לנו כי חב' הניהול הייתה מאוזנת עד שנת 2024.

לאור התפוסה הנמוכה יחסית נכון למועד קובע, צפוי גרעון בניהול החל משנת 2025.

תקציב הניהול בשנת 2025 המותאם לתפוסת הנכס כיום :

הוצאות הניהול כ- 5.47 מ' ₪/שנה (לא כולל רווח 15%).
בתפוסה ממוצעת של 40% מתקבל גרעון שנתי של 3.282 מ' ₪/שנה.

לטענת חב' הניהול, הצפי לאכלוס מלא הינו תוך שנה.

בתוספת שכ"ט חב' הניהול 0.288 מ' ₪/שנה, מתקבל גרעון שנתי של :
3.57 מ' ₪/שנה.

הנחנו הפסד ניהול חזוי לתקופה של 1.5 שנים = 5.35 מ' ₪.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

8.5. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. ערך הנכס בספרים למועד 31.12.2024

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **367,776,000** ₪.

9.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות **למעט** עסקת רכישת זכויות "הראל"/"החברות" מתאריך 29.02.2024 כמפורט בסעיף 8.2 לעיל.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	סה"כ שטח משווק מושכר	סה"כ שטח לשיווק פנוי	סה"כ חניות מושכרות	סה"כ חניות פנויות	שווי המגדל, בשלמות (ללא זכויות בניה נוספות)	שווי חלק הריבוע כולל שווי זכויות בניה נוספות מאושרות (בניכוי היטל השבחה)	שיעור היוון שנתי להיוון (תעשיה היי טק/ משרדים) מושכר, פנוי +0.5%	שווי חלק הריבוע
31/12/2024	**12,523**	**15,189**	**316**	**545**	**₪ 373,200,000**	**₪ 397,860,000**	**7.00%**	**100%**
Q3-2024	**27,712**	**0**	**732**	**129**	**₪ 387,800,000**	**₪ 411,870,000**	**7.00%**	**100%**
Q2-2024	27,712	0	732	129	₪ 389,900,000	₪ 413,820,000	7.00%	100%
Q1-2024	27,712	0	729	132	₪ 390,900,000	₪ 213,000,000	7.00%	50%
31/12/2023	**27,712**	**0**	**729**	**132**	**₪ 391,200,000**	**₪ 212,980,000**	**7.00%**	**50%**
Q3-2023	27,712	0	729	132	₪ 391,600,000	₪ 213,050,000	7.00%	50%
Q2-2023	27,712	0	729	132	₪ 391,100,000	₪ 212,210,000	7.00%	50%
Q1-2023	27,712	0	729	132	₪ 389,500,000	₪ 208,530,000	6.75%	50%
31/12/2022	27,712	0	729	132	₪ 388,600,000	₪ 208,080,000	6.75%	50%
Q3-2022	27,712	0	729	132	₪ 384,800,000	₪ 206,180,000	6.75%	50%
Q2-2022	27,712	0	729	132	₪ 383,600,000	₪ 205,580,000	6.75%	50%
Q1-2022	25,900	1,813	728	133	₪ 377,600,000	₪ 202,580,000	6.75%	50%
31/12/2021	25,090	2,623	728	133	₪ 375,500,000	₪ 201,530,000	6.75%	50%

ניכרת ירידה **לא מהותית** בשווי הנכס (בניכוי היטל השבחה) בשיעור של כ- **3.4%** (שהם כ- 14.01 מ' ₪) ביחס לרבעון הקודם (**30.09.2024**) ו- 86.8% ביחס לשנה הקודמת 31.12.2023. הסבר בהמשך.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

(א) עיקר השינויים ביחס לרבעון הקודם:

א. ערכנו סקר חדש ועדכני, ועדכנו את דמ"ש הראויים כמפורט:

דמ"ש ראויים לחודש	למועד 31.12.2024	למועד 30.09.24
	₪/מ"ר או מקום חניה/חודש	
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	75 ₪	76 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	35 ₪	34 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	450 ₪	500 ₪
דמ"ש למקום חניה עילי	300 ₪	300 ₪

ב. התפוסה במבנה ירדה באופן משמעותי מ- 100% ל- 45.2% ובחניות מ- 85% ל- 36.7% (נציין כי הנ"ל היה צפוי והעלינו את שיעור ההיוון בהתאם). המבנה במגמת השכרה מחדש ועליית התפוסה.

ג. ירידה בדמ"ש מתקבלים לאור הירידה בתפוסה.

ד. הפחתנו הפסד חזוי בגין הניהול למשך 1.5 שנים - כ- 5.35 מ' ₪.

ה. הגדלנו את השתתפות החברה בהתאמות לכ- 150 ₪/מ"ר עבור השטחים הפנויים/מתפנים בשנת 2025 שהם כ- 2.72 מ' ₪.

ו. העלינו שיעור היוון שנתי לשטחים פנויים/מתפנים בשנת 2025 ב- **0.5%** ביחס לשטחים מושכרים, הנ"ל מגלם דחייה שנה לאכלוס (דהיינו לאמצע תקופת אכלוס ליניארי למשך שנתיים).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

(ב) עיקר השינויים ביחס לשנה הקודמת:

החברה רכשה את זכויות הראל/החברות בתחילת 2024 במחיר של **170 מ'** ₪ והפכה לבעלים של 100% בנכס.

הושלמה העסקה לרכישת הזכויות ברבעון Q2 2024.

שווי הנכס בניכוי ה. השבחה (זכויות החברה – **100%**) שהוערך על ידינו למועד **31.12.2023** בצירוף מחיר העסקה (170 מ' ₪) = **382,980,000 ₪** [170,000,000 ₪ + 212,980,000 ₪].

ניכרת ל- **31.12.2024** עליה **לא** מהותית בשווי של כ- **397,860,000** ₪ המהווים כ- **3.9%** ביחס ל- 31.12.2023.

[**14,880,000** ₪ = 382,980,000 ₪ - 397,860,000 ₪].

הנ"ל נובע מהגורמים המצטברים הבאים:

א. ערכנו סקר חדש ועדכני, ועדכנו את דמ"ש הראויים כמפורט:

דמ"ש ראויים לחודש	למועד 31.12.2024	למועד 31.12.2023 או 31.03.2024
	₪/מ"ר או מקום חניה/חודש	
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	75 ₪	70 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	35 ₪	30 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	450 ₪	485 ₪
דמ"ש למקום חניה עילי	300 ₪	300 ₪

ב. הערכת הנכס בשלמות, לרבות זכויות בניה נוספות.

ג. **מנגד** השוכר (השוכר העיקרי 1 בנכס) + השוכר נוסף סיימו את השכירות בסוף 11/2024, חלק מהשטחים כבר שווק להשכרה החל מ- 1/12/2024.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

ד. לגבי השטחים הפנויים / המתפנים ב- 2025, העלינו את שיעור ההיוון השנתי לתחשיב השווי מ- 7.0% ל- 7.5%.

ה. התפוסה במבנה ירדה מ- 100% ל- 45.2% ובחניות מ- 85% ל- 36.7% (הנ"ל היה צפוי והעלינו את שיעור ההיוון בהתאם).

ו. הירידה בסה"כ דמ"ש לאור הירידה בתפוסה.

ז. הפחתנו הפסד חזוי בגין הניהול למשך 1.5 שנים - כ- **5.35** מ' ₪.

ח. הגדלנו את השתתפות החברה בהתאמות לכ- 150 ₪/מ"ר עבור השטחים הפנויים/מתפנים בשנת 2025 שהם כ- **2.72** מ' ₪.

9.4. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

הבאנו בחשבון את כל הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל ולהלן.

10.2.1. הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס׳ 4 ומצפון לרחוב ויצמן.
הפיתוח הסביבתי מלא.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.2.2. סביבה נדלנ"ית ומתחרים

בסביבה (איזו"ת ברעננה) מבנים נוספים המשמשים לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעותינו התפוסה הכללית במקומות אלו סבירה ולכן הם אינם מהווים גורם תחרותי מידי שבכוחו להשפיע על אומדן שוויו של הנכס שבנדון.

סקירה

(מדו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשיה של נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2024):

הערכים מתייחסים למגדלי משרדים/היי-טק **Class A** (בדומה לנכס הנישום) **באזור רעננה** למחצית הראשונה של 2024 ביחס למחצית השניה של 2023 (נסקרו 11 בנינים בהיקף שטחים של 295,741 מ"ר).

- התפוסה **ירדה** באופן מהותי בכ- 11.26% מ- 85.76% ל- **74.50%.**
- דמ"ש ממוצעים למ"ר/חודש **עלו** באופן **לא** מהותי בכ- 1.16% מ- 73.64 ₪ ל- **74.5** ₪.

הערכים שלהלן מתייחסים למגדלי משרדים/היי-טק **Class A** (בדומה לנכס הנישום) **באזור כ"ס-הוד השרון**, למחצית הראשונה של 2024 ביחס למחצית השנייה של 2023 (נסקרו 8 בנינים בהיקף שטחים של 154,956 מ"ר).

- התפוסה **ירדה** באופן מהותי בכ- 7.59% מ- 93.11% ל- **85.52%.**
- דמ"ש הממוצעים למ"ר/בחודש **עלו** באופן לא מהותי בכ- 1.13% מ- 78.00 ₪ ל- **78.88** ₪.

התייחסותנו:

ניכר כי שוק המשרדים/היי-טק בנכסים דומים, סובל מירידה בתפוסה.

10.2.3. מאפייני הנכס

מגדל מודרני לתעשייה עתירת ידע שהוקם בחלקה 164 בשטח של 11,059 מ"ר. החלקה דו חזיתית, לרחובות וייצמן ורחוב השיזף.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

המגדל בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים.

השטח הבנוי:

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים במגדל	**-**	**49,471.25 מ"ר**

השטחים והחניות לשיווק:

סה"כ שטחים לשיווק	-	27,712 מ"ר (*)
סה"כ חניות לשיווק	-	861 חניות

(709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

בנוסף, יתרת זכויות בניה כמפורט בס' 7.4.
נתוני הפעילות העסקית, כמפורט בס' 8.3.

10.2.4. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה מהתרשמות ויזואלית וכללית בלבד וללא בדיקות שהן, נראה כתקין.

10.2.4.1. שנת הקמה

שנת ההקמה בהסתמך על טופס 4, הינה סוף 2014.

10.2.5. מצב תכנוני

מפורט בסעיף 7 לעיל.
קיים טופס 4 למבנה.

10.2.6. היטל השבחה

מפורט לעיל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.2.7. מצב משפטי ושימוש

בעלות פרטית לחברה/הרבוע לנכס בשלמות.

סיכום – למועד קובע:

סה"כ שטח ברוטו לשיווק (היי טק ומחסנים)	:	**27,712** מ"ר
סה"כ מס' החניות לשיווק (תת קרקעיות ועיליות)	:	**861** חניות
התפוסה בשטחים	:	45.2%
התפוסה בחניות	:	36.7%
סה"כ דמ"ש חודשיים	:	₪ **1,250,674**
סה"כ דמ"ש שנתיים	:	₪ **15,008,090**
מס' שוכרים	:	9
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	**100** ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	**89** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	**425** ₪/חניה/חודש

הסכומים לפני מע"מ.

לבדיקתנו, דמי השכירות הנ"ל הינם בטווח דמ"ש הראויים.

10.2.8. תפעול וניהול

הניהול ע"י חברת הניהול "CBRE - רמות" מטעם החברה/ הרבוע.

פירוט נוסף בסעיף 8.4 לעיל.

10.2.9. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה ובחוזה השכירות.

ניתן לנצל את יתרת הזכויות הנוספות המאושרות בחצר שמצפון למגדל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

החברה יזמה תכנית מפורטת תב"ע 416-0746214 (אושרה בסוף 2021) מכוח תכנית מתאר כוללנית רע/3000 להוספת זכויות נוספות על מנת לנצל את יתרת זכויות הבניה ולשלבם במבנה נוסף.

10.2.10.ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

הנכס מהווה מגדל תעשיה עתירת ידע (היי-טק), מושכר בשלמות + יתרת זכויות בניה.

דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים.

התפוסה במבנה נמוכה לאחר יציאת השוכר העיקרי ועומדת על כ- 45% בשטחים במבנה ועל כ- 37% בחניות.

החברה החלה להשכיר שטחים לאחר סיום חוזה השכירות עם השוכר העיקרי.

למידע בלבד - לדעת נציג חב' הניהול (בשיחה טל'), המבנה עתיד להיות מאוכלס בשלמות תוך שנה / שנה ורבעון.

התייחסותנו:

- לגבי השטחים הפנויים/עתידים להתפנות במהלך 2025 העלינו את שיעור ההיוון השנתי ב- **0.5%** (+) ביחס לשטחים המושכרים. הנ"ל משקף דחיה של שנה לאכלוס (דהיינו אמצע תקופה של אכלוס ליניארי למשך כשנתיים).
- הפחתנו עלויות התאמה כלליות של כ- **150** ₪/מ"ר לגבי שטחים פנויים/מתפנים בשנת 2025 לאור רמת הגמר הטובה בשטחים הפנויים.
- הפחתנו גרעון חזוי בניהול למשך 1.5 שנים.

להערכתנו ההפחתות הנ"ל משקפות את הנכס במצבו.

10.2.11.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2024**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת שווי הנכס הבנוי.

התחשבנו בחוזי השכירות בנכס.

השתמשנו בגישת ההשוואה לביקורת.

השתמשנו גם בגישת ההשוואה ובשיטת החילוץ לקביעת שווי יתרת זכויות הבניה המאושרות.

10.3.2. שיעור ההיוון השנתי

- שיעור ההיוון השנתי לתחשיב - **7.00%**.
- שטחים פנויים/חניות פנויות/שטחים וחניות שמתפנים בשנת 2025, הוספנו **0.5%**, דהיינו **7.50%**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סקר עסקאות תשואה:

קניונים / מרכזים מסחריים

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה שנתי	מקור מידע
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:						
20/08/2024	תל אביב, סביון	4 מרכזים מסחריים	500.00		**6.00%**	עיתונות
07/07/2024	ירכא	מרכז מסחרי	97.00	7.15	**7.10%-7.37%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	מעלות	קניון	121.00	8.55	**7.07%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	צומת הפיל, תל אביב	שטחי מסחר	46.00	3.40	**7.39%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי						
17/02/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2024 + מחצית שניה 2023			מסחר- 7.00%	אגף שומת מקרקעין

מבני לוגיסטיקה/ תעשיה/אחסנה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה למבני תעשיה/ לוגיסטיקה/אחסנה:						
14/11/2024	פארק תעשיות עמק חפר	תעשיה	36.65	2.30	**6.28%**	מגנא
29/10/2024	אזה"ת דימונה	תעשיה	40.00	3.00	**7.50%**	מגנא
16/09/2024	אזה"ת קרית אריה, פ"ת	תעשיה	60.00	3.98	**6.63%**	מגנא
10/01/2024	אזה"ת פארק אפק	לוגיסטיקה ומשרדים	89.80	5.85	**6.51%**	מגנא
05/01/2022	קיסריה	תעשייה, משרדים ואחסנה	71.00	4.25	**5.99%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:						
17/02/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2024 + מחצית שניה 2023			תעשיה לוגיסטיקה -6.50%	אגף שומת מקרקעין

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
16/01/2024	"מגדל הארמון", הדר, חיפה	משרדים ומסחר	103.75	7.10	**6.84%**	מגנא
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חניות	69.30		**5.60%**	מגנא
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חניות	329.80	20.0-26.0	**6.06%-7.88%**	מגנא + עיתונות
17/02/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2024 + מחצית שניה 2023			משרדים- 6.75%	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.3. סקרי שוק

10.3.3.1. משרדים/היי-טק

- **עסקאות שכירות**

כתובת / מיקום	שטח במ"ר		דמ"ש למ"ר בחודש	קומה	מושכר/מוצע	הערות	מקור
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	200		80 ₪		מושכר - הארכת הסכם שכירות (החל מ - 7/2024)	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	367		85 ₪	6	חוזה שכירות חדש	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	805		80 ₪	15	חוזה שכירות החל מ-1/12/2024	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	820		78 ₪	8	חוזה שכירות החל מ-1/12/2024	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	368		75 ₪	10	חוזה חדש	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	860		90 ₪	5	חוזה חדש	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	41		40 ₪	מרתפים	חוזה שכירות החל מ-1/12/2024	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	20		37 ₪	מרתפים	חוזה חדש	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	140		25 ₪	מרתפים	חוזה חדש	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה	3,905		77 ₪	קומות	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזים
מבני משרדים - רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז, מגדל פלאזה + אינפיניטי (חדש)	19,040		69 ₪	קומות - פלאזה	מושכר	היי טק - גמר מלא	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2023
	20,000		96 ₪	קומות - אינפיניטי	מושכר	היי טק - גמר מלא	
	151		37 ₪	שונות - אינפיניטי	מושכר	אחסנה	
	428		34 ₪	שונות	מושכר	אחסנה	
איית רעננה	295,741		75 ₪	שונות	מושכר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון ראשון 2024, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. נסקרו ב-11 בנינים, תפוסה 78.54%, דמי"נ 19.9 ₪/מ"ר/חודש.
	143,836		62 ₪	שונות	מושכר	גמר סטנדרטי קיים	דו"ח נת"מ חציון ראשון 2024, ביקוש למשרדים חדשים CLASS B. נסקרו 10 בנינים, תפוסה 78.53%, דמי"נ 17.8 ₪/מ"ר/חודש.
כי"ס / הרד השרון	154,956		79 ₪	שונות	מושכר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון ראשון 2024, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. נסקרו 8 בנינים, תפוסה 85.52, דמי"נ 18.81 ₪/מ"ר/חודש.
	81,564		65 ₪	שונות	מושכר	גמר סטנדרטי קיים	דו"ח נת"מ חציון ראשון 2024, ביקוש למשרדים חדשים CLASS B. נסקרו 10 בנינים, תפוסה 90.65%, דמי"נ 17.10 ₪/מ"ר/חודש.
מגדל מניבים - כי"ס	שונים		80 ₪	שונות	מושכר	גמר קיים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג
	שונים		37 ₪	שונות	מושכר	אחסנה	
פרויקט חדש - איית	שונים		75 ₪	שונות	מושכר	גמר מלא	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג
עתיר ידע כפר סבא	שונים		50 ₪	שונות	מושכר	מעטפת	
אזור התעשייה רעננה	220		50 ₪	1+2	מוצע סוף 2024	גמר מלא	תיווך
	252		82 ₪	4	מוצע סוף 2024	גמר מלא	תיווך
	320		62 ₪	3	מוצע סוף 2024	גמר מלא	תיווך
	380		54 ₪	1	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	650		65 ₪	6	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	285		55 ₪	3	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	300		60 ₪	3	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	1,000		71 ₪	5	מוצע תחילת 2024	גמר מלא	תיווך
	800		72 ₪	3	מוצע תחילת 2024	גמר מלא	תיווך
	810-1810		70 ₪	1	מוצע תחילת 2024	גמר מלא	תיווך
	1,100		75 ₪	2	מוצע תחילת 2024		

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

סיכום:

דמ"ש למ"ר בנוי למשרדים/היי-טק, ללא העמסת חניות, נע בין **50** ₪ - **96** ₪/מ"ר/חודש, ברמת הגמר, מיקום וכו'.
עסקאות אחרונות בנכס עצמו ברמת גמר קיים הושכרו בשנה האחרונה לפי דמ"ש של 75 ₪ - 90 ₪/מ"ר/חודש.

אחסנה במרתפים: נעים בין **25** ₪ - **40** ₪/מ"ר/חודש. הנ"ל גם בהתאם לעסקאות מהשנה האחרונה בנכס עצמו.

קבענו דמ"ש ראויים למ"ר במצבו (גמר קיים) בגבולות **75** ₪/מ"ר/חודש. למעטפת קבענו **55** ₪/מ"ר/חודש.

לאחסנה: קבענו **35** ₪/מ"ר/חודש (כ- **46%** מדמ"ש לשטחים עיליים).

- **עסקאות מכירה**

תאריך	מיקום	קומה	שטח במ"ר / שטח ארנונה (לפי הגבוה)	מחיר עסקה ב ₪	בניכוי חניות, הנחנו 90 אלף ₪/מקום	חניות צמודות	שווי ב ₪/מ"ר
מוצע 11/2024	התדהר	2	138	2,200,000 ₪	2,200,000 ₪	0	15,942 ₪
מוצע 11/2024	התדהר	2	535	8,025,000 ₪	8,025,000 ₪	0	15,000 ₪
22/09/2024	הנופר 2	8	150	3,401,427 ₪	3,131,427 ₪	3	20,876 ₪
05/09/2024	הנופר 2	8	82	1,742,077 ₪	1,562,077 ₪	2	19,050 ₪
01/07/2024	הנופר 2	8	108	2,477,708 ₪	2,117,708 ₪	4	19,608 ₪
21/05/2024	הנופר 2	8	115	2,283,440 ₪	2,103,440 ₪	2	18,291 ₪
18/04/2024	הנופר 2	8	104	2,227,270 ₪	1,957,270 ₪	3	18,820 ₪
11/04/2024	הנופר 2	1	70	1,075,494 ₪	1,075,494 ₪	0	15,364 ₪
09/04/2024	הנופר 2	7	189	3,689,700 ₪	3,419,700 ₪	3	18,094 ₪
31/01/2024	הנופר 2	2	108	1,866,313 ₪	1,776,313 ₪	1	16,447 ₪
09/01/2024	התעשיה 8	5	58	1,200,000 ₪	1,020,000 ₪	2	17,586 ₪
בשומה למועד 31.12.2022 לנכס בצומת רעננה מרכז, נקבע שווי מ"ר בנוי משרדים לפי **9,450** ₪/מ"ר, אחסנה לפי 5,000 ₪/מ"ר, שווי מקום חניה 90,000 ₪							

סיכום:

שווי מ"ר בנוי, ללא העמסת חניות, אך לשטחים **קטנים** יחסית נע בין **15,360** ₪ - **20,880** ₪. תלוי גם ברמת הגמר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.3.2. **חניות** - עסקאות שכירות

מיקום	מס' מקומות חניה	דמ"ש למקום בחודש	הערות	מקור
הנכס הנישום - חניה פתוחה	42	350 ₪	חניה קבועה	חוזים
הנכס הנישום - חניה פתוחה		300 ₪	חניה צפה	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	25	500 ₪	חניה מקורה במרתפים	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	15	366 ₪	חניה מקורה במרתפים	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	25	500 ₪	חניה מקורה במרתפים	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	100	400 ₪	חניה מקורה במרתפים	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	10	350 ₪	חניה מקורה במרתפים - צפה	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	5	450 ₪	חניה מקורה במרתפים - קבועה	חוזים
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז, מגדל אינפיניטי (חדש)	255	630 ₪	דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2023
א"ת רעננה	בנינים שונים - 11 בנינים CLASS-A	525 ₪	עסקה -חציון ראשון 2024	נת"מ שירותי נדל"ן
כפר סבא - הוד השרון	בנינים שונים - 8 בנינים CLASS-A	550 ₪	עסקה -חציון ראשון 2024	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	90	450 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים - מרתפים	חוזים
רח' זרחין 15, סנטרל פארק	182 חניות פתוחות - מנוי חודשי	300 ₪	עסקה	עסקה - מנוי חודשי, לא כולל מע"מ

סיכום:

דמ"ש למקום חניה, נע בין **300** ₪/מקום/חודש – **630** ₪/מקום/חודש, תלוי במיקום (חניה עילית/תת קרקעית) וכו'.

קבענו דמ"ש ראויים למקום **חניה מקורה** בגבולות **450** ₪/מקום/ח' ולמקום **חניה עילית** פתוחה בגבולות **300** ₪/מקום/ח'.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.3.3. **מסחר** - עסקאות שכירות

מיקום	רחוב	מועד העסקה	שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר בחודש		עסקה/ביקוש	מקור
רעננה	מרכז שכונתי	הסכם ותיק	מסחר	550	116	₪	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מתחם מסחרי	הסכם ותיק	מסחר	3,000	89	₪	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שכונתי	הסכם ותיק	מסחר	975	96	₪	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	סמוך לוייצמן		מסחר	1,200	80	₪	עסקה	קולגה
רעננה	מרכז העיר		מסחר	1,141	162	₪	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שכונתי	לא ידוע	מסחר	270	191	₪	עסקה	קולגה
רעננה	מרכז מסחרי גדול באי"ת רעננה	שכ"ד משולם	מסחר	שונים - עוגנים	72	₪	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז מסחרי גדול באי"ת רעננה	שכ"ד משולם	מסחר	שונים - חנויות רגילות	124	₪	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	התעשיה, מון קניון רננים	ביקוש	מסחר	230	105	₪	ביקוש	תיווך

סיכום:

דמ"ש למ"ר בנוי בשימוש מסחרי, נע בין **72** ₪/מ"ר/חודש – **191** ₪/מ"ר/חודש, תלוי במיקום, גמר וכו'.

קבענו דמ"ש ראויים למ"ר בנוי בשימוש מסחרי באזור הנכס בגבולות **90** ₪/מ"ר/חודש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

10.3.4. סיכום תחשיב השווי

דמ"ש ראויים לחודש	₪/מ"ר או מקום חניה/חודש
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	75 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	35 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	450 ₪
דמ"ש למקום חניה עילי	300 ₪

מגדל Aלון נדל"ן, א"ת רעננה

מועד קובע			**31/12/2024**
סה"כ שטח משווק (מ"ר)		27,712	
סה"כ חניות משווקות (מס')		861	
תפוסה - שטחים		45%	
תפוסה - חניות		37%	
שיעור היוון שנתי לשטחים מושכרים		7.00%	
שיעור היוון שנתי לשטחים פנויים/עתידים להתפנות ב- 2025		7.50%	
שיעור היוון שנתי לחישוב יתרת זכויות בניה מאושרות (חילוץ)		7.00%	
דמ"ש חודשיים עבור שטחים משווקים	₪	1,116,292	
דמ"ש חודשיים למ"ר משווק	₪	89	
דמ"ש חודשיים עבור חניות משווקים (עילי ותת קרקעי)	₪	134,382	
דמ"ש חודשיים לחניה (בממוצע)	₪	425	
סה"כ דמ"ש חודשיים משולמים בתקופת השכירות, למועד קובע	₪	**1,250,674**	
דמ"ש חודשיים למ"ר משווק (מגלם חניות)	₪	100	
מתוכן, תשלום השוכרים עבור התאמות (התיזר הקצב לשוכרת)	₪	133,234	
סה"כ דמ"ש חודשיים ראויים בתום ההתקשרות, רמת גמר קיימת	₪	**2,304,730**	
סיכום התחשיב:			
ע.נ. היוון דמ"ש לתקופת השכירות	₪	25,512,123	
ע.נ. היוון דמ"ש לתקופת האופציה I	₪	25,202,681	
ע.נ. היוון דמ"ש ליתרת תקופת האופציה	₪	-	
ע.נ. היוון דמ"ש ראויים	₪	331,132,757	
סה"כ	₪	**381,847,562**	
הפחתה כללית - התאמות חזויות בגין השכרת שטחים פנויים	₪	-2,721,639	
עלויות שיפוץ חזויות	₪	-596,000	
הפחתה בגין הפסד ניהול חזוי (לתקי של 1.5 שנים)	₪	-5,355,215	
סה"כ שווי המגדל במצבו (לא כולל זכויות בניה נוספות מאושרות)	₪	**373,200,000**	**100%**
שיעור תשואה		4.0%	
שווי זכויות בניה נוספות - שלזכות הריבוע (כמושבחות)	₪	**49,760,000**	
שווי זכויות החברה בנכס (כולל שווי זכויות בניה נוספות), כמושבחות	₪	**422,960,000**	**100%**
שווי זכויות בניה נוספות - שלזכות הריבוע (בניכוי היטל השבחה חזוי)	₪	**24,660,000**	
שווי זכויות החברה, במעוגל (אחרי הפחתת היטל השבחה חזוי)	₪	**397,860,000**	**100%**
מתקבל:			
שווי מ"ר בנוי - משרדים ואחסנה בממוצע (לא כולל חניות וזכויות בניה נוספות)	₪	11,621	
שווי מקום חניה ממוצע (לא כולל זכויות בניה נוספות)	₪	69,473	

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

הערות:

- השווי המתקבל למ"ר בנוי נמוך מהטווח התחתון של עסקאות השוואה (שהוא 15,360 ₪/מ"ר בנוי, עבור שטחים קטנים) בכ-24%.
  הנ"ל **מגלם את גודל** הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה, גמר קיים בשטחים והשכירויות בנכס.

- מטעמים מסחריים איננו מפרטים את תחשיב שווי זכויות הבניה הנוספות.

10.3.5. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

10.3.6. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

11. קביעת השווי ההוגן[9]

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן השווי ההוגן לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע 31.12.2024, למעט שכירות חופשית, בגבולות הסך של :

397,860,000 ₪ (שלוש מאות תשעים ושבעה מיליון שמונה מאות וששים אלף), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

השווי ההוגן לנכס (המפורט בסעיף 11 לעיל) הינו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

11.2. בדיקת רגישות

שווי הנכס	שינוי בדמ"ש						
	7.0%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%
שינוי בשיעור היוון 1.0%	₪ 363,280,000	₪ 358,450,000	₪ 352,450,000	₪ 346,340,000	₪ 340,340,000	₪ 334,240,000	₪ 329,410,000
שינוי בשיעור היוון 0 ₪	₪ 388,520,000	₪ 383,310,000	₪ 376,810,000	₪ 370,410,000	₪ 363,910,000	₪ 357,410,000	₪ 352,200,000
שינוי בשיעור היוון 0.0%	₪ 417,350,000	₪ 411,740,000	₪ 404,850,000	**₪ 397,860,000**	₪ 390,870,000	₪ 383,880,000	₪ 378,270,000
שינוי בשיעור היוון -0.5%	₪ 451,110,000	₪ 445,110,000	₪ 437,520,000	₪ 430,040,000	₪ 422,460,000	₪ 414,980,000	₪ 408,870,000
שינוי בשיעור היוון 0 ₪	₪ 489,360,000	₪ 482,760,000	₪ 474,590,000	₪ 466,410,000	₪ 458,240,000	₪ 450,070,000	₪ 443,470,000

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.

נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

[9] השווי ההוגן לנכס הינו נטו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

מצ"ב[10]: נסח רישום מקרקעין מ-24.02.2025 - 1 עמודים



בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדל"ן בע"מ".

[10] כחלק בלתי נפרד משומה זו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 24/02/2025
כ"ו שבט תשפ"ה
שעה: 10:14

נסח מס' 47101

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7657 חלקה: 167

הנכס נוצר ע"י שטר:	9451/2015	מיום:	08/03/2015	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית רעננה		11,059			

המספרים הישנים של החלקה
7657/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9451/2015/1	08/03/2015	חלוקה	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					50000 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31558/2024/1	27/06/2024	מכר	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60392/2024/1	01/12/2024	משכנתה	רניק פז נבו מאמנויות בע"מ	חברה	513683474
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
			רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv