



שומת מקראקען מקיפה
מתחם "TLV MALL" וייחדות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך
במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר
מגרשים 1 (חלק), 6-8 (על"י תב"ע תא/3001)
רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

 **תוכן עניינים**

1. מטרת חוות הדעת, גילוי פרטים ומועד קובע לשומה	3
2. ביקור במקום	6
3. פרטי הנכס	6
4. תיאור הנכס והסבירה	8
5. המצב התכנוני	22
6. המצב המשפטי	35
7. הפעולות הכלכליות במתחם	46
8. היסטוריה של הנכס	53
9. עקרונות, גורמים ושיקולים	54
10. נתוני השוואה	60
11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השmai בשומו	64
12. תחריב שומה	65
13. השומה	66
14. נספחים	67



31 במרץ, 2024
דו"ח 23/23

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ
חברת רבוע כחול נדלין 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 פרטיים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קבוע לשומה

לביקשת הגברת עדי קדרון, חשבה בחברת רבוע כחול נדלין בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה בנכס הנדון במועד הקובלע, בהתאם לממצב "IS-IS-A" בכפוף לעיקרונו ולשקולו השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IAS 13 IFRS) ולצורך יישום בתקן חשבונות בינלאומי 40 - נדלין להשקעה (IAS40).

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

המועד קבוע לשומה - 31/12/2023

לא בוצעה כל הפקחה להוצאות ומיסוי מימוש והערכתה מתיחסת לערךם ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובלע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצונו, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלאה המידע המתיחס לנכס ובאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפואה.

¹ להלן קניון TLV.

**1.2. גילי פרטים**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2023. אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכلل (לרבות על דרך הפניה) 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 ורבוע 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, לדוחה באופן אלקטרוני לרשות לניריות ערך על הסכםינו זו.

.1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצוע**שם המומחה: זרניצקי יוסף**

פרטי השכלה וניסיון מקצוע:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין. מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבניין ועבודות ציבוריות מיסודה של "סולל בונה". הוסמך כشمאי מקרקעין בינויוואר 1970, רישיון מס' 0096. החל מתאריך 15/9/70 בעליים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית. בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאו מקרקעין. החל משנת 2003 מכיהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמורות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצוע:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה. התמחות עד לקבלת רישיון ערכית דין, דין, ש. הורוביץ ושות', עורך-דין תל-אביב. רישיון ערכית דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי הדין משנת 1995. לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב. התמחות עד לקבלת רישיון כshmאי מקרקעין משרד אינגי יוסף זרניצקי, מהנדסי בניין וشمאי מקרקעין, תל-אביב. רישיון שmai מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שmai המקרקעין בישראל. שmai מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שmai מקרקעין אינגי יוסף זרניצקי, תל-אביב.



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

ניסיון בביוץ הערכות שווי לצרכים שימושיים

למערך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכדים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתים פרטיים, תחנות תזמון, מגורים וכו'.

יחסים תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביןי ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוכאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביןי ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התנאי שכר טרחתית בתוכאת חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסמכות על יתרת זכויות בניה לניצול כמפורט באישור מאט אדריכלית החברה מיום 20/02/2024, כפי שנמסר לנו כפי שנמסר ע"י החברה.

מסמכים שהוצעו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- מכתב מאדריכלית החברה, מיום 20/02/2024
- אישור זכויות מע"ד החברה, מיום 20/02/2024
- העתק הסכמי הבדיקה + העתקי שטרוי הבדיקה
- העתק הסכמי שכירות, תוספות והארכות שכירות
- דוח פדיונות לשנת 2023
- דוח חברת ניהול לשנת 2023.

כתב שיפוי

לצורך חכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהיזם הקובל, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד אינג'י יוסוף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם כתוצאה מפסק"ד סופי וחלוות בשל תביעה שתוגש נגדם.

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

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

**2. ביקור במקום**

ביום 19/02/2024 נערך ביקור בנכס ובסבירתו ע"י נתן אל בן עמי, שmai מקרקעין.
הביקור נערך בליווי נציגים מהנהלת הקניון והגברת עדי קדרון - חשבת והגברת הדר גואטה ע. חשב
חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

3. פרטי הנכס

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

גוש	חלוקת (חלקה)	שטח רשום (במ"ר)	מספר תא/תא (עפ"י תב"ע 3001)	שטח במ"ר (בהתיחס למפלס קרקע תחתונה)	תיאור
7104	273	8,617	8	3,714	מתחם קניון "TLV Mall" הכולל שטחי מסחר, חניות חוותיות לרוחבות קרליבך והחשמונאים, שטחי אחסנה, שטחי ציבור וחניון תנת קרקע. על מתחם הקניון קיים פארק ציבורי ובינויים מגוריים כמו גם בה"ס ושטחי ציבור נוספים.
	289	38,725	1	21,028	חלק משטח החניון עובר בתת הקרקע של מגרש 6
	290	1,679	6	1,479	שטח תת קרקעי של כ- 771 מ"ר (עפ"י תשייתי חכירה) בכלל אחד מ-3 מפלסי הanine התת קרקעי

שטח לשיווק² : כ-200 מ"ר למסחרי³, כ-900 מ"ר אחסנה ו-1,571 מ"ר מקומות חניה.

זכויות : חכירה לדירות (מעירית ת"א), כמפורט בפרק המצב המשפטיא.

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

זיהוי הנכס : באמצעות היתרי הבניה ובאמצעות צלום אוויר.

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

² בשטח כל אחת מהחלוקות בנויים שטחים נוספים במפלסים השונים (כגון שטחי ציבור, שטחי מגוריים ועוד) שאינם
מהווים חלק מנשוא השומה.

³ השטח אינו כולל כ-1,680 מ"ר למסחר שטרם נבנו.

ENG. JOSEPH SARNITZKY

CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

39 MONTEFIORY STREET

TEL-AVIV 6520108, ISRAEL



0 3 . 5 2 6 8 2 6 8

office@sarnitzky.co.il

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בניין וشمאי מקרקעין

רחוב מונטיפורי 39

תל-אביב 6520108

להלן מבט לחזית הכניסה לקניון מרחוב קרליבך



להלן מבט לחזית הכניסה לקניון מרחוב החשמונאים



**4. תיאור הנכס והסביבה****4.1 כלל**

מתוך "השוק הסיטונאי" לשuber הדוע ביום גם בתחום "TLV" בניו בתחום הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין. גוש 7104 בחלקות 273, 289, 290 ו-291 (מגרשים מס' 1, 8, 6 ו-242, בהתאם עפ"י תכנית תא/3001), שכונת "גני שרונה", תל אביב יפו.

כאמור, בתחום ניוזים שטחי מסחר (קניון "TLV MALL", חניות במפלס רחוב החשמונאים וחניות במפלס רחוב קרליבך) ומעליהם 10 בנייני מגורים מאוכליים, 4 מגדלי מגורים (2 מאוכליים, אחד בשלבי אקלוס {צפי לאקלוס בקיז 2024} ואחד בשלבי בניה), שטחי ציבור (בית ספר, היכל ספורט וכו') ומבנה במצב של חלקים המיועד לדירות להשכלה מעלה קומות מסחר (מגרש 6).

נושא הדעת מהו את השטחים המsectorיים בתחום (הקניון, חניות חזיתיות לרוחב החשמונאים וקרליבך) ושטחים נוספים במרתפים (חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות).

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

להלן פירוט החלקות הכלולות בתחום והבנייה עפ"י תכנית תא/3001 ותכנית עיצוב אדריכלי:

חלוקת 289 (מגרש 1) - מרכז מסחרי, 10 בנייני מגורים בבנייה מركזית, מבנה ציבור ו-4 מגדלי מגורים חזיתיים לרוחב מנחם בגין (מגדל אחד בשלבי בניה).
במרכז החלוקת מעל הקניון קיים פארק ציבורי עם גישה באמצעות גרמי מדרגות ממפלס הרחובות (חשמונאים וקרליבך) בצמוד לחזית המsectorית.

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

חלוקת 290 (מגרש 6) - בנין דירות להשכלה מעלה קומות מסחר (במצב שלד חלק).

חלוקת 291 (דרך 242) - רחוב גרציאני יצחק (זикו) מהוות את כביש הגישה מרוחב החשמונאים למגדלי המגורים.

כאמור, החלקות בתחום בניו בתחום ה"TLV" (ובתוכמו בין היתר השטחים נושא השומה) מהוות חטיבת קרקע רציפה המתוחמת בין הרחובות החשמונאים מצפון, קרליבך ממערב ודרך מנחם בגין מדרום ומזרח.

קומפלקס הבינוי בתחום כולל, בין היתר: את השטחים נושא השומה - מבנה הקניון הבינוי בשתי קומות מסחריות עם קומות גליה חלקית (קומת מסחרعلינה הבינוי במפלס הרחוב וקומת מסחר תחתונה הבינוי מתחת למפלס הכנסה והרחוב). **יחסות מסחריות** נוספות נספנות חיצונית הבינויים במפלס ובחזית לרוחב החשמונאים ורחוב קרליבך. השטחים כאמור בניוים מעלה קומות מרتف המשמש לחניה, שטחים טכניים ויחידה מסחרית. שטח החניון מהוות חלק מנושא חזית הדעת ממוקם בשתי הקומות העליונות של קומות המרתף 2-1.

תיאור מפורט, ראה סעיף 4.5.



להלן מיקום המתחם وسيמו ע"י להמחשה בלבד, ע"ג צלום אוויר של הסביבה הקרובה:



להלן הדמייה של המתחם:



להלן גבולות המתחם:

מצפון - רחוב חמונאים (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת שני צידי הרחוב ומספרתי חניה). מעברו של הרחוב בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב כחלק המזרחי (ממול מבנה חלקה 290) מגדלי חגי' ברוחב הארבעה.

מדרום

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

מערב - 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 בצדיה הדרומי מזרחי של מרכז העיר תל-אביב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני משרדים בבניה ותיקה, בעיקר לאורך הרחובות החמוניים, קרליבך ומנחם בגין ולצד בנייה חדשה של מסחר ומגדלי מגורים במתחם "TLV". הגישה לאזור נוחה לאור מיקומו בסמוך לכניות והיציאות לנטיי אילון, קיימת באזור תנועה ערה של כלי רכב פרטיים וצבוריים.

דרכי הגישה לאזור השתרפו לאור פתיחת תחנות הרכבת "קרליבך" ו"יהודית" בהן עובר הקו האדום⁴ ובעתיד הקו הירוק של הרכבת הקלה.

בשנים האחרונות האזור נמצא בתנופת בנייה ופיתוח כבד:

מצפון פרויקט "מתחם גבעון", הממוקם בין הרחובות החמוניים והארבעה ובו קיימים חניון תא קראקיי הכלול כ-1,000 מקומות חניה ומעליו רחבה ציבורית ומגדלי משרדים מעל קומת מסחר (מגדלי חגי') בצדיו הצפוני של רחוב החמוניים סמוך ל"מתחם גבעון" מגדלי משרדים מגדלי "פלטינום", "התיכון" ו"AMILNOMS". במתוחם "שרונה" הממוקם צפונית ל"מתחם גבעון", בתיהם הטמפלרים שומרו והותאמו לשימושים מסחריים וציבוריים וכן מגדלי מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת ועוד.

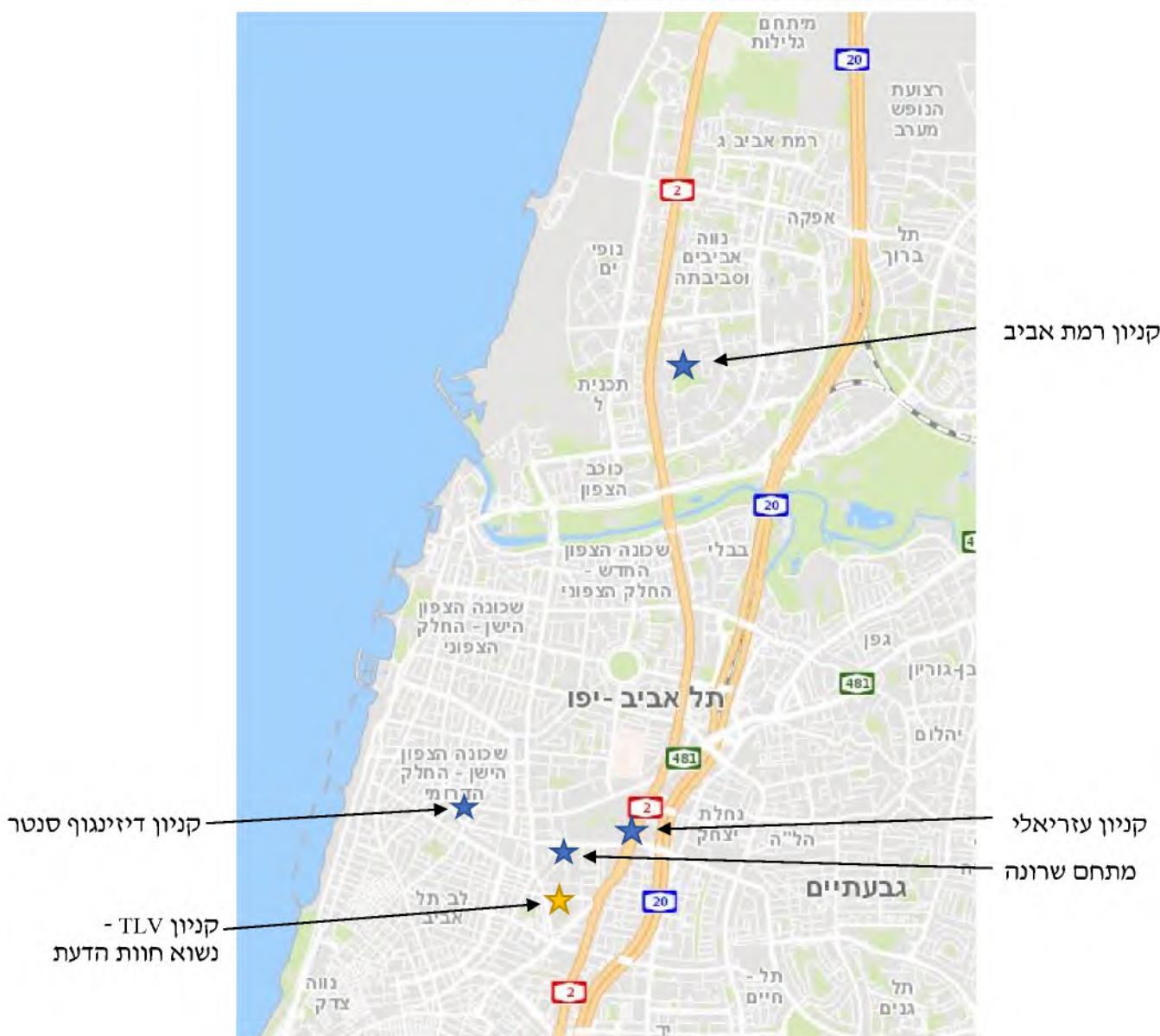
⁴ קטע הקו האדום והקו הירוק הממוקמים בסמיכות לנכס הינם תת קרקעיים.

4.3 הסביבה העסקית

קניון TLV פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר מתחמים מסחריים הפעילים בסביבה.

קניון TLV מהווה מתחם מסחרי ייחודי בשל תמהיל החניות, מיקומו במתחם הכולל מגדלי מגורים וכן בסביבה מתפתחת ומתחדשת בקרביה לרכיבת הקללה.

המתחמים העיקריים העסקיים המהווים תחרות לקניון TLV הינם: קניון "ישראל" ת"א, מתחם "שרונה", קניון "דיזינגוף סנטר", קניון "רמת אביב", קניון איילון (רמת גן), קניון "ארנה" וקניון "שבعت הכוכבים" (הרצליה).

להלן תעריט מתחמים עסקיים מתחברים (בתל אביב) :

**4.4 תיאור הבניין במתחם:**

קומפלקס הבינוי במתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר ומתחם הידוע גם בשם "TLV" בניוי בתחום החלקות 273, 289 ו-290 בשטח קרקע כולל של כ-21,490 מ"ר (ללא שטח חלקה 291 המשמש כדרך במפלס הקרקע). המתחם שתוכנן ע"י משרד אדריכלים ("ישר אדריכלים" לבנייני המגורים, ו"יסקי מור סיון אדריכלים" לבניון ו"אליקים אדריכלים" למבני ציבור) כולל שימושים מעורבים של מסחר, מגורים, מבנים ציבוריים, פארק ציבורי, בפירות כדלקמן :

בנייה מגורים - במתחם בניים 10 בנייני מגורים בני 14 קומות שנבנו ב- 3 מבנים (3 בניינים בחזית לרוחב החשמוניים, 4 בניינים פונים בחזית לחלקות בניוות 90 ו- 91 ו- 3 בניינים פונים בחזית לרחוב קרליבך) הבניינים במפלס הפארק הגובה ממפלסי הרחובות וכוללים יחד כ-722 דירות בתמהיל מגוון.

מגדלי מגורים - בחלק המזרחי של המתחם 4 מגדלי מגורים (2 מגדלים מאוכלים, מגדל שלישי באלווס ומגדל רביעי בהקמה) שיכללו יחד 1,540 דירות בתמהיל מגוון מעל מרתקי חניה.

דירות להשכלה - בתחום חלקה 290 (מגרש 6) ייבנו 54 יח"ד עבור מגורים להשכלה מעלה קומות מסחר. ביום, בחלוקת בנייה ברמת שלד חלקי והחברה מקדמת הוצאת היתר להשלמת הבניה בשטחי המסחר וכן פועלת במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלוקת הצמודה ממזרחה.

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

קומות מרתפים - 3 מפלסי חניון תת קרקעיים הבוניים בשטח החלקות (לרבבות המפלס התת קרקעי של הדרכ) 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 אוורхи המתחם ובני הציבור.

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

בנוספ, יחידות מסחריות חיונית לבנייה הקניון חלון בחזית לרוחב החשמוניים וחלקו בחזית לרוחב קרליבך כשבחזית היחידות שטח קולונדה.

שטחי מסחר נוספים במבנה ברמת שלד שנבנה בתחום חלקה 290 (מגרש 6).

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



תמונות מייצגות של המתחם :



מבט לפרק ציבורי הבניוי מעל שטח הקניון
התחום ע"י הבניינים והמגדלים



מבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6



מבט לפרק ציבורי ולמגדלי המגורים



מבט לפרק ציבורי ولבנייני המגורים



4.5. **תיאור נשוא חווות הדעת (לפי שימושים):**

המבנים בניוים בלבד בטון מזוין עם גג שבחלקו שטוח עשוי בטון ובחלקו דו שיפועי עם תקרת "סקיליליט" לבנית אור טבעי לנויו. בכניסה לחניון והיחידות המשוריות קירות מסך מזוככית.

4.5.1. **מרתפי החניה**

מפלסי החניה בתחום שטח חלקות 273, 289, 290 ו- 291 (חלק מהחלוקת המשמשת כדרך⁵) בשטח כולל של כ-342,342 מ"ר (עפ"י היתר בניה) בניוים ב-3 מפלסים וכוללים 2,556 מקומות חניה (כולל חניות הנכים) כדלקמן:

מפלס חניון (3-) (איינו מהו זה 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 בחניון ציבורי פתוח בתשלומים 24/7.

מהניל' בוטלו 3 חניות המשמשות כ"דיר עגלות" אשר מושכרות לסופרמרקט, צפויות להתבטל בעתיד 35 חניות לטובת נוספת לשטחי מסחר (בHALIK בקשה להיתר). בנוסף 9 חניות קבועות מושכרות לאחד מהশוכרים בקניון. כך שיתרת החניות היא 1,524 (מתוכן 29 חניות נכים).

הערה: 125 חניות במפלס 1- (במגרש 8) היו 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 הינו בחניות "צפות". לאור העובדה כי בכנות החברה להசיר במפלס חניון 1- שטחי מסחר ולאור ההפחחות שצווינו לעיל, **בחווות הדעת הובאו בחשבון 1,370 מקומות חניה עבור החניון הציבורי 1-12** מקומות חניה לפי תנאי הסכם השכירות. **יובהר כי לא ניתן שווי לחניות נכים.**

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

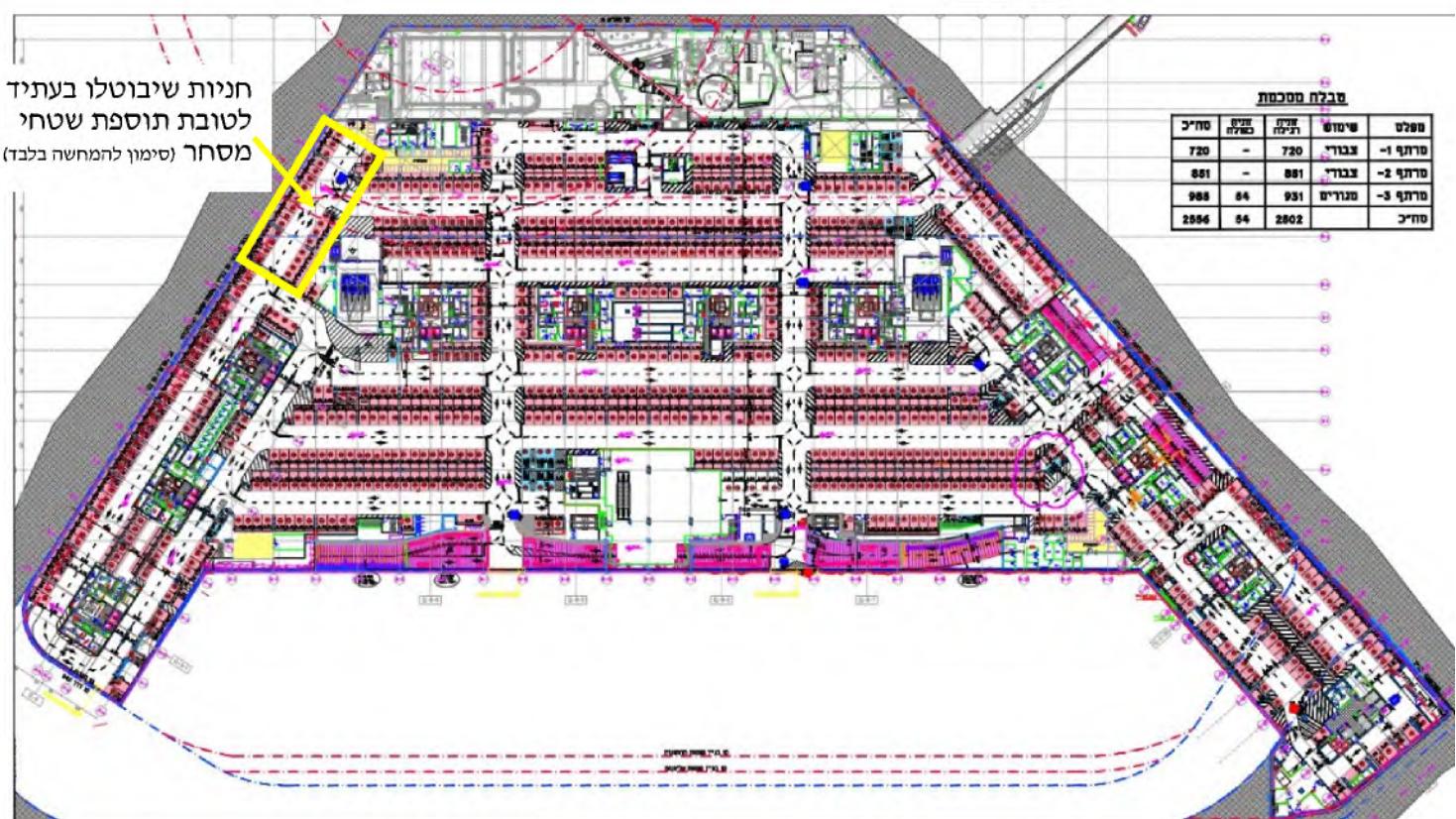
בכ"א מהמפלסים שטחי שירות הכוללים תאי שירותים ושטחים טכניים. הגישה לכלי רכב אל מפלסי חניון (2-) ו-(1-) - כניסה ויציאה מרחוב קרליבך, כניסה בלבד מרחוב חמונאים וכница ויציאה נוספת בדרך מנהם בגין (רמפת ירידת מחלקה 290). ממלPsi החניון מס' גרעינים בתחום גרמי מדרגות ומעליות המקשרים אל מפלסי הקומות המשוריות.

⁵ שטח תות קרקע לכל מפלס של כ-771 מ"ר עפ"י תשייתי חכירה.

**סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כלהלן:**

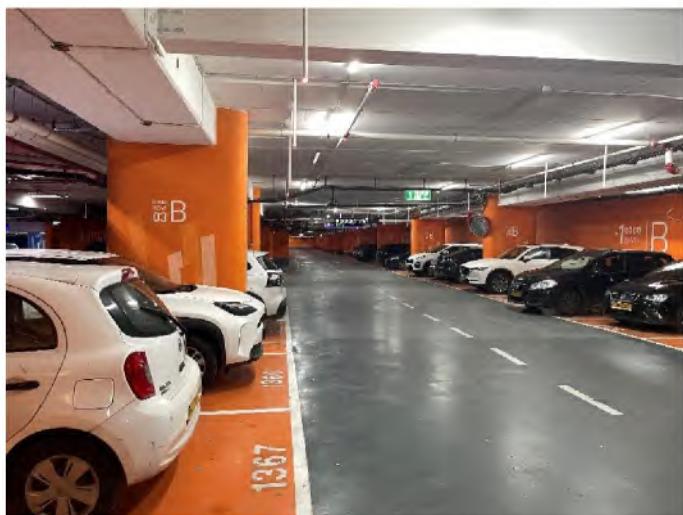
רצפת בטון מחופת אפוקסי עם סימוני חניה, תאורה פלורו-סנטית, תקרת בטון, ספרינקלרים, מערכות גליי אש, מפוחי עשן, מערכת כריזה, מערכת חניה חכמה (חישון חניה פנوية) וכיוצא"ב.

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

להלן תשריטי שיוק של החניון:**(מרתף (-1))**

מרתף (-2)

להלן תמונות מייצגות של החניון



שטח חניה בו עתיד להיבנות נוספת של שטחי מסחר ע"ח 35 חניות



חניות שמורות למשוכרת לשוכר של אחת החניות בקניון



.4.5.2.

שטחי מסחר ואחסנה (קניון + יחידות מסחריות לרוחב)

השטחים המסחריים נשוא חוות הדעת מהווים את שטחי הקניון, היחידות המסחריות בחזית לרוחב, בשטח לשיווק של כ-30,200 מ"ר⁶ מסחר וכ-3,900 מ"ר אחסנה, בפירוט כדלקמן:

הקניון - מבנה הקניון נפתח במהלך מרץ 2017 וכ כולל 2 קומות מסחריות (קומה מסחרית עליונה במפלס הרחובות וקומה מסחר תחתונה שבו כל אחת קיימת קומת ביןיעם). הקומה המסחרית העליונה פונה בחזית מערבית לרוחב קרליבך ובחזית צפונית לרוחב החשמונאים המהוות את הכניסה הראשית למבكري המתחם. בנוסף, קיימות גישות נוספות לקניון דרך קומות המרתפים באמצעות דרגנועים ובאמצעות גרעיני בניני המגורים הבנויים מעל הקניון. הקניון בניו בצורת מעין "אליפסה" שבו מרכז יחידות מסחריות פנימיות סבב גרעין משותף עם חזיתות לשטחי המעברים ובהיקף החיצוני יחידות מסחריות נוספות, כל היחידות פונות לשטחי המעברים. בנוסף, בשטחי המעברים בקומת קיימים דוכנים פעילים ושטחים המתוכננים לדוכנים עפ"י היתר. קיימות 2 יחידות מסחריות הממוקמות לצד הכניסה (האחד מרחוב החשמונאים והאחד מרחוב קרליבך) המשמשות להסעה כאשר הגישה אליהן הנו משטח הקניון והן מהרחבה החיצונית המשמשת גם כאזור ישיבה.

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

במרכז הקניון בניו "קאנטרי" בעלות עירית ת"א הכוללת אולם ספורט ובריכת שחיה - **אינו מהו חלק מנשוא השומה**.

שטחי אחסנה המשמשים את שטחי המסחר ממוקמים בחלקים בעורף היחידות ובחלקים בגלריה פנימית ביחסו ושטחי אחסנה נוספים במפלסי קומות הבניינים.

יחידות מסחריות במפלס הרוחב - בחזית לרוחב החשמונאים ובחזית לרוחב קרליבך בניוות יחידות מסחריות כשבഴית היחידות קולונדה (מעל היחידות בניוים בניני המגורים).

כל היחידות הפונות לרוחב החשמונאים - מושכרות למעט יחידה אחת. היחידות מושכרות לעסקים מתחום המזון (מזון מהיר/מסעדה).

כל היחידות הפונות לרוחב קרליבך - פנווות למעט יחידה אחת מושכרת.

⁶ השטח אינו כולל כ-680,1 מ"ר למסחר שטרם נבנו.

**סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:**

בשתי הקניון, שטחי ציבורי ומעברים רחבים הכלולים, בין היתר, ריצוף שיש, תקרה דקורטיבית מעוצבת הכוללת גופי תאורה מעוצבים (גופי תאורה שחוקעים), מערכות מיזוג אוויר, גלי עשן וספרינקלרים, מצלמות, מערכות כרייה ומערכת שמע), מעקות זכוכית במעברים וכיו"ב.

רמת הגמר בשטחים המשותפים ובפרט בשירותים הינה גבוהה ביחס למקובל בשטхи מסחר. לאורך הקניון מותקנים מספר דרגנועים וכן בתוך שלוש חניות. כמו כן, מותקנות מספר מעליות וכן מעליות ספקים במסדרון התפעולי. ביחידות, סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר, לזרות השוכר ולמייתוג כולל, בין היתר, כדלקמן :

בחולק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד/אחסנה/חדרי הלבשה וכו') בהתאם לצרכי השוכר, בחזית ויטרינות זכוכית, בחולק מהיחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שחוקעה/תלויה (בחולקן לא בוצע הנמכת תקרה, ריצוף קרמי שיש, בטון מוחלך, פרקט, מערכות מיזוג אוויר, גלי עשן וספרינקלרים וכיו"ב).

ביחידות הפניות בשטח הקניון בוצעו עבודות גמר בהתאם לצרכי השוכרים השונים שפעלו ביחידות וצפויות להתבצע התאמות בהתאם לצרכי שכרים חדשים.

היחידות הפניות בחזית לרוחב החשמונאים ולרחוב קרליבך ברמת מעטפת.

להלן תשריטי שיוק של הקניון (לפי קומות)

קומה מסחרית תחתונה

קומה מסחרית עליונה (מפלס הרחוב)

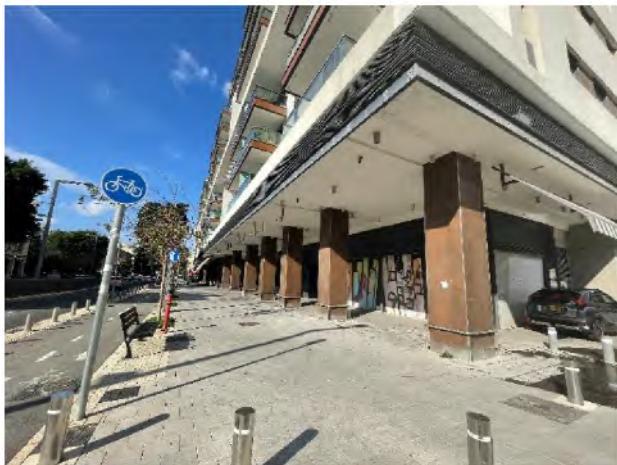
הערה לעניין התשריטים: התשריטים הינם להציג מבנה הקניון בלבד. יש להתעלם מסיווג השטחים כפנויים/מאוכלים.



תמונות מייצגות של יחידות מסחריות לרחוב



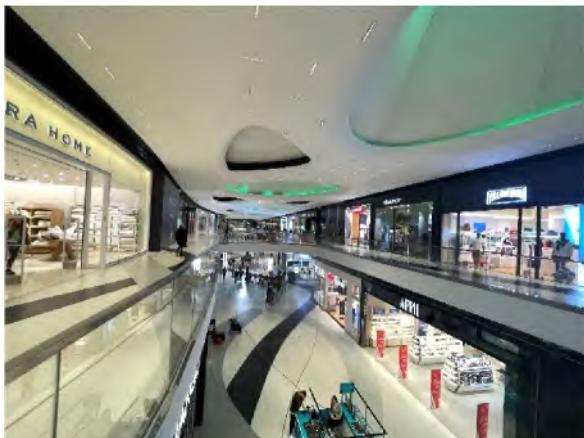
חזית מסחרית לרחוב החשמונאים



חזית מסחרית לרחוב קרליבך



תמונה מיצגות של שטחי המסחר בקניון



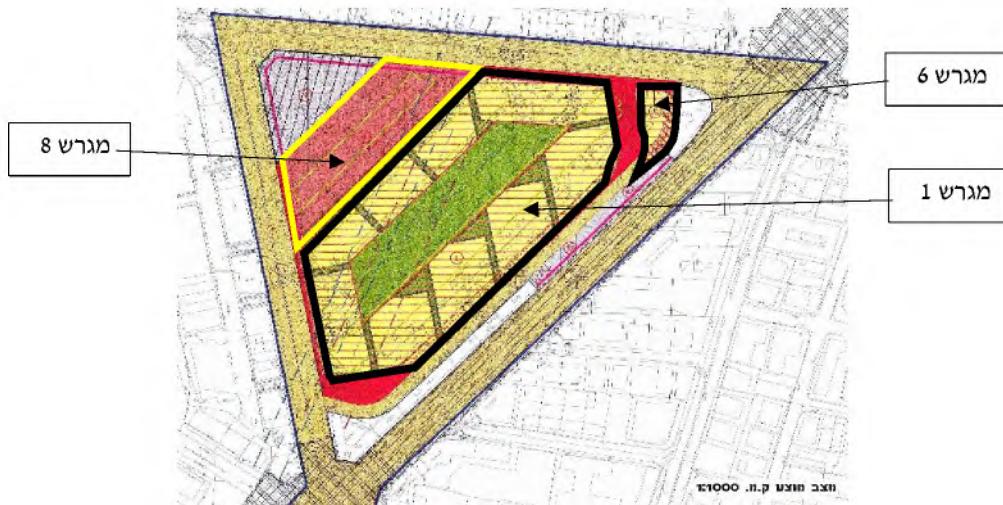
**5. המחב התכנוני****5.1 תכניות בנין עיר רלוונטיות****5.1.1. תכנית תא/3001**

תכנית תא/3001 אשר פורסמה למtanן תוקף ב.ב. 5442 מיום 29/9/2005 מהויה תוכנית שינוי לתוכניות קודמאות וחלה על מתחם "כיכר השוק".

מטרת התוכנית:

לפנות את השוק הסיטונאי, לתכנן מחדש את תחום התוכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והעסקה הקיימים באזורה ולשפר את מערכ שירותי הציבור והתשתיות העירוניות בסביבה זואת ע"י:

1. קביעת ייעודי קרקע למגרש מיוחד לעיר, לבנייה ציבורית, לש.צ.פ, לש.פ, לחזית מסחרית, לדרכים ולהרחבות דרכים.
2. קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בהיקף שלא עולה 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 ובניין ציבור בשטח כולל של 20,060 מ"ר.
3. בנוסף לזכויות הבניה המפורטים לעיל קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בשטח כולל של עד 23,040 מ"ר בmgrש בניה נפרד (מס' 9).
4. פרוט בתכליות והשימושים המותרים באזורי יעד שונים בתחום התוכנית ובקביעת הוראות בניה.
5. קביעת עקרונות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחילוקה מחדש.
7. קביעת תנאים להוצאה היתרי בניה.
8. מתן הנחיות בכל הנוגע לפיתוח נוף סביבתי.

להלן תשריט התוכנית:



בהתאם לתשريع התכנית, השטחים הבנויים במתחם מסוימים להריסה והחלקות בחתומן, בין היתר, בנויים השטחים נשוא השומה מסוימים בייעוד למגרש מיוחד (מגרש מס' 1), אוזור לבניין ציבור (מגרש מס' 8), שצ"פ, שטחים עם זיקות הנאה וחוזיות מסחרית וזרד לביטול (במגרש 6).

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למגרשים חניל:

אזרז מגש מיוחד (מגרשים 1 ו-6)

תכליות:

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

במפלס הכניסה הקובעת ומעלהו - מסחר, לרבות בתים אוכלים ומשקה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א (באזורי המסומנים בתשריט כחיזית מסחרית), מושדים, מגורים ומוסדות ציבור ברמה שכונתית (כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתים נסות ואו מתנ"ס ואו שימושי חינוך ותרבות כדוגמת אלו). לא יותר מחמשים כשתחי שירות אלא אם מוקמו בקומת טכנית שלמה ואו באזורי שארים גובלים בחזיותם המבוגנים.

בבנייה בו קיימים שני מפלסי כניסה קבועת יותר במפלס התחתון מבנים גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס כניסה קבועה" ובלבד שהחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו ב"מעל החנויות קבועה".

ארכיטקטורה:

הערה	שרות מתחת קובעת לEMPLס כניסה	שרות מעלה EMPLס כניסה קובעת	שטח עיקרי				מס' מגרש	יעוד
			ציבור	משרדים ומוסחר	מגורים			
* 1,125 ל' י"ד * יע"ק' ממוצע לח'	-	-	2,800	89,130	* 123,750	1		מגרש מיוחד
	-	-	-	10,320	-	6		
	202,150	79,100	2,800	99,450	123,750	סה"כ		מבנה צימור
	27,000	6,041	12,000	5,260	-	8		

הערה - בהתאם לחוברת עיצוב אדריכלי חלק מהזכויות הועברו מפגש 6 למפגש 1, כמפורט בסעיף 25.1.2.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא שטחי שירות על קרקעיהם בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה בmgrש, אם שכנהה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקוד הבניין ולרווחת המשתמשים בו.

- המסרן ימוקם לאורך החזיות המSchedulerיות.

גובה ומספר קומות

- מתחת למפלס כניסה קבועה - יותרו עד 6 קומות.
- מעל למפלס כניסה קבועה - יותרו בניינים מרכמייה 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 קבועה, יספרו הקומות ממפלס הכניסה העליון. לאורך דרך שרות מס' 242 יותרו מגדלים בגובה של עד 180 מ' מעל פני ים.

אזור לבני ציבור (מגרש 8)תכליות:

- א. מתחת למפלס הכניסה קבועה - חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, דרכי גישה ושרות. כן יותרו שימושים ציבוריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- ב. מפלס כניסה קבועה ומעלה - שימושים ציבוריים כגון שירות 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 קבועה שטח מוגבל נוסף לצרכי משרד ומסחר אשר יהיה לשירות השימושים הציבוריים ויכללו: בתים אוכל ומשקה, גלריאות לאמנות, חניונות ספרים ועיתונים, מוסיקה, סרטים, מכשורי כתיבה וצרכי משרד ועסקים לשירות באז ומשתמש השירותים הציבוריים. לא יותרו עסקים מזומנים מכל סוג, עסקים לממכר מזון וירקות וכן סוכנויות תיווך, נסיעות וכו'.
- ד. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קבועה יותרו במפלס התחתון מבנים גם התכליות המפורחות ב"מתחת למפלס הכניסה קבועה" ובבד שבחلك הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו בסעיף ג' לעיל.

זכויות בניה

- ראה בטבלת זכויות הבניה כמפורט לעיל במגרשים 1 ו-6.
- לשטחים העיקריים 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 שירות מעלה למפלס הכניסה קבועה יהיו 35% מהשטחים העיקריים להבנה במבנה במגרש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעיהם בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקוד הבניין ולרווחת המשתמשים בו.
- מתחת למפלס הכניסה קבועה יותרו עד 27,000 מ"ר למטרות שירות.

גובה ומספר קומות

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

חוית מסחרית

- בכל מקום בו סומנה חוות מסחרית, יבנו הבניינים הפונים לדריכים, למעברים, לרחבות או לכיכרות חוות מסחריות במפלס הכניסה קבועה. בשטחים אלו יותרו שימושים מסחריים לרבות בתים אוכל ומשקה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ת"א. לא יותרו בשטחים אלו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש. שטחים אלה כוללים בזכויות הבניה המותרות שפורטו באזורי הייעוד השונים.
- חוות המסחריות לאורך רחובות קרליבך והחשמונאים ובגבול בין המגרש הממועד למדרש לבנייני ציבור, יוצאו עס "קולונדה" אשר פרטיה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. לא יותרו שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחוית המסחרית.

הוראות נוספות :חניה

- א. תקן החניה לשימושים השונים יהיה כדלקמן:
- لتעסוקה ולמסחר - 1:100 אשר לא יצמודו לתעסוקה או למסחר ותשמר ביחידת רציפה (התקן יהיה מקסימלי וכל סטיה ממנו מהווה סטיה ניכרת). כאשר התקיים הפרדה בין מקומות החניה עבור שטחי המגורים ועבור שטחי המסחר והתעסוקה. החניה תהיה פתוחה לכל הציבור 24 שעות בראציפות 7 ימים בשבוע בתשלום.
- למגורים - תקן של 1-2 מקומות חניה ליח"ד עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובתנאי הצמדה ליחידות המגורים. בנוסף יותרו עד 20% מס' מקומות החניה למגורים, עבור חניות אורחים לדירות במתחים.
- למבנה ציבור - 1:50.

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

בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות [שלביות פיתוח וಗמישות תוכנית ובנייה, רישום זיקות הנאה, רישום שטחים ציבוריים, איכות סביבה ותנאים למטען היסטורי בינוי (מבין התנאים, הכנסת תכנית עיצוב אדריכלי למתחמים מינימליים מתוך הכלל את מגרשים 1, 6-8, 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 המחווזית. התכנית נערכה בכפוף לסעיף 11 להוראות התכנית תא/3001 שהנתנה את הוצאה היתרי הבניה בהינתן תוכנית עיצוב אדריכלי לשטח מתחם מינימלי כהגדתו בתכנית. תוכנית העיצוב האדריכלי נערכה לכל שטח התכנית. התכנית שונה ע"י תוכנית עיצוב אדריכלי כמפורט להלן.

תכנית תא/3001/תעא/2

תכנית העיצוב האדריכלי מהוות שינוי מס' 1 למתחם "כיכר השוק" תוכנית תא/3001 החלת על מגרשים 1, 6, 7 ו-8 עפ"י התכנית. התכנית שנערכה ביוזמת עיריית ת"א, חברת "קניון העיר ת"א בע"מ ומגדל לב ת"א בע"מ" הוכנה ע"י משרד האדריכלים "יע.א. ישראלי אדריכלים, יסקי-מור-סיוון אדריכלים ואליקים אדריכלים" ויעצמים נוספים. התכנית אושרה ע"י הוועדה 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 תוכנית עיצוב אדריכלי מיום 16/2/2006.

העמדת המבנים

- המבנים במגרש 1 מעל למפלס הכנסה הקובעת יוקמו סביב הפארק המרכזי ובגבולות הרחובות קרליבך וחשמונאים וישמשו למגורים, מסחר ולמוסדות ציבור שכונתיים, בהתאם לסעיף 9.2.1 בהוראות תוכנית תא/3001.
- החזיותות המסחריות לאורך הרחובות החשמונאים וקרליבך תהיה רציפות ותופסנה ע"י מבואות וכניסות לחניונים בלבד. החזיותות 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 רחוב השוק, יותרו הקמת דוכנים למסחר ב-2 קומות המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרשים 1 ו-8.
- בשלב א' (הkopfşa), בקומות שמתוחת למפלס הכנסה הקובעת, יותרו מחסנים בקומות טכניות נפרדות ו/או באזוריים שאינם גובלים בחזיותות המבנים. כמו



כן, יותרו במקומות אלו מפלסי בנאים חלקיים אשר יבואו בכלל שטחי השירות המותרים מתחת למפלס הכנסה הקובעת.

- הבניין במגרש 6 יוקם על מגרש נפרד, ישמש למטרות מסחר מתחת למפלס הכנסה הקובעת, בחלק הפונה לרחוב החשמונאים ולדרך 242. בחלקים הפונים בדרך 242 ומגדל החשמונאים, מעל למפלס הרחוב, ישמש הבניין למתקנים הנדסיים ושטחי רוחה לשימוש הדיירים. מעל למפלס הכנסה הקובעת ישמש הבניין למטרות מגורים וכיוצ"ב.

תנועה וחניה

תאפשר כניסה עתידית לת קרקעית מmgrשים 1, 6 ו-8 אל מתחם גבעון זה להולכי רגל והן לכל רכב.

חברת ניהול ואחזקה

תנאי להוצאה היותר בינוי יהיה הבטחת הקמתן של החברה/ות ניהול אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר, ולמבני המגורים אשר תבטיח את ניהול והפעול השוטף של אחזקת המתקנים הכלולים בהיתר הבניה.

זיקות הנאה

- תירשם זיקת הנאה לציבור להבטחת גישה למוסדות הציבור ולשטחים הציבוריים בתחום המגרשים מסומן בתשיית תכנית תא/3001.
- במקומות החניה הפרטית והציבורית תירשם זיקת הנאה הדידית בין המגרשים והאגפים השונים לפי הצורך.

גמישות תוכנונית

יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשייתי החזיות, בחלוקת הפניות שבתחום מעפטת המבנים, בחלוקת הפנים של שטחי המסחר ובתכניות הפיתוח הנוכחיות עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות מפלסים, עיצוב חזיות ועיצוב מעפטת המגדלים לא ייחשבו לשינוי לתוכנית זו.

מהנדס העיר יקבע אם שינוי שיעוץ הינו מהותי או לא.

להלן שטחים עיקריים ושימושים למתחמים הרלוונטיים:

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



- עפ"י הוראות תכנית תא/3001 סה"כ הזכיות 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) וمسחר (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 רוחת דירות וקומות מסחר במפלס רחוב החשמונאים, בו תוקמנה 54 יח"ד שיוקצו לדיר מוזל להשכלה לתקופה קצרה של עד 8 שנים (מועד השלמת הבניין) בתעריף שכירות מוזל (כ-30% ממחיר השכלה של דירה חדשה דומה באזור כפי שיקבע ע"י שmai מוסכם/non על היוזם והן על העירייה), בכספי לקריטריונים לזכאות שיקבעו בשיתוף בין היוזם לעיריית ת"א.
- בשטחי המגורים שבטבלה המלאה (כמפורט בתכנית העיצוב) כוללים 79,450 מ"ר שטחים עיקריים של שטחי משרדים ומסחר אשר הומרו למגורים בהתאם להוראות תכנית תא/3001.

(א) תכנית תא/3001/תעא/3

תכנית העיצוב האדריכלי אושרה מיום 11/6/2015 ע"י מתכנת מחוז ת"א, אדרי נעמי אנגל. התכנית מתייחסת לארבעת המגדלים בחזית לרחוב בגין.

תכנית מtower תא/5000 5.2

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

בהתאם לתשיית התכנית, מתחם השוק הסיטוני כולל בתחום אזור תכנון 601 "צפון יפו", ביעוד לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ומוסך ציבורי עירוני חדש. עפ"י נספח הבינוי בתחום מtower 601 "שוק סיטוני".

להלן סימון נשוא השומה ע"ג חלק רלוונטי מתשريع תכנית:





הוראות התכנית באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים קבועות, בין היתר, כלהלן:

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 בנייה לבני פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים ועוד.
- 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 הוועדה, בהחלטה מנומקת, כי אין צורך בנספח.
- בקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בייעוד חזית מסחרית, למעט קומות הקרקע ברוחות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, את השימושים המפורטים במקבץ השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- בקומות شامل קומת הקרקע:
 - מקבץ שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1⁸, תעסוקה 1⁹.
 - מקבץ שימושים נוספים - מסחר 2¹⁰.
 - בקומת הקרקע יותר אך וرك השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית.
 - בקומת הקרקע, ברוחות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותר אך וرك השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב.

⁸ מסחר קמעוני וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משלבים בסביבתם מבחינה אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁹ משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משלבים בסביבתם מבחינה אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, כמעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

¹⁰ מסחר סיטוני, שימושי בידור, בילוי ונפנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה ממשועורי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיה מיוחדות לצורך שיולובם בסביבתם מבחינה אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

**5.3. היתרי בניה**

מעיון בתיק הבניין הסРОק של הנכס באתר ההנדסי של הוועדה המקומית תל אביב, עולה כדלקמן:

5.3.1. היתרי חפירה ודיפון

- (א) היתר בניה מס' 11-0242 11 מיום 6/4/2011, התיר כדלקמן:
 - הרישת כל הקוים 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 11 מיום 26/12/2011, שינויים להיתר מס' 11-0242 עיי' שינויים 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 15 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 13 מיום 7/8/2013 התיר להקים בתחום "השוק הסיטוני" הקמת "קופסא" בתחום מגרש 1, 6, 8-242 הכוללת מסחר ומבנה ציבור בתחום מגרש 8.
- (ב) היתר בניה מס' 16-0641 16 מיום 17/7/2016, התיר שינויים להיתר מס' 13-0761 ל"קופסא" בתחום השוק הסיטוני, בתחום מגרשים 1, 6, 8-242.

ENG. JOSEPH SARNITZKY

CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

39 MONTEFIORY STREET

TEL-AVIV 6520108, ISRAEL



0 3 . 5 2 6 8 2 6 8

office@sarnitzky.co.il

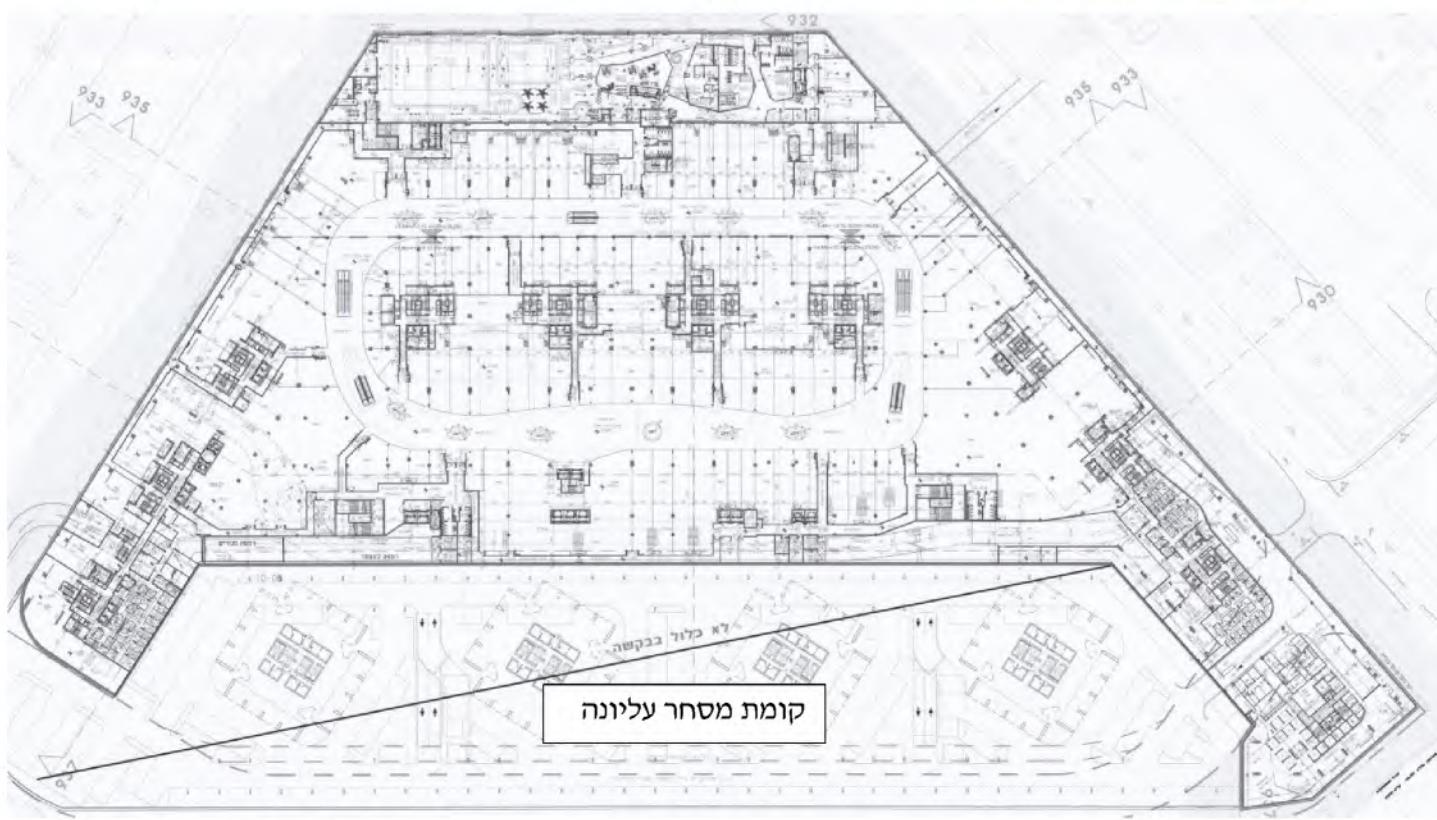
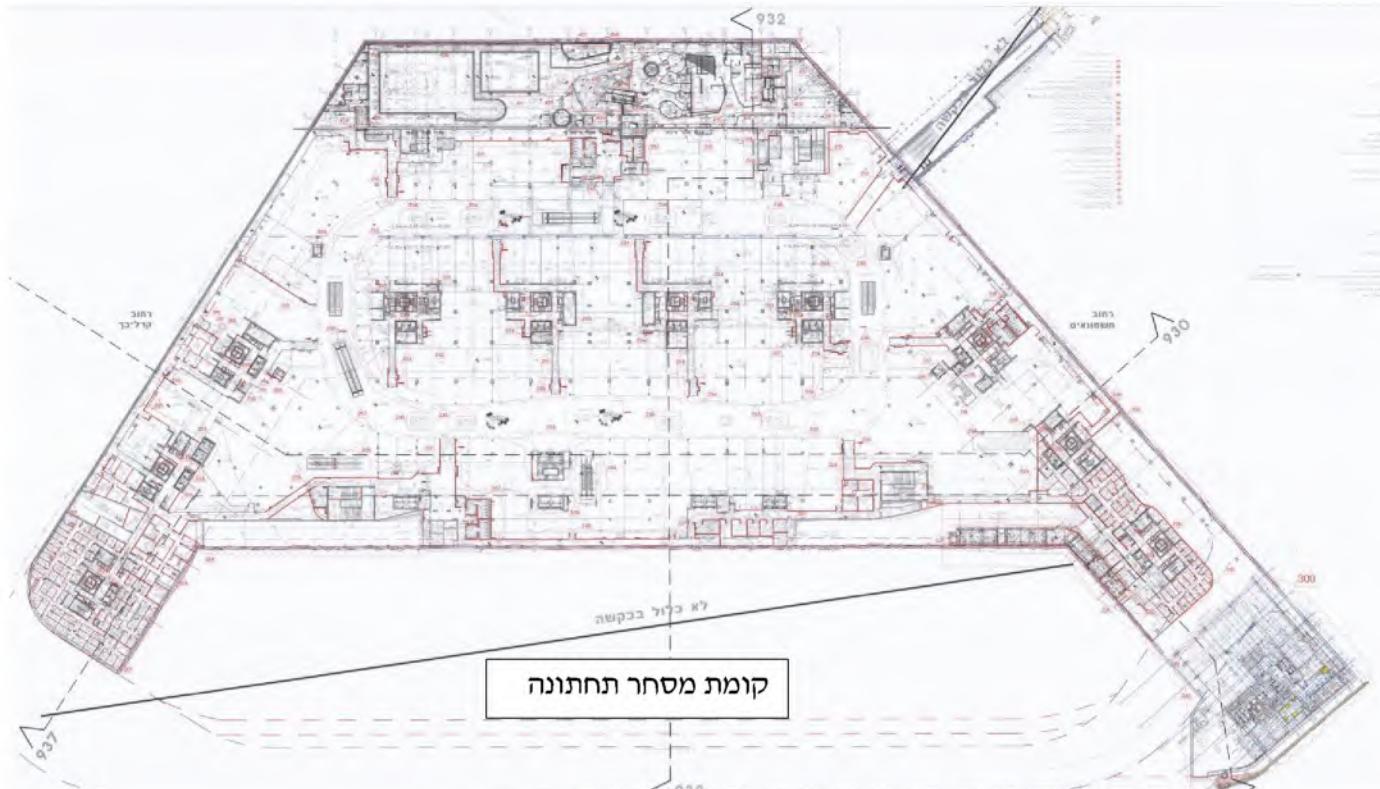
אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בניין וشمאי מקרקעין

רחוב מונטיפיורי 39

תל-אביב 6520108

לחלו תשריטי קומות מסחר מתחם היתר : 16-0641





(א) היתר בניה מס' 19-0271 מיום 30/5/2019, היתר שינויים להיתרים קודמים
 כמפורט לעיל בסעיף א-ב' (לא שינוי בmgrשים 6-242) הכלול, בין היתר:
 קומה 2- (מפלס -18.81) - בוגר 1 שינוי בקירות ממ"מ מסחר.
 קומה 1- (מפלס -14.85) - ביטול שטחי מסחר, הוספה שטחי שירות (מעבר אחסנה,
 חדרים טכניים), שינויים במעברים לרבות שינויים בדוכנים.
 קומת יציע תחתון (מפלס -11.88) - mgrשים 1 ו-8, ביטול והוספה יציעים מעבור
 שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החניות.
 קומת הרחוב (מפלס -8.91) - mgrשים 1 ו-8, הוספה ושינויים בדוכנים במעברים,
 שינויים בחלוקת בין החניות, הוספה שטחי אחסנה וחדירים טכניים.
 קומת יציע עליון (מפלס -5.94) - mgrשים 1 ו-8, הוספה וביטול יציעים מעבור שטחי
 אחסנה ומערכות טכניות של החניות.

*** אישור אכלוס/שימוש במבנה**

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

להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 19-0271 :

מגרש	קומה	מפלס	שטח כ מסחר	שטח כ שירות * במ"ר *	סה"כ עיקרי + שירותים במ"ר
1	מרתף -3	-12.86	735.8	217.2	953.0
	מרתף -2 (משחר 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 (משחר 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 קרקע		13,315.1	17,818.0	31,133.0
	סה"כ עליי		8,780.6	13,784.2	22,564.8
8	סה"כ במ"ר		22,095.7	31,602.2	53,697.9
	בנייהים 1- (ק.גלריה תחתונה)	-2.97	-	881.4	881.4
	מרתף 1- (משחר תחתונה)	-5.94	2,779.6	2,434.6	5,214.1
	קרקע (משחר 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 קרקע		2,779.6	3,315.9	6,095.5
	סה"כ עליי		1,682.4	2,499.4	4,181.8
8 + 1	סה"כ במ"ר		4,462.0	5,815.3	10,277.3
	סה"כ תת קרקע		16,094.6	21,133.9	37,228.5
	סה"כ עליי		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.

הערה - בטבלת השטחים לא נכללים שטחי החניון בקומות המרתפים למעט חלק משטח היחידה המשחרית המושכרת בקומת העליון ושטח שירות בגרען הצמוד ליחידה.

. 5.3.3. היתרים למרתפיים

(א) היתר בניה מס' 11-1044 1/3/2012 מיום 11-10-2012, היתיר בנית 3 קומות למרתפי

חניה בתחום תכנית 3001 - "כיכר השוק", למעט המרתפיים בתחום מבני
הציבור עבור 2,921 מקומות חניה :במפלס מרתק (-2.00) - 1,129 מקומות חניה למגורים, גרעיני מדרגות של
הבנייה עם לובי לדירות ומעליות, שטחי אחסנה וחדר אשפה, בתחום
הקומה חדרי משאבות, מאגרי מים ושטחי אחסנה.במפלס מרתק (-5.00) - 940 מקומות חניה (425 מקומות חניה למגורים
ו-515 חניה ציבורית), גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדירות
ומעליות, שטחי אחסנה וכניות למרכז המסחרי.במפלס מרתק (-8.00) - 852 מקומות חניה ציבורית, גרעיני מדרגות של
הבנייה עם לובי לדירות ומעליות, שטחי אחסנה וכניות למרכז
המסחרי ומאגרי מים.

(ב) היתר בניה מס' 16-0063 3/2/2016 מיום 16-0063, מהווה היתר להערכת תוקף

היתר בניה מס' 11-1044 לשנתיים נוספת מtarיך 1/3/2015.

(ג) היתר בניה מס' 16-0588 14/7/2016 מיום 16-0588, היתר שינויים להיתר מס' 11-
1044 ולהיתר הארכה מס' 16-0063 ב"מתחים השוק הסיטונאי" שניתן ל-
3 קומות מרתקי חניה, הכוללים שינויים בכל קומות המרתף, פנימיים
וקונסטרוקטיביים, הוספת מחסנים, הוספת חדרים טכניים, שינויים
פנימיים, במבואות הכניסה למשרדים, שינויים במערך החניות והmissעות עם
הקטנת מקומות החניה מ-2,921 ל-2,556.(ד) במפלס מרתק (-5.00) - ביטול החניות למגורים והפיקתו לחניה ציבורית
 בלבד. מספר מקומות החניה המוצע עונה על דרישות התקן לכל הפרויקט,
 למעט חניות עבור הדירות בגדלים.* אישור אקלוס/שימוש בבניההתibal אישור אקלוס/שימוש בבניה (בנייה מרתקי חניה למעט המרתפיים 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	סה"כ קרקע	שטח שירות *		
		סח"כ מ"ר	מוצע	קיים
מרתף -4	34,950.4	-146.4	35,096.8	
מרתף -3	33,247.8	333.0	32,914.7	
מרתף -2	30,143.8	-1,692.1	31,835.9	
סה"כ קרקע	98,342.0	-1,505.5	99,847.4	

* בשטחי השירותים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים.

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

5.4 יתרת זכויות בניה לניצול¹¹

שטח היחידות המסחריות בקומות המסחר מוגדר כשטח עיקרי בהיתר, שבפועל בחלק מהיחידות המסחריות בקומות נעשה שימוש בשטח עורפי לצרכי אחסנה העונה להגדלת שטח "שירות".

בהתאם לתכנית מדידה שטח עיקרי בשימוש לאחסנה הינו בפירוט, כדלקמן :

בקומת מסחר עליונה סה"כ כ-634 מ"ר ; בקומת מסחר תחתונה סה"כ כ-1,022 מ"ר. סה"כ כ-1,600 מ"ר בשימוש לאחסנה עבورو הוגשה בקשה להיתר לחילוץ שטחים עיקריים ומימושם במיקומים אחרים בקינוי.

כמו כן, קיימת יתרת שטחים לניצול במגרשים השונים, כדלקמן :

מגרש 1 - 156 מ"ר (לאחר היתר אחרון שהתקבל).

מגרש 8 - 798 מ"ר מתוכם כ-761 מ"ר מותנה בהתאם עם העירייה.

סה"כ כ-950 מ"ר מכח תב"ע תא/3001 שטרם נוצלו.

סה"כ זכויות בניה עבור חניות המסחר הנintelות לניצול במתחם המסחרי הינט, לפחות,
כ-1,730 מ"ר.

5.5 סיכום המצב התכנוני

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

במהלך השנים הופקו היתרוי לבנייה רבים (כמפורט בסעיף 5.3), כאשרior אכלוס לשימוש במבנה המסחרי ובשתי המרתפים התקבל המהלך בשנת 2017.

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

¹¹ עפ"י מכתב מادر' החברת גברת נטע להב, מיום 20/02/2024.

**6. המצב המשפטי****כללי**

עפ"י אישור זכויות¹² מיום 20/02/2024, מעו"ד הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יוועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, עולה, בין היתר, כי חברת "רבוע כחול נדלין בע"מ", מחזיקה ב-100% מהן מנויותיהם המונפק והנפרע של חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" ("חברת הקניון") וחברת מגדי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בחלוקת מהזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי (כפי שיפורט בהמשך בהסכם הרכישה). החזקת חברת "רבע כחול נדלין בע"מ" בחברות הניל הינה באמצעות תאגידים שבשליטתה המלאה.

בהתאם לשטר החייבת, 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 כנספה לחווות הדעת.

6.1 נסחי TABO

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכיות ביחס לחלקות 273, 289 ו- 291 המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופקו באמצעות האינטרנט¹³ ביום 22/02/2024, עלילם הפרטים הבאים כלהלן:

א. חלקה 273 (מגרש 8)

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

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

¹³ נסח חתום בחתימה אלקטרוני מוחווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרוני, תשס"א-2001.



ב. חלקה 289 (מגרש 1)



ג. חלקה 290 (מגרש 6):

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">שם החוכר</td><td style="padding-left: 5px;">עירית תל אביב-יפו, בשלמות</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">תאריך</td><td style="padding-left: 5px;">21/07/2019</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">מחקבוצות</td><td style="padding-left: 5px;">קניון העיר תל אביב בע"מ</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">בשלמות</td><td style="padding-left: 5px;"></td></tr> </table> <p>רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מוקרי 5/2019/38297 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בעברית. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים.</p> <p>הערות:</p> <p>מפלס: קומת קרקע תחומרת בתשורי 102-1. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 649 מ"ר. קומות מרתף 1- בתשורי 102-2. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 200 מ"ר. קומות מרתף 1- בתשורי 102-3. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 200 מ"ר. קומות מרתף 2- בתשורי 102-4. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 149 מ"ר. קומות מרתף 3- בתשורי 102-5. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 140 מ"ר. קומות מרתף 4- בתשורי 102-6. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 1,153 מ"ר. קומות מרתף 5- ומטה בתשורי 102-7. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 1,153 מ"ר. העברת הזכות בכספי לסעיף 15 לתנאי הבדיקה.</p>	שם החוכר	עירית תל אביב-יפו, בשלמות	תאריך	21/07/2019	מחקבוצות	קניון העיר תל אביב בע"מ	בשלמות		חייבות ולבנטיות לשטי המשחר בלבד
שם החוכר	עירית תל אביב-יפו, בשלמות								
תאריך	21/07/2019								
מחקבוצות	קניון העיר תל אביב בע"מ								
בשלמות									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">שם החוכר</td><td style="padding-left: 5px;">מנדייל לב תל אביב בע"מ</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">תאריך</td><td style="padding-left: 5px;">21/07/2019</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">מחקבוצות</td><td style="padding-left: 5px;"></td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">בשלמות</td><td style="padding-left: 5px;"></td></tr> </table> <p>רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מוקרי 6/2019/38297 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בעברית. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים.</p> <p>הערות:</p> <p>מפלס: קומת קרקע תחומרת בתשורי 102-1. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 649 מ"ר. קומות מרתף 1- בתשורי 102-2. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 200 מ"ר. קומות מרתף 1- בתשורי 102-3. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 200 מ"ר. קומות מרתף 2- בתשורי 102-4. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 149 מ"ר. קומות מרתף 3- בתשורי 102-5. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 140 מ"ר. קומות מרתף 4- בתשורי 102-6. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 1,153 מ"ר. קומות מרתף 5- ומטה בתשורי 102-7. סימון בתשורי: א' בצעו כתום בשטח של 1,153 מ"ר. העברת הזכות בכספי לסעיף 15 לתנאי הבדיקה.</p>	שם החוכר	מנדייל לב תל אביב בע"מ	תאריך	21/07/2019	מחקבוצות		בשלמות		
שם החוכר	מנדייל לב תל אביב בע"מ								
תאריך	21/07/2019								
מחקבוצות									
בשלמות									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">שם החוכר</td><td style="padding-left: 5px;">רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 ל佗בת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומדייל לב תל אביב בע"מ.</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">תאריך</td><td style="padding-left: 5px;">17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">מחקבוצות</td><td style="padding-left: 5px;">העיר על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו (כמפורט בסнос).</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">בשלמות</td><td style="padding-left: 5px;">רשומה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.</td></tr> </table>	שם החוכר	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 ל佗בת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומדייל לב תל אביב בע"מ.	תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.	מחקבוצות	העיר על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו (כמפורט בסнос).	בשלמות	רשומה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.	חייבות ולבנטיות לשטי המשחר בלבד
שם החוכר	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 ל佗בת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומדייל לב תל אביב בע"מ.								
תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.								
מחקבוצות	העיר על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו (כמפורט בסнос).								
בשלמות	רשומה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">שם החוכר</td><td style="padding-left: 5px;">הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">תאריך</td><td style="padding-left: 5px;">17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">מחקבוצות</td><td style="padding-left: 5px;">הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.</td></tr> </table>	שם החוכר	הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).	תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.	מחקבוצות	הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.			
שם החוכר	הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).								
תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.								
מחקבוצות	הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">שם החוכר</td><td style="padding-left: 5px;">הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">תאריך</td><td style="padding-left: 5px;">17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">מחקבוצות</td><td style="padding-left: 5px;">הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.</td></tr> </table>	שם החוכר	הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).	תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.	מחקבוצות	הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.	חייבות ולבנטיות לשטי המשחר בלבד		
שם החוכר	הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).								
תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.								
מחקבוצות	הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">שם החוכר</td><td style="padding-left: 5px;">הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">תאריך</td><td style="padding-left: 5px;">17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.</td></tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">מחקבוצות</td><td style="padding-left: 5px;">הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.</td></tr> </table>	שם החוכר	הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).	תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.	מחקבוצות	הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.			
שם החוכר	הרשאה על יעד מקרקעין לפי תקנה 27 מtarikh 17/12/2017, ל佗בת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסнос).								
תאריך	17/12/2017, ל佗בת מדינת ישראל.								
מחקבוצות	הרשאה זיקת הנאת מתאריך 17/12/2017 ל佗בת תיבובות. תיאור תיבובות: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חיווט בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באאות ו'.								



ד. חלקה 291 (דרך 242):

טלוח רשות	6,580	מקרקעי יעד	דרך
בעלויות		עירית תל אביב-יפו, תשלוםota	
חכירות רלבנטיות לשטחי המsector בלבד		שם החובב	קניון העיר תל אביב בע"מ
קניון העיר תל אביב בע"מ		תאריך	21/07/2019
קניון העיר ריאשת, בתנאי שטר מוקרי 35/2019 עד לתאריך 31/08/2099.		מחבל בוגות	
רמות חיריה ריאשת, און גבלה בירושה. על כל הבעלים.		טאריך	21/07/2019
הערות:		בשלמות	
מפלס : קומת מרתף -1 -בתישרט 103-3. סימון בתישרט: ב' בצע ורוד בשטח של 771 מ"ר.			
מפלס : קומת מרתף -2 -בתישרט 103-4. סימון בתישרט: ב' בצע ורוד בשטח של 771 מ"ר.			
מפלס : קומת מרתף -3 -בתישרט 103-5. סימון בתישרט: ב' בצע ורוד בשטח של 771 מ"ר.			
העברת זכויות בכפר לסעיף 15 לתנאי החקירה.			
העיר תל אביב בע"מ ומגדל לב תל אביב בע"מ.		שם תחובב	
רשות כיריה ריאשת, בתנאי שטר מוקרי 36/2019 עד לתאריך 31/08/2099.		מגדל לב תל אביב בע"מ	
רשותה משכנתה ותיקון משכנתה מיום 21/07/2019 ל佗ות בנק הפעלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון		בשלמות	
העיר תל אביב בע"מ ומגדל לב תל אביב בע"מ.			
הערה בדבר אחר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובה מדינת ישראל.		הערות	
הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בסוף).			
רשותה זיקת הנאה מתאריך 2017/12/17 לטובה תציבור.			
תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 32 מ"ר צבוע בצביע יירוק ומסומן באות א'.			
רשותה זיקת הנאה מתאריך 2017/12/17 לטובה עיריית תל אביב - יפו.			
תיאור הזיקה: זכות מעבר לתשתיות בקומת קרקע בשטח של 93.4 מ"ר צבוע בצביע טגול ומסומן באות א'.			

6.2 מערכת הסכמים לרכישת הזכויות והקמת הפROYKT :רקע

- חברת רביע כחול נדלין וחברות מקבוצת גינדי, החזикו כ"א באמצעות חברות שבשליטתן ב-50% מהוון המניות בכל אחת מהחברות "קניון העיר תל אביב בע"מ" (המוחזיקה בשטחי המsector במתוחם) ובחברת "מגדל לב תל אביב בע"מ" (שהחזיקה בשטחי המגורים במתוחם (להלן: "החברות").
- חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "מגדל לב תל אביב בע"מ" חתמו בניהן על הסכם שיתוף ביום 15/4/2010 לאור הצפי לחתימה על הסכמי רכישת הזכויות במתוחם מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
- ביום 3/6/2010 חתמו חברות על הסכמים לרכישת הזכויות מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
- ביום 22/12/2019 רכשה חברת רביע כחול נדלין את חלקן של חברות קבוצת גינדי בזכויותיהם בחברות (50%) ובכך הפכה להיות בעל 100% מהזכויות במתוחם.

יובהר כי חוות הדעת אינה כוללת את שטחי המגורים במתוחם.

A. הסכם שיתוף

הוזג בפנינו הסכם שיתוף מיום 15/04/2010, שנחתם בין חברת "מגדל" בתל אביב בע"מ לבין חברת "קניון העיר" תל אביב בע"מ, ממנה בעליים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כלי

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

חלוקת של חברת המגורים בפרויקט

מלוא הזכויות בשטחי מתחם המגורים (למעט השטח המיועד למסחר נלווה בבנייני המגורים לאורך הרחוב – שהזכויות בו תוקניתה לחברת הקניון) ומלא זכויות הבניה בגין, מלוא הזכויות במגרש מס' 6 וכן חניות תת קרקעיות במספר השווה לכפלים מס' 6 ייחידות הדיור שתיבנינה במתחם המגורים וחניות במגרש מס' 6 עפ"י תקן והتب"ע בהתאם ליתר היעודים אשר ייבנו בו בפועל, וכן חלק ייחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות מעברים ובמיועדות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, ככל שיידרש, חלקה הייחסי של חברת המגורים בפרויקט ייחסב כ-60% ממקרקעי הפרויקט. מלאה שטחי מתחם המגורים ומגרש מס' 6 יהיה קניינה הבלעדי של חברת המגורים.

חלוקת של חברת הקניון בפרויקט

מלוא הזכויות בשטחי הקניון ומלא זכויות הבניה בגין, וכן כל החניות מכל מין וסוג בפרויקט הרוכשת כמעט/almost שיחדו לחברת המגורים כאמור לעיל וכן חניות האורחים בפרויקט בהתאם לתב"ע – קרי 20% מכפלים מס' ייחידות הדיור שתיבנינה במתחם המגורים, במגרש מס' 6 וביתרת המקרקעין, הכל בכפוף למתחייב עפ"י התב"ע, וכן חלק ייחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות מעברים ובמיועדות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, ככל שיידרש, חלקה הייחסי של חברת הקניון בפרויקט ייחסב כ-40% ממקרקעי הפרויקט.

מלאה שטחי הקניון יהיה קניינה הבלעדי של חברת הקניון.

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

B. הסכמי רכישה מחברת השוק הסיטונאי ומעיריית תא"(א) הסכם רכישת הזכויות מחברת השוק הסיטונאי

הוזג בפנינו הסכם מכיר מיום 03/06/2010 שנערך בין חברת "שוק סיטונאי לתוכרת חקלאית בתל אביב בע"מ" (להלן: "החברה") לבין החברות "מגדל" תל אביב בע"מ"



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

הממכר:

זכויות והתחייבויות לחייבת לדורות במרקעי החברה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. מקרקעי החברה נושאים זכויות בניה 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 ליעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תב"ע, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המוקנית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכנסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר ייכללו בבקשתו להיתרי בנייה 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.

הערה שלנו – פירוט שטחי הממכר, כולל שטחים בבעלות העירייה, כמפורט בהסכם ובתרויטים המצורפים להסכם.

התמורה

תמורה הממכר שלימה הרוכשת לחברת תמורה בסיסית בסך כולל של 720,480 אלף ש"ח, בגין הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.

בנוסף לתמורה הבסיסית, שלימה חברת המגורים לחברת תמורה נוספת בגין שטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

(ב) הסכם רכישת הזכויות מעיריית תא

הוזג בפניינו הסכם מכ"ם 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: "הרכשת"), ממנה עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר

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



הכל ליעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תכנית תא/3001, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבניה המרתקית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר יוכל בבקשתה 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 לדירות במרקען המהווים חלק ממגרש מס' 8, להוציא מקרקע 40 מקומות חניה שיימסרו לעירייה, כמפורט בהסכם.

זכויות החכירה במרקעי הזכיות הנוספות אפשרות ניצול זכויות בניה כדלקמן:

1. זכויות בניה להקמת 4,500 מ"ר שטחים עיקריים (להלן: "שטחי המסחר הנלוויים").

2. זכויות בניה להקמת 215 מקומות חניה בניויים, בקומת מרתף 4 - וכן

זכויות בניה להקמת מקומות חניה נוספים בקומת מרתף 5-.
שטחי החניה ישמשו כחניון ציבורי.

הערה שלנו – פירוט שטחי המ麥ר, כמפורט בהסכם ובתריטים המצורפים להסכם.

התמורה

תמורה המ麥ר שיימה הרוכשת לעירייה תמורה בסיסית בסך כולל של 229,520 אלף ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.

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

ג. הסכם רכישת מחצית מהזכויות לחברת גינדי

הוזג בפניינו הסכם מיום 22/12/2019 בו התקשרו רבוע כחול נדלין 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 אחזקותיהם של המוכרות (50%) בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ, בחברת מגדי לב תל אביב בע"מ (להלן ביחד – "חברות השוק הסיטונאי") ובחברת ניהול בניינים מגדי לב תל אביב בע"מ, וכן, לרכישת זכויותיהם של המוכרות בגין חלק מיתרת הלואאות בעליים ושטרוי הון שהועמדו על ידן בעבר לחברות השוק הסיטונאי, ולויתור על תביעות זכויות מסויימות, והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח ("העסקה").



התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכbat מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וכן של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימושו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלואות הבעלים וشرطיו ההוו שהעמידו להן המוכרות.

הערה - סכום התמורה כאמור شاملם ע"י רביע כחול הינו בהתייחס לתחייבויות של חברת הקניון (המרכיב המשחררי) והתחייבויות של חברת המגורים כשחלקם התחייבויות חוז מזניות. ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהו המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

**6.3 אישור זכויות + שטרי חכירה****A. אישור זכויות¹⁴**

הווג בפנינו אישור בדבר זכויות קניינית - השוק הסיטונאי - רובע כחול נדלן בע"מ מיום 20/04/2024, החתום ע"י הגב' הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמכילית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, מננו עולה, בין היתר, כדלקמן:

1. למיטב ידיעת הח"מ, החברה מחזיקה ב-100% מהוון מנויותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ וחברת מגדי תל אביב בע"מ המחזיקות בזכויות בפרויקט בשוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטה המלאה, רובע נדלן שוק ת"א מגורים בע"מ ורובע נדלן שוק ת"א מסחר בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהוון מנויותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצעה בהם.
2. בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשם בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השתחמים המבונים של "קניון TLV", שטחי חניון ושטחים נוספים. למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בזכויות החכירה של חברת הקניון, כמפורט לעיל, יחד עם זאת יצוין כי מעט לעת נמחקות ונרשמות העורות אזורה בקשר עם דירות מגורים בפרויקט.
3. למיטב ידיעת החברה, חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תוכנית תא/3001.

B. שטרי חכירה

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

עיקרי התנאים עפ"י ההסכם:

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

דמי חכירה - דמי החכירה בגין זכויות החוכר עפ"י חוזה זה שולם במלואם ע"י החוכר למחכיר כאמור בהסכם, בתנאיachatמת חוזה חכירה זה. בגין כל שינוי של התב"ע או הקללה, כהגדרתם בחוק שיאושרו מיום מתן תוקף כדי לתב"ע ואילך, ישילו את ערך המוחכר, ואשר ימומשו ע"י החוכר, ו/או בגין כל שינוי בנסיבות הבניה ו/או בשימושים, אשר ימומשו כאמור, ישלם החוכר למחכיר את מלאו שווי ההשבחה שתיווסף לתב"ע כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המוחכיר.

¹⁴ מצ"ב כנספה לחווות הדעת.



מטרת הבדיקה - המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה וליעוד האמורים במובא לחוצה
ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או
לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת
המוחכר.

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

סיום תקופת החכירה - בתום התקופה ינהג המוחכר בהתאם לתנאים שנגנו באותה עת
 אצל המוחכר, אם יחוליט להאריך את החכירה.
בתום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארcta, לפי העניין,
מתחייב החוכר לפעול כדלקמן:

א. לפנות את המוחכר וכל הבינוי עליו מכל הבוני וכי וחוPsiים מכל
שייעוד וכי ובמצב תקין לתפעול ולהשיבות למוחכר ללא תמורה, ללא
כל הودעה מהמוחכר ומבלוי שהמוחכר יהיה חייב בתשלום כלשהו
לחוכר.

ב. לבטל את הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכל
הקשר לכך.

ג. לשלם למוחכר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או ייגרמו
והאחריות בגנים חלה על החוכר.

רישום בית

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

רכיב השטחים (במ"ר) לגביים נרשמה חכירה לטובה חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ"

בכל אחת מחלוקות (עפ"י שטריו החכירה ותשייתי החכירה המצוורפים):

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

הערה - קיימים תנאים וסעיפים נוספים, כמפורט בהסכם.

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

7. הפעולות הכלכלית במתחם7.1 כלל

כאמור, קניון TLV הינו מתחם מסחרי הכלול קניון ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. במתחם מעליה מ-120 יחידות מסחר שונות, שטחי מסחר לשיווק הינם כ-30,200 מ"ר¹⁵, שטחי אחסנה הינם כ-3,900 מ"ר. בנוסף המתחם כולל חניון תת קרקעי הכלול כ-1,570 חניות (החלק השيق לנשוא חוות הדעת) ראה פירוט חניות לתחשיב בסעיף 4.5.1. שיעור התפוצה בשטחי המסחר הינו כ-82%.¹⁶

לצורך ערכית חוות הדעת, הוצגו בפנינו ע"י המזמין מידע אודוות הפעולות הכלכלית של הקניון, ביניהם: הסכמי שכירות, הארכות שכירות, דוח ריכוז נתוני שכירות, דוח פדיונות, דוח ניהול וכיום"ב.

7.2 שכירות

בהסכם השכירות בקניון קיימים ככל שני סוגים של דמ"ש:
 7.2.1 דמ"ש קבועים למ"ר. יzion, כי ישנים מספר מועט של שוכרים אשר להם דמ"ש קבועים אך מדורג אשר עולה לאורך תקופת השכירות (הסכם מחיב שאינו אופצייה).
 חוזים עם דמ"ש קבועים למ"ר, ברובם מוחלט, כוללים מגנון התאמת דמ"ש לכך שדמ"ש יעמוד על הגבואה בין דמ"ש קבועים למ"ר לבין דמ"ש כאחוזה מהפדיון (הפרש בין הדמ"ש הקבועים לבין דמ"ש כאחוזה מפדיון הינו תוספת מפדיון) לפרטים נוספים בנוגע לשווי תוספת מפדיון ראה סעיף 7.4.1 להלן.

7.2.2 דמ"ש כאחוזה מהפדיון. חוזים עם דמ"ש כאחוזה מפדיון לרובם חוזים ישנים. החוזים החדשניים הם ברובם המוחלט לפי דמ"ש קבועים למ"ר.

להלן טבלת ריכוז נתוני שכירות שנשלחו אלינו ע"י המזמין¹⁷, נכון למועד הקובלע:

שטחים מושכרים קבוע	שטחים בהסכם מסוחריות (א)	שטחים מושכרים - פדיונות (ב)	שטחים מושכרים אחסנה
שטח ברוטו במ"ר דמ"ש למ"ר / חדש דמ"ש חדש			
4,094,786	313	13,063	
263,581	197	1,335	
2,842,799	239	11,899	
171,427	106	1,625	

(א) רוב השטח בהסכימות 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 כאחוזה מהפדיון ו/או דמ"ש קבועים למ"ר אך מצויים בעומס פדיון גבוה מהמקובל, לפרטים נוספים ראה מטה.

¹⁵ השטח אינו כולל שטחי מסחר פנויים שטרם הוקמו (כ-1,680 מ"ר).

¹⁶ שיעור התפוצה אינו כולל שטחים מסחריים שטרם הוקמו.

¹⁷ הוצגו בפנינו הסכמי שכירות וטבלת מסכמת לחשבוניות לחודש דצמבר 2023.



להלן הערכות כלליות לעניין הסכמי השכירות השונים במתחם :

1. העמסות - שיעור העמסה מקובל בקניון ובחניות הרחוב - 15%.
 2. דמי ניהול בקניון בהתאם למקובל בענף.
 3. בשנת 2023, נחתמו הסכמים חדשים / תוספות להסכמים קיימים ביחס לכ-2,200 מ"ר (בסה"כ כ-30 חניות), וזאת בהתייחס להסכמים לתקופה העולה על 12 חודשים (דמ"ש ממוצעים בחזים הללו 441 מ"ר לנ"ר). בנוסף, במהלך שנת 2023 נחתמו הסכמי ברית רשות (המושכרים לתקופה של מתחת ל-12 חודשים) ביחס לכ-1,000 מ"ר נוספים. שטחים של ברית רשות נלקחו בשומה כשטחים פנויים. במהלך שנת 2024 מסתיימת תקופת השכירות ביחס לכ-2,000 מ"ר (7 חניות) אשר הושכו בשכירות אורך טווח¹⁸. בנוגע לשטחים אלה החברה מנהלת מומ"מ להערכת ההסכם או שטרם הגיע המועד להתחלה המומ"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 2023 עמד על כ-17.6%¹⁹, בשנת 2022 עמד על כ-17.6% ובשנת 2021 עמד על כ-16.1%. עומס פדיון הוא מدد שעשו לשקף את "סיכון העזיבה" של השוכר ועל כן ביחידות בהם שוכרים הנמצאים בעומס פדיון הגובה מהמקובל ולאחר בחינה כי לא היו השפעות מנגד אשר יקטינו את "סיכון העזיבה" של השוכר, הוחלט להעלות את שיעור ההיוון כך שיישקו סיכון זה, ראו סעיף 9.9 להלן.
 5. שטחים שהוגדרו כשטחים בהסכמות מסחריות נוגעים לשטחים בחזים לאחר מומ"מ וסיכון כלל ההסכמות המסחריות והחתיימה על חוזים אלה צפואה להתבצע לאחר המועד הקבוע לחוות הדעת ועל כן הוחלט להעלות את שיעור ההיוון בהשוואה לחזים חתומים, ראו סעיף 9.9 להלן.
 6. דמ"ש ממוצע למ"ר לשטחי מסחר בפועל לשנת 2023 עומד על כ-228 ש"ח. דמ"ש למ"ר ממוצע בפועל לוקה בחשבון את כלל השטחים המושכרים (כולל הסכמים קצרי וארכוי טווח). יצוין כי בוצעו התאמות לדמ"ש למועד הקבוע בהתאם לנדרש בהתאם לחזים החתוםים. בין היתר, דמ"ש מדורג (שאינו אופציוני), והפחותה בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים.
- כמו כן, בהתאם לבחינה של הסכמי השכירות ודמ"ש למ"ר, הוחלט על התאמת דמ"ש של חלק מהחזים אשר יהיה כי קיים יתרון או חסרון כלכלי יחד עם תוספת שווי או הפחית שווי, בהתאם עד לסיום תקופת החוזה הנוכחית.

¹⁸ בצירוף חוזים קצרי טווח, מסתיימת תקופת השכירות ביחס לכ-2,600 מ"ר.

¹⁹ בנטרול חדש אוקטובר 2023 לאור תחילת מלחמת חרבות ברזיל.



7.3 שטחים פנויים ושיעור תפוצה

שיעור התפוצה בשטחי המסחר ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-88%²⁰.

להלן יפורטו שיעורי התפוצה בתיחסיב השווי²¹:

- שיעור התפוצה הכלול בנכס (כולל דוכנים קבועים, שטחי המסחר ברחוב ושטחי אחסנה) הינו כ-82% (ובנטרול שטחי אחסנה בלבד (לא שטחי אחסנה) הינו כ-85%).
- שיעור התפוצה בשטחי המסחר בלבד (לא שטחי אחסנה) הינו כ-87%.
- שיעור התפוצה בשטחי האחסנה בלבד הינו כ-41%, כ-310,2 מ"ר פנויים לאחסנה.
- בנטרול שטחי אחסנה בלבד, שיעור התפוצה בשטחי האחסנה עומד על כ-57%.

יובהר, כי שיעורי התפוצה בתיחסיב השווי אינם כוללים שטחים שהם בחויזים קצרי טוח אשר לצורך תיחסיב השווי נכללו כשטחים פנויים. כמו כן, שטחים שעתידיים להtapנות גם כן נכללו כשטחים פנויים. מנגד, שיעורי התפוצה כוללים שטחים בחויזים חתומים גם אם טרם אוכלסו בפועל (בתיחסיב השומה בוצעה הפחתה בגין דחיה עד לקבלת זום התקבולים).

במפלסי הקניון ובחזית לרחוב החשמונאים וחזית לרחוב קרליבך ישנים כ-3,870 מ"ר שטחי מסחר פנויים וכ-1,680 מ"ר שטחים שטרם הוקמו המהווים "זכויות בניה". השטחים כוללים שטחים המיועדים לדוכנים קבועים במעברים, הדוכנים מוצבים עפ"י דרישת ולמעשה שטחי הדוכנים מהווים "זכויות בניה" לדוכנים.

לשטחים הפנויים ניתן שיעור היוון גובה יותר המגלם את הסיכון ואת הדחיה עד להשכרתם (כשתיים וחצי), לשטחים המהווים "זכויות בניה" ניתן מועד דחיה נוסף של שנתיים (הכולל גם את צפי החברה לקבלת היתר).

שטח של משרדי הנהלה ומחלני הנהלה במפלס קרקע תחתונה, לא הובא בחשבון באומדן השווי.

לדברי המזמין, קיימים שטחים פנויים לגבייהם מתנהל מווים לקראת חתימה לאכלוס, כמו גם שינויי מקומות בחתניות בקניון.

²⁰ שיעור התפוצה כולל חוות קצרי טוח ומוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר המועד הקובלע, בentrrol שטחים שאינם ניתנים להשכרה.

²¹ שיעורי התפוצה המפורטים מטה אינם כוללים שטחים מסווגים פנויים שטרם הוקמו וכוללים שטחים עיקריים בהסכמת מסחריות.

הכנסות נוספות 7.4הכנסות מתוספת פדיון, פרסום ושילוט ודוכנים זמניים 7.4.1

תוספת מפדיון הינה הכנסה משוכרים בחזאים עם דמ"ש קבוע אשר נקבע מנגנון לפיו יהיה ודמ"ש לפי אחז מסויים מפדיון, קבוע בחזאה, גובה 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 2021-2023, עפ"י נתוני החברה (אלפי ₪):

2021-2023	ממוצע	2021	2022	2023	
רווח פרסום, דוכנים זמניים ותוספת פדיון	727	891	798	492	

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

רווח מתפעול החניון 7.4.2

החניון מתפעל ע"י החברה למזרנים ולמנויים. מחיר השיווק למנויים (חניה צפה) הינו 850 ₪ - 1,200 ₪ + מע"מ לחודש.

להלן ריכוז נתוני החניון לשנים 2021-2023, עפ"י נתוני החברה (אלפי ₪):

2021-2023	ממוצע	2021	2022	2023	
רווח מחניון	9,089	4,357	8,247	14,662	

לדברי המזמין החברה פועלת לשיפור הפעולות התפעולית של החניון, תוך עלייה בתעריף חניה, שיפור השיווק, כמו גם לאור מיקומו האסטרטגי וגודלו, ובהתאם לנתוני פעילות החניון (הכנסות ומס' מנויים, הכנסות ממזרנים והוצאות) אשר הוצגו בפנינו, עולה כי החניון צפוי להוות מרכיב הכנסה משמעותית.

כביקורת, שווי החניון נמדד גם לפי שיטת היון הכנסות (DCF). אומדן השווי נערך בהתייחס לרוח החניון בפועל בשנת 2023 בשיעור היון קבוע ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעולות בחניון הונה בשיעור היון גבוה יותר. שיעור היון המשוקל של החניון הינו כ-8%.



תחזית הצמיחה האמורה כוללת את התכנית העסקית למכירת מינויים אשר נדחה יישומה בשנה לאחר השינויים בכוח האדם והשינויים הארגוניים המתוארים להלן, אשר לפיה צפואה עליה במספר המינויים יחד עם עליה במחיר למינוי בשיעור של כ-5% לשנה.

צפי זה מבוסס על האכלוס הצפוי של מגדלי משרדים הנוספים בסביבת החניון בשנים הקרובות ביצירוף השפעת ירידה בתכנון לעסקה והן על כך שהחברה פועלת לשיווק מינויים בהתאם לתוכנית העסקית. לעומת זאת, מחيري המינוי בחניון החניון בעת הימים הקרובים באופן משמעותי ממחירים מוגבלים בסביבה.

התוצאות לתחזית DCF לפיו נקבע שווי החניון בחווות הדעת הקודמת הנזכרת בסעיף 8.2.1 להלן (להלן: "התחזית הקודמת"):

ביחס לתחזית הכנסות החניון מזדמנים לשנת 2023 אשר נכללה בתחזית הקודמת, קיימת הלימה כמעט מלאה ביחס לתחזית הכנסות מזדמנים על פי התחזית הקודמת.

يُؤكَدُ أنَّ مُعْصَمَةِ حربَاتِ بُرُولِ نُعْرَكِ تَكَوِّنُ بِالْهَاجَنَّاهِ صَوَّبَتْ أَوْكُطُوبَرَ 2023، بِالْمُطْلَقِ لِمَيْزُونِ الْهَاجَنَّاهِ بِفَعْلِ شَلِّ يَتَرِ حَوْدَشِيِّ الْهَاجَنَّاهِ لَأَخْرَى عَدَّدَنِ التَّعْرِيفِ شَلِّ الْهَاجَنَّاهِ.

ביחס לתחזית הכנסות החניון מינויים לשנת 2023, אשר נכללה בתחזית הקודמת, קיימים מהותיים של ראיית החברה מקורה בשינויים בחילופי כוח אדם ושינויים ארגוניים.

يُؤكَدُ أنَّ بِصَارُوفِ الْهَاجَنَّاهِ مَسْدَرَ حَدِيدِ فَعْمَيِّ شَمَّاتَهُارِ لَهَلُونِ، الْهَاجَنَّاهِ الصَّنִيعָنِيْ مَنْوَيִمْ بِشَنَّتِ 2023 هُوَ بِالْهَاجَنَّاهِ مُلَاهٍ بِالْهَاجَنَّاهِ لِالْهَاجَنَّاهِ مَنْوَيִمْ لِفِي التَّحْزِيزِ الْكُودَمَةِ.

על פי הסדר מינויים זמני בחניון שיחול עד לתום שנת 2025 רווח החניון המוצג בטבלה לעיל כולל סך של 3.6 מיליון ₪ בגין שנת 2023 וסך של כ-540 אלף ₪ בגין שנת 2022. יובחר כי רווח זה אינו תזרימי ועל כן הסכומים האמורים לא נכללים בתחשיב השווי של החניון ובהתאם לא נכללים בתחזית הקודמת או בתחזית לרווחות דעת זו או בתחשיב השווי.

למרות אי העמידה המלאה בתחזית כמפורט לעיל ומאחר שתחזית הכנסות מינויים שהונחה בסיס התחזית הקודמת נדחתה הולכת למעשה בשנת אחת כך שתחל בשנת 2024, הדבר לא הייתה השפעה על שווי החניון.

يُؤكَدُ أنَّ 12 صَنِيعَانِيْ مُوسَّعَاتِ بِحَوْزَمَيْ أَرْوَقِي طَوْخَ لِشَنِي شَوَّرَكِيمْ شَوَّنِيمْ بِكَنְיָוْنِ، يَصْأَوْ مَمَّاْجَرِ الصَّنִيعָנִيْ الشَّلِّيْلِيْنِ. شَوَّي صَنִيعَانِيْ إِلَّا نُكَبِّعُ لِفِي دَمِيْشِ كَبُّوعِيمْ بِهَتَّאמِصْ لِحَوْزَهِ.

الכנסות חוזים אלה נכללות בשנת 2023 בטבלה לעיל בסכום לא מהותי אך לא נכללים בתחשיב השווי של החניון.



7.4.3 פעילות ניהול

הניהול מתבצע ע"י החברה. בנוסף לדמ"ש משלמים השוכרים דמי ניהול ואחזקה. להערכתנו דמי ניהול הנגנים בקינוי הינם בטוחה הסביר ביחס למאפייני המתחם וביחסוואה למתחמי מסחר אחרים.

העליה בשיעור התפוצה צפוייה להגדיל את ההכנסות מדמי ניהול וכן הוגשו בפנינו עלויות חד פעמיות המפורטות מטה, לפיכך, הנחנו כי מאזן החברה צפוי להיות מאוזן בתוך שניםיים. בנוסף, בוצעה הפקחה בתחריב שווי של כ- 3.6 מיליון ₪ בגין עלויות שיווק נוספות צפויות בשנתיים הקרובות בהתאם להסכם עם שכרים אשר 22 ההוצאות החיריגות שנוטרלו מסך ההוצאות הן הוצאות חד פעמיות באופין, לדוגי הסדר עם שכר אשר במחתו אינו חל ולא צריך לחול על יתר שכרי הקינוי אלא מדובר בהוצאה בעליים כנ"ל לגבי הוצאות ייעוץ חד פעמי. בנוסף, נוטרלו הוצאות בגין התנהלות משפטית של בעלי הקינוי מול שכרים בעקבות מחלוקת הקורונה ועל כן גם כאן אין מדובר בהוצאות שמלות על יתר השוכרים בקינוי ולא מדובר בהוצאות מייצגות. מענק קורונה שהתקבלו בשנים 2020-2021 גם כן נוטרלו.

يُؤكِّدُ أنَّ الْمُعْرِفَةَ مُدَمِّي نِيَاهُلِ الْهَنْيَلِ هُنَّ الْمُحْسِنُونَ بِفَوْلِ بَنْتُرُولِ الْمُنْسُوتِ مِنْ نِيَاهُلِ الْمِيُوكُوسَاتِ لِحَشْمِلِ الْعَيْبُورِيِّ (أَيْنَكَ نَكْلُ بِالْمُحْسِنَاتِ مِمْكِرَتِ حَشْمِلِ سَعِيفِ 4).

להלן תוצאות חברת ניהול בפועל בשלוש השנים האחרונות (באלפי ש"ח) :

סה"כ הוצאות 2023	הוצאות חריגות	הוצאות 2023- נטול	הוצאות חריגות	הוצאות 2023- נטול	חבר' ניהול
₪ 27,500	₪ 3,400	₪ 24,100			סה"כ הוצאות חברת ניהול
			₪ 22,200		הוצאות מדמי ניהול, נטו
			₪ -1,900		רווח (הפסד) מניהול
סה"כ הוצאות 2022	הוצאות חריגות	הוצאות 2022- נטול	הוצאות חריגות	הוצאות 2022- נטול	חבר' ניהול
₪ 26,300	₪ 3,700	₪ 22,500			סה"כ הוצאות חברת הכיהול
			₪ 19,800		הוצאות מדמי ניהול, נטו
			₪ -2,700		רווח (הפסד) מניהול
סה"כ הוצאות 2021	הוצאות חריגות	הוצאות 2021- נטול	הוצאות חריגות	הוצאות 2021- נטול	חבר' ניהול
₪ 20,100	₪ 4,100	₪ 16,000			סה"כ הוצאות חברת הניהול
			₪ 17,300		הוצאות מדמי ניהול, נטו
			₪ 1,300		רווח (הפסד) מניהול

²² יובהר, כי מטעמי שמרנות הוחלט להותיר את ההפחטה ולא להקטינה.

7.4.4 מכירת חשמל בצדב

כאמור, ניהול הקניון מתבצע ע"י החברה אשר רוכשת חשמל במתוח נמוך (תעריף נמוך) ומספקת חשמל במתוח גבוה (תעריף גבוה יותר) לשוכרים השונים. כתוצאה מפערו התעריפים נוצר מקור הכנסה נוסף ממיכירת החשמל. הכנסות מחשמל כוללות את ההכנסות מדמי ניהול המיויחסות לחשמל הציבורי. הרווח מחשמל הוו בשיעור היוזן של .8%

להלן טבלת רווח מחשמל באלפי ש"ח :

2021-2023	ממוצע	2021	2022	2023	
	880	830	950	860	רווח מחשמל

הערה:

השווי מבוסס על המידע שהובא בפניםו (נתוני דמ"ש, דוח ניהול וכו') וכמפורט בחווות הדעת. הוצגו בפניםו חשבונות התואמות לנתוני השכירות.

**8. היסטוריה של הנכס****8.1 עסקאות אחרונות בנכס נשוא השומה**

מחצית מהחזויות בנכס נשוא השומה נרכשו ע"י רבו נדל"ן ב- 22/12/2019, כמפורט בסעיף

.6.2.3

חוות דעת קודמות בנכס 8.2

.8.2.1 משרדנו ערך חוות דעת שmajit לצורכי קביעת השווי ההוגן של הנכס הנוכחי
והכללו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובלע 31/12/2022.
שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,776,400,000 ש"ח ללא מע"מ.

.8.2.2 משרדנו ערך חוות דעת שmajit לצורכי קביעת השווי ההוגן של הנכס הנוכחי והכללו
בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובלע 30/06/2021.
שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,719,300,000 ש"ח ללא מע"מ.

.8.2.3 משרדנו ערך חוות דעת שmajit לצורכי קביעת השווי ההוגן של הנכס הנוכחי והכללו
בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובלע 30/06/2020.
שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,610,700,000 ש"ח ללא מע"מ.

.8.2.4 הוצגה בפנינו חוות דעת שmajit (נערכה לצורך הכללת שווי הנכס בדו"חות
הכספיים של החברה-IFRS), שנערכה לנכס הנוכחי ע"י משרד שmajim גריינברג
אולfine ושות', למועד הקובלע 31/12/2019. שווי זכויות החברה בנכס נקבע
לסכום של 000,000,1,620 ש"ח, ללא מע"מ.

**9. עקרונות, גורמים ושיקולים**

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

9.1 נשוא חותות הדעת - זכויות החברה במתחם מסחרי הידוע בשם "TLV Mall" הכולל 2 קומות מסחר מעלה חניון תת-קרקעי לו משוכנות 1,571 חניות וחניות חזיתות לרוחב החשמונאים ורחוב קרליבך. הבניינים בתחום מגרשים 1 (חלק) ו- 8 עפ"י תב"ע תא/3001 נחלק מחלקות 273, 289, 1-291 וחלקה 290 בוגש [7104], רחוב קרליבך והחשמונאים, מתוך ה"שוק הסיטונאי" לשעבר, שכונת גני שרונה, תל אביב-יפו.

המתחם כולל בנוסף 10 בניינים מגורים ו-4 מגדלי מגורים (שני מגדלים אוכלסו, המגדל השלישי בשלבי אכלוס והמגדל הרביעי בבניה), כמו כן, מבנה ברמת שלד חלקי בשימושי מסחר מעליו מתוכנו מגדל לדירות להשכלה.

הערות:

הנכס נשוא חותות הדעת מהווה את השטחים המסחריים (כולל אחסנה) וחניות המיויחסות. שטחי המגורים אינם חלק מחותות הדעת.

בחותות דעת זו לא הובא בחשבון מבנה מסחרי ברמת שלד חלק בתחום חלקה 290 (mgrash 6) אשר מובא בחוון בנפרד.

9.2 מיקום המתחם המסחרי - בסמוך למרכז העיר תל אביב-יפו, בצד מוקדי בילוי דוגמת הסינמטק והבימה. על תוואי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הירוק). בסמוך לקניון הוקמה תחנת "קרליבך" בו עבר הקו האדום, וכן בסמיכות למתחם חסן ערפה שיכלול מגדלי משרדים, מגורים ומלונות (חלקים בבניה).

9.3 הקניון מצוי בהליק של התיאצבות. הליך זה התארך לאור שינוי מבנה הבעלות שבוצע בתום שנת 2019 והתפרצות מגיפת הקורונה. להערכת החברה הליך התיאצבות צפוי להסתיים במהלך התקופה שמ עורכת למועד זה בכ-12 חודשים נוספים עם עלייה בשיעור התפוסה של מעל ל-90% לשוכרים ארכוי טווח. בהת凄יב השווי נלקח בחשבון שיעור היון גבוה יותר לשטחים הפנויים המגלם דחיה עד להשכרתם (של כשתנים וחצי ועבור חלק מהשטחים הפנויים כ-4.5 שנים).

9.4 **שיעור התפוסה ושטחים פנויים²³** - בהת凄יב שווי זה, שיעור התפוסה הכלול של הנכס עומד על כ-82% בשטחים הבנויים בקניון ובשטח המסחר ברחוב, כולל שטחי אחסנה. לעניין שטחי המסחר בלבד שיעור התפוסה הינו כ-87% (כולל הסכימות מסחריות).

יצוין, כי שיעורי התפוסה אינם כוללים שטחים שהם בחזוקם קצרי טווח אשר לצורך תח凄יב השווי נכללו כשטחים פנויים. מנגד, שיעורי התפוסה כוללים שטחים שטחים בחזוקם חתומים גם אם טרם אוכלסו בפועל (בהת凄יב השומה נכללה הפקחה בגין דחיה עד

²³ שיעורי התפוסה אינם כוללים שטחים מסחריים (פנויים) שטרם הוקמו.



לקבלת זום התקבולים).

שיעור התפוצה בשטחי המסחר ליום 31 בדצמבר 2023 הינו **כ-88%**²⁴.

9.5 תמהיל השימושים והשכריים - הובא בחשבון תמהיל השוכרים המגוון הכלול חניות בתחומי המזון מהיר וההסעה, ביגוד ואופנה, חניות למוצרי צרכיה, מוצרי חשל, קוסמטיקה ועוד, ותמהיל שטחים לשימושי מסחר בקניון, מסחר לרוחב החשומניים ולרחוב קרליבך, שטחי אחסנה וחניון.

9.6 חניון - החלק בחניון המהווה את נשוא השומה כולל 1,571 מקומות חניה²⁵. לחניון 3 כניסה (מרחבות החשומניים, קרליבך ומדריך מנחם בגין) ושתי יציאות (רחוב קרליבך ולדריך מנחם בגין). פירוט נוסף לעניין החניון, ראה סעיף 9.12.12.

9.7 המצב התכנוני והרישי - בנכס יתרות זכויות בניה לניצול בקומת המרתף ובקומת המסחר העליונות, כמפורט בסעיף 5.4.

9.8 הזכויות בנכס - חכירה לדירות, כמפורט בסעיף 6.1. חלק מהשטחים מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 7.

9.9 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסים מקרקעין:
שיטת השוואת שווי השוק - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחרותם.
שיטת היון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולות היון נעשית לפי שער ריבית, שיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השותפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמתו נכס זהה לנדוון (שווי קרקע כרייה ופנוייה בתוספת עלויות פיתוח ותקנות המבנים ובניכוי הפקת לסוגיו השונים - אם קיים).

המת chassis המשחררי מהוועה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופועל" ולפיכך הגישה המועמדת להערכת השווי הינה גישת היון הכנסות - היון דמי השכירות המתקבלים מהשוכרים המושכרים (תוך בוחרתם לדמי"ש ראוים²⁶) בשיעור היון המגלה את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

²⁴ שיעור תפוצה כולל חוות קצרי טוח ומוסג על בסיס הסכמים חתומים עם שכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח', בפרט של שטחים שאינם ניתנים להשכרה ושטחי אחסנה.

²⁵ ראה פירוט נוסף אודות התפלגות מקומות החניה בפרק תיאור הנכס, סעיף 4.5.1.

²⁶ בוצעה התאמת לדמי"ש ראוים למספר יחידות המושכרים לדמי"ש גבויים / נמכרים לדמי"ש ראוים. בחלוקת דמי"ש נערך בהתחשב, בין היתר, בשטח החנות ומיקומה בקניון.

9.10 שיעור היון:

על פי סקר שנערך ע"י השמאו הממשלתי, למחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

בנכסי משרדים	6.7%
בנכסי מסחריים	6.7%
בנכסי תעשייה	6.7%

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

- שטחים מושכרים - פוצלו זרמי ההכנסות לפי שיעורי ההיוון כמפורט להלן:

- שטחים מושכרים בדמייש קבועים - 6.6% ;
- שטחים מושכרים בדמייש כאחוז מפדיון - 7.6% ;
- שטחים מושכרים בדמייש קבועים בעומס פדיון גבוה מהמקובל - 7.6% ;
- שטחים בהסכומות מסחריות - 7.3% ;
- שטחים פנויים - 8% ;
- הכנסות אחרות (פרנסות, תוספות פדיון וחשמל) - שיעור היון משוקלל - 8.5% .
- חניון - שיעור היון משוקלל של 8%, ראה פירוט בסעיף 9.12.12 מטה;

9.11 עפי תקן שמאו 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 מגדי מגורים, בין היתר, 2 מגדי מגורים המוקמים מעל הקניון (אחד בשלבי אכלוס אחד בשלבי בנייה), בתום בניית המגדלים במתחם חסן עראה וברחוב הארבעה ואיכלוסם.

9.12.2. תמהיל השוכרים בקניון - הובא בחשבון תמהיל השוכרים המגון והיוקרתי בקניון, הרשות הפעולות בקניון, וכן כי חלק מהיחידות קיימים פדיון למ"ר גבוהה יותר ביחס ליתר חניות של אותה רשות.

9.12.3. עומס פדיון - נבחן עומס הפדיון בשוכרים השונים ובעור שוכרים להם עומס פדיון גבוה, נקבע שיעור היון בתוספת של 1% על שיעור היון של שטחים מושכרים בדמייש קבוע.



9.12.4. הובאה בחשבון התאמה לדמ"ש לחلك מהיחידות אשר זהה כי קיים יתרון או חסרון כלכלי יחד עם תוספת שווי או הפחטה שווי, בהתאם עד לסיום תקופת החוזה הנוכחית. הפחטה בנתו בגין חסרון כלכלי עבור יחידות אלו נכללת בתחרيب בהפחטה בגין דחיה לאקלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.5. יחידות בהסכםות מסחריות - הובאה בחשבון דמ"ש על בסיס הסכומות ומוצגים כשטחים מושכרים בשיעור היון המגולם את הדחיה עד לקבלת זרם תשלוםים שוטף.

9.12.6. שטחי מסחר פנויים - הובאה בחשבון דמ"ש רואויים בשיעור היון המגולם את דחיה לאקלוס וקבלת זרם תשלוםים שוטף. שיעור היון מגלם דחיה של כשנתיים וחצי ביחס לשיעור היון של נכס מושכר.

9.12.7. שטחי אחסנה פנויים - לשטחי אחסנה במפלסי הקניון הובאה בחשבון דחיה של שנה נוספת מעבר לאמור לעיל ביחס לשיעור היון של שטחי מסחר פנויים. לעומת זאת, עבור מחסנים פנויים בಗדריות הובאו בחשבון דמ"ש רואויים, אשר נמצאים משמעותית מדמ"ש מחסנים פנויים במפלסי הקניון, בשיעור היון המגולם דחיה עד לאקלוס של כשנתיים נוספת מעבר לשיעור היון של שטחי מסחר פנויים. ההפחטות בגין הדוחות הנוספות נכללות בתחריב בהפחטה לדחיה לאקלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.8. שטחי מסחר שטרם הוקמו (יתרת זכויות בניה לניצול) - הובאה בחשבון ניצול אפשרי במפלס מרتفע עליון ובקומת עליונה, על בסיס שווי כגמר (על בסיס דמ"ש רואויים בקומת) בשיעור היון של שטחים פנויים. שיעור היון זה מגלם דחיה של כשנתיים וחצי ובנוספַּך בענינו הפחטה לדחיה של כשנתיים נוספות, בסה"כ כ-4.5 שנים דחיה. תקופת הדחיה כוללת את צפי החברה לפרק הזמן הנדרש לקבלת היתר, הקמה ואקלוס. ההפחטות בגין הדוחות הנוספות נכללות בתחריב כהפחטה לדחיה לאקלוס והתאמות לדמי השכירות.

עלויות ההכשרה הצפויות על בסיס מידע שנמסר ע"י החברה נכללות בתחריב כהפחטה בסעיף ההשקעות.

9.12.9. שטח דוכנים פנויים - הובאה בחשבון דמ"ש צפויים על בסיס הסכומים שנחתמו לדוכנים בקניון ועל הצד הזהיר בוצעה הפחטה מדמ"ש אלו. כמו כן, שיעור היון הרاءוי מגלם את הסיכון בקבלת זרם הכנסות שוטף ובධיתתו בכשנתיים וחצי, על הצד הזהיר ובשל כמות השטחים הפנויים לדוכנים, בענינו הפחטה נוספת לדחיה של כשנתיים נוספת, בסה"כ כ-5.4 שנים. תקופת הדחיה כוללת את צפי החברה לפרק הזמן הנדרש לקבלת היתר, הקמה ואקלוס. ההפחטה בגין הדחיה נכללה בתחריב כהפחטה בגין דחיה לאקלוס והתאמות לדמי השכירות.



9.12.10. הפחחות בגין דחיה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות - בוצעו הפחחות בגין דחיה עד לקבלת תקבולים בהתאם להסכם, לדוג' מחוזים חתומים שטרם אוכלסו ו/או טרם הסתיימה תקופת עבודה התאמה בסך של 7.6 מ' נט; הפחטה בגין חזיזים עם דמי"ש מדורג וב בגין התאמת דמי שכירות ראיים בסך של 18 מ' נט. ההפחטה הנוסף בגין מחסנים ושטחים מסחריים שטרם הוקמו נכללת בתחריף בהפחטה בגין דחיה לאכלוס בסך של כ-3.18 מ' נט.

9.12.11. השקעות - בוצעו הפחחות בגין השתתפות החברה בעליות התאמה/SHIPFOZ של שוכרים בסך של כ-6 מ' נט; הפחטה של השקעות בגין עלות הקמת שטחי מסחר נוספים (ראו פירוט מטה בסעיף 11) בסך של כ-8.6 מ' נט; השקעות נוספות לקידום היתר בניה עבור מימוש שטחים עיקריים נוספים (כולל דוכנים) בהתאם לתב"ע בסך של כ-1.4 מ' נט; הפחטה של הוצאות שיווק עודפות במשך שנים בסך של כ-3.6 מ' נט. סה"כ הפחחות בגין השקעות כ-19.7 מ' נט.

9.12.12. חניון - הובאה בחשבון תחזית וצפי לעליה ברוחו התפעולי, כאשרمدن השווי נערך בהתאם להתייחס להכנסות החניון בפועל לפי גישת היון ההכנסות בשיעור היון מסוים ואילו התוספת מעבר לתוכאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחה הפעילה בחניון הונה בשיעור היון גבוהה יותר. שיעור ההיוון המשוקל של החניון הינו 8%. כמו כן, כבקרה, אומדן השווי נערך גם בגישה ההשוואה.

בהתאם לנקה פרק י: ערךת שומות לחניונים, "שיעור ההיוון הכלול הרاءו יוחשב לפי המקובל בנכסיים עסקיים מניבים אחרים (לדוגמא משרדים)". קרי, שיעור היון שיש לקחת בחשבון הינו כפי שנלקח באותו נכס מניב. שיעור היון המשוקל בקניון (בנטרול שווי החניון) הינו כ-7.5% לכנן בהיעדר תנאי תשואה מעסקאות השוואת של חניונים, מרוחה של כ-0.5% משיעור היון המשוקל של הקניון מהוועה לטעמו נכוון להיום שיעור היון זהיר ושמרני.

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

בנוסף, הובא בחשבון כי לאחרונה צומצם תקן החניה ברוחבי העיר ת"א באופן היוצר בикוש גבוהה למקומות חניה ברוחבי העיר. בנוסף, בקרבת המתחם עתידיים להתאכלס הנו שני מגדלי מגורים המוקמים מעל הקניון (אחד בשלבי אכלוס ואחד בשלבי בנייתו) והן המגדלים במתחם חסן ערפה וברוחב הארבעה, שיבנו ויאכלסו בשנים הקרובות. כמו כן, הובא בחשבון מיקום חניון הפרויקט בסמיכות לתחנת רכבת רכ"ל כך שהanine הפרויקט ישמש גם לשימושי הרכבת התחתית.

שווי 12 חניות אשר הושכרו בחויזים ארוכי טווח לשני שוכרים שונים בקניון, כך שהחניות יצאו ממאגר החניות, שוויים נקבע לפי דמי"ש הקבוע בחויזה.



9.12.13. רוח מתוספת פדיון, מפרשום ושילוט, הכנסות מדוכנים זמינים ושונות - הובא בחשבון היון רוח על בסיס נתוני החברה, בשיעור היון ראוי של 9%.

9.12.14. רוח ממכירת צומת - באמצעות השווי הובא בחשבון היון הרוח התפעולי ממכירת צומת, על בסיס נתוני החברה, בשיעור היון ראוי של 8%.

9.13 התוצאות למלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסורה התקדים על יישובים בדרום מדינת ישראל ונכוון לסוף דצמבר 2023 המלחמה עודנה בעיצומה ואף התרחבה לעימות בגבול הצפון.

אירוע המלחמה הובילו לנקיית צדים משמעותיים לשימרה על ביטחון תושבי ישראל, הכוללים, בין היתר, פינוי תושבים מאזורים נרחבים, סגירת מפעלים באזורי העימות, גישת אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש והגבלת התקהלוויות, אשר גרמו לצמצום הפעולות העסקית במשק ולהאטת פעילות הכלכלית בכל רחבי המדינה.

מכיוון לסוף דצמבר 2023 ניכרת חזרה הדרגתית לשגרת החיים בעיר, בדגש על יישובי גוש דן, תוך חזרה מלאה של הלימודים במוסדות החינוך, חזרה לפעילויות מלאה של כל המשרדים הממשלתיים והעירוניים וחזרה להיקף פעילות עסקית נורמטיבית, למעט בתחום התעשייה. באשר לאתרי בניה, נראה כי ישנה חזרה לפעילויות בתוכנות חלקית, בעיקר בשל מחסור בכוח אדם.

בשלב זה קיימת אי ודאות בקשר להתרחשויות המלחמה, להיקפה, למשך זמן ותוציאותיה ופועל יוצא השלבותיה על כלכלת ישראל בכלל ושוק הנדל"ן בפרט במהלך שנת 2024.

**10. נתוני השוואה**

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

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

10.1 להלן נתונים השוואה לשטחי מסחר בקניונים ומרכזי מסחר:

(א) בהתאם לנתוני שכירות המצוים במשרדו למועד 12/2023, דמ"ש ממוצעים

לשטחים מסחריים בפרויקט מסחר ומשרדים על ציר מנחם בגין (בחלק הצפוני, בסמוך לשדרות שאול המלך) הינם כ-270 נח'/מ"ר בקומת קרקע לייחידות המושכרות בתחום ההסעה.

(ב) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, נכון למועד 12/2023, שטחים מסחריים

בפרויקט הכלול מסחר, משרדים ומגורים בסביבת שכונות גני שרונה, מרכז תל אביב, בהיקף של כ-900 מ"ר מושכרים לפי דמ"ש ממוצעים של 235 נח'/מ"ר.

(ג) בהתאם לכטבה באתר "גלוובס" מיום 26/05/2023 הושכרה יחידה מסחרית

בשטח של כ-50 מ"ר + 150 מ"ר חצר + 5 חניות ברוח' קינג ג'ורגי 46 לרשות המבוגרים תמורה דמ"ש חודשיים של 30,000 נח' (בניטול חניות לפי 1,000 נח'/מקום, משקף כ-200 נח'/מ"ר אקו).

(ד) בהתאם למידע הקיים במשרדו, בשנת 2022 הושכוו כ-154 מ"ר שטחי מסחר

הממוקמים ברחוב אלנבי 130 פינת יהודה הלוי (שתי חזיתות) לרשות פארם בדמ"ש המשקפים כ-324 נח'/מ"ר.

באוטו מבנה הושכוו בשנת 2022 כ-100 מ"ר שטחי מסחר עם חזית לרחוב

אלנבי בדמי שכירות המשקפים כ-300 נח'/מ"ר.

(ה) בהתאם למידע שברשותנו, ברחוב אלנבי הושכוו 3 חניות בשטח כולל של 103

מ"ר תמורה דמ"ש חודשיים של כ-22,000 נח', משקף דמ"ש של כ-215 נח'/מ"ר.

(ו) בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקבץ ושות',

shmavi makkuein, לקביעת השווי ההוגן של "קניון רמת אביב", למועד הקובלע 31/12/2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מליסרון בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים ממוצעים בקניון של כ-495 נח'/מ"ר לשטחי מסחר ו-88 נח' למ"ר לשטחי אחסנה.



(ז) בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י רלי טרייסטמן אגמי, שמאית מקרקעין, לצורך קביעת השווי ההוגן של מתחם "גני שרונה" - מתחם מערבי (מתוחם מסחרי הכלול 15 מבנים לשימושו), למועד קובלע 31/12/2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, צוין כי בנכס קיימים 21 שוכרים (שיעור תפוצה של 92%), ממוצע דמי השכירות החודשיים הינו כ-190 ש"ל למ"ר (מסחר ומשרדים). דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בקומת קרקע בתחום המזון הינם בסכום של כ-202 ש"ל/מ"ר אקו'.

(ח) בהתאם למידע הקיים בדוחה התקופתי ושנתי של "קבוצת עזריאלי" לשנת 2023, דמ"ש החודשיים הממוצעים למסחר "בקניון עזריאלי ת"א" הינם 329 ש"ל/מ"ר.

נתוני תשואה של קניונים²⁷ 10.2

(א) עפ"י דיווח לבורסה באתר מאיה מיום 01/01/2023, עולה כי חברת G-CITY התקשרה בהסכם מחיב למכירת מרכז מסחרי G יבנה שבבעלותה תמורה כ-154 מיליון ש". בהתאם למידע המצו依 במשרדו, העסקה משקפת תשואה של 7.15%.

(ב) עפ"י הדוחה השנתי של חברת סלע קפיטל נדל"ן לשנת 2023, עולה כי שיעור התשואה הממוצע בפועל לנכסים מסחריים הינו 6.16%. כמו כן, במרכז מסחרי "חוונים קוניים" בראשל"ץ, שיעור התשואה הינו 6.07%²⁸ ושיעור התפוצה הינו 100%.

(ג) עפ"י דיווח של קבוצת עזריאלי, לשנת 2023, בקניון עזריאלי ת"א ובקניון איילון שיעור התשואה המתואם הינו 6.85%²⁹.

²⁷ עסקאות תשואה נוספת לנכסים מניבים, מפורחות בספח לחוות הדעת.

²⁸ שיעור היון בסיס הערת השווי – 6.9%.

²⁹ שיעור היון לדמ"ש – 6.5%.

להלן נתוני השוואה למקומות חניה 10.310.3.1. נתוני דמ"ש למקומות חניה בתל אביב

- (א) 12/2023 - בדירותם במגדלי משרדים ברחוב שאול המלך בתל אביב דמ"ש המשולם לחניה (במנוי) בגבולות 1,300 – 1,200 ש"ח לחודש.
- (ב) 12/2023 - בדירותן של מגדל משרדים חדש בקרבת רחוב קפלן ובסיס "הקריה" בתל אביב, הושכרו מעל 100 חניות דמ"ש של 1,590 ש"ח לחניה לחודש.
- (ג) 12/2023 - בבניין משרדים חדש ברחוב לילינבלום תל אביב מושכrotein כ-80 חניות למנויים תמורה ממוצע של כ-1,300 ש"ח לחניה.
- (ד) 12/2023 - במגדל משרדים ברחוב יהודה הלוי מושכrotein 87 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,235 ש"ח לחניה לחודש.
- (ה) 12/2023 - במגדל משרדים בחלק הדרומי של מרכם בגין מושכrotein 143 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,235 ש"ח לחניה לחודש.
- (ו) 12/2023 - במגדל משרדים חדש ברחוב הארבעה מושכrotein כ-90 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,600 ש"ח לחניה לחודש.
- (ז) 12/2023 - במגדל משרדים ברחוב הארבעה מושכrotein כ-220 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,200 ש"ח לחניה לחודש.
- (ח) 12/2022 - בדירותם הכלל כ-1,000 מקומות חניה וממוקם במרכז ת"א (בשכונות "גני שרונה"), עפ"י נתוני תפעול שברשותנו ונתוני הכנסתות ממנויים קבועים, נכון לסוף 2022, קיימים רוח ממוצע ממוקם חניה של כ- 15,500 – 15,000 ש"ח לשנה (כ-1,270 ש"ח לחניה לשנה). ניתוח שווי מקום חניה בהתייחס לשיעור היון משוקל בטוחה של כ-6.75% – 6.5% משקף שווי מקום בטוחה של כ-225,000 – 235,000 ש"ח.
- (ט) עפ"י המידע שנמסר לנו מחברת סיטיילול המפעילה את הדניון בפרויקט מידטאון, עלות מנוי חודשי נכון להיום (לא כולל מע"מ) :
- חניה במכפיל – 900 ש"ח.
 - חניה "צפה" – 1,500 – 1,700 ש"ח.
 - חניה שומרה – 1,700 – 2,000 ש"ח.
 - חניה טורית – 2,000 ש"ח.

הערה : המחרירים הינם מקום חניה "צפ" ואינם כוללים מע"מ, אלא אם צוין אחרת.

10.3.2. נתוני ביקוש להשכרת מקומות חניה במסגרת מנוי חודשי³⁰:

- בחניון ברחוב החשמונאים 100 (באוטו מתחתן של נושא השומה), מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,200 ש".
- בחניון גבעון, רח' ארנינה 32, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,200 ש".
- בחניון לב תל אביב של חברת סנטרל פארק ברחוב יבנה 11, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,500 ש".
- בחניון בית פסגות ברחוב אחד העם 14, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,200 ש".
- בחניון ברחוב טיומקין 16, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 850 ש".
- בחניון ליוא גולדברג ברחוב מנחם בגין 86, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,000 ש".
- בחניון אבן זיו ברחוב סעדיה גאון 22, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,000 ש".
- בחניון דובנוב ברחוב דובנוב 3, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,400 ש".
- בחניון דניאל פריש ברחוב דניאל פריש 3, מבקש למנוי חודשי למקומות חניה הינו 1,250 ש".

הערה: המחרים הינם למקומות חניה "צף" ואינם כוללים מע"מ.

10.3.3. עסקאות מכירת מקומות חניה

(א) עסקאות מכירת נתוני שווי למקומות חניה במגדלים (מקור: רשות המיסים):

הערה	מחיר מכירה בש"ח	לחניה בש"ח	מספר חניות	מגדל	כתובת	תאריך	גו"ח
לא ידוע מס' חניות, עפ"י מיתב הבנתנו נמכרו 2 חניות	620,000	₪		מגדל H בגין	דרך מנחם 156	20/07/2023	6110/418
	341,250	₪	1			31/05/2023	
	290,000	₪	1			05/01/2022	
	290,000	₪	1			05/01/2022	
1995 מ"ר שטח חניה נרכש תמורה 18,750,000 ש". עפ"י ניתוח המביא בחשבון כ - 30 מ"ר למקום חניה, נמכרו כ - 67 מקומות חניה, המשקפים שווי של כ- 280,000 ש"ח למקום.	280,000	₪		מגדלי הערים בגין 158	דרך מנחם 158 בגין	29/06/2022	6110/404
	350,000	₪	1			16/06/2022	
	250,000	₪	1			23/12/2021	
	267,000	₪			דרך מנחם 150 בגין 150 מגדל מטרופולין	20/07/2022	

³⁰ מקור: אתר 'סנטרל פארק', מיום 05/03/2024.



- (ב) בהתאם למידע הקיים ברשותנו בפרויקט "מגדל הארבעה" - מקומות חניה בפרויקט נמכרו ב- 250-270 אלף ₪ (רגילים) וכ-500-450 אלף ₪ לחניה טורית.
- (ג) ביום 29/11/2022 נמכרו 18 חניות במגדל המידע בשלב ג'2 ב"מתחם החרש" מדרום למגדל "ויתניה" תמורה כ-285,000 ₪ / מקום חניה.
- (ד) עפ"י מצגת כניסה של חברת FRONTIER CAPITAL חניון שרון כולל 428 מקומות חניה מוצע למכירה (off market) תמורה 240 מ' ₪ בתוספת מע"מ. הרוחח התפעולי של החניון הינו כ-2.2 מ' ₪ לחודש.
מחיר התמורה משקף תשואה של 6% ומהיר מבוקש של כ-560,000 ₪ למקום חניה.

נתוני סקרים 10.3.4.

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחץון הראשון לשנת 2023, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזוריים שונים בארץ וספק מוגם מייצג להשואת מחירי שכירות ואחזוי אוכלוס, עליה, בין היתר, כי דמי"ש חודשיים למקומות חניה בבני מושדים מסווג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:

- באזור ציר "מנחים בגין" - דמי"ש ממוצעים של כ-1,180 ₪/מקום חניה.
- באזור יגאל אלון - דמי"ש ממוצעים של כ-1,050 ₪/מקום חניה.
- באזור יצחק שדה, חסן ערפה - דמי"ש ממוצעים של כ-1,400 ₪/מקום חניה.
- באזור "בית המשפט" - דמי"ש ממוצעים של כ-1,210 ₪/מקום חניה.

11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאיבושומו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על יתרת זכויות בניה לניהול כמפורט באישור מאט אדריכלית החברה מיום 20/02/2024, כפי שנמסר לנו ע"י החברה.

**12. תיחסיב השומה****12.1 תיחסיב שווי**

סימן	שטח מושכרים קבוע	שטחים עיקריים ביחסיות מסחריות (א)	שטחים מושכרים - פדיונות (ב)	שטחים מושכרים אחסנה	שטחים פנויים	הפחחה בגין דמייה לאכלוס והתחמות לדמי השכירות	חניון (ג)	חכנות אחרות (פריטים, תוספת פדיון, חשמל וחנות)	השקעות	סה"ב שווי זכויות החברה, בפועל	סה"כ שווי היון	שיעור היון	דפ"ש חדשניים	דפ"ש חודייש למל"ר	שטח ברוטו במ"ר	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היון	סה"כ שווי	
₪	שטחים מושכרים קבוע	שטחים עיקריים ביחסיות מסחריות (א)	שטחים מושכרים - פדיונות (ב)	שטחים מושכרים אחסנה	שטחים פנויים	הפחחה בגין דמייה לאכלוס והתחמות לדמי השכירות	חניון (ג)	חכנות אחרות (פריטים, תוספת פדיון, חשמל וחנות)	השקעות	סה"ב שווי זכויות החברה, בפועל	סה"כ שווי היון	שיעור היון	דפ"ש חדשניים	דפ"ש חודייש למל"ר	שטח ברוטו במ"ר	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היון	סה"כ שווי	
₪	744,506,612	6.6%	49,137,436	4,094,786	313	13,063				1,864,000,000	7.5%								
₪	43,328,403	7.3%	3,162,973	263,581	197	1,335													
₪	448,863,073	7.6%	34,113,594	2,842,799	239	11,899													
₪	31,168,581	6.6%	2,057,126	171,427	106	1,625													
₪	342,013,069	8.0%	27,361,046	2,280,087	290	7,864													
₪	-44,361,048																		
₪	294,550,000	8.0%				1,370													
₪	23,623,378		1,986,209																
₪	-19,690,000																		
₪	1,864,000,000	7.5%																	

(א) רוב השטח בהסכםות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפה חיובית על כל הקניון מהחלון זה.

(ב) השטחים הינם כוללים שוכרים אשר התשלום שכיר הדירה להם הינו כאמור מהפדיון ו/או שכיר דירה קבוע בהסכם אך עומס הפדיון בהם גבוה מהמקובל.

(ג) לפירוט בנוגע לתיחסיב שווי החניון, ראה 7.4.2

12.2 ניתוח רגולשות

סעיף	שיעור היון	שינוי	שווי
שיעור היון	-0.50%	2,005,900,000	₪
	-0.25%	1,932,400,000	₪
	לא שינוי	1,864,000,000	₪
	0.25%	1,800,200,000	₪
	0.50%	1,740,500,000	₪
שינוי בדמי שכירות	-5.00%	1,767,600,000	₪
	לא שינוי	1,864,000,000	₪
	5.00%	1,960,400,000	₪
	-5.00%	1,860,400,000	₪
שינוי בשיעור תפוצה	לא שינוי	1,864,000,000	₪
	5.00%	1,864,700,000	₪

**13. השומה**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נושא חוות הדעת, נכון ליום 31/12/2023 המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונות בינלאומי 40 שעבورو הוזמנה ונדרשת חוות הדעת, בסכום שבಗבולות **1,864,000 ש"ח + מע"מ.**

- 13.1 הפרטים והנתונים וכן ערכי השווי המופיעים בחוות הדעת, נכונים למועד ערכתה ו/או למועד מסויים כמפורט בגוף חוות הדעת. יתכוño שינויים בשווי הנכס בהתאם לשינויים בשיעורי התפוצה, בדמ"ש ובשיעוריה ההיוון.
- 13.2 בהתאם למידע שנתקבל ממזמין חוות הדעת ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים, למועד 30/09/2023, הינו בספרי חברת ריבוע כחול נדל"ן בע"מ הינו בסך של 1,776 מיליון ₪.
- 13.3 בעת IMPLEMENTATION הוצאות בנכס שבندון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבך. מואمدن שווי לא הופחת מס שבך הנובע ממכירת הנכס.
- 13.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נושא השומה, בעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- 13.5 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- 13.6 חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד וכן למטרתה בלבד. אין היא מהוות תחליף ליעוץ משפטי ותכנוני. השימוש בחוות הדעת אסור על כל צד שלישי אשר אינו מזמין חוות הדעת.

נספחים:

אישור זכויות.

סקירה מייצגת של עסקאות תשואה.

בכבוד רב,

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בניין ושמי מקרקעין

**נספחים**אישור זכויות :

בלו סקוור רעל איסט ל.ט.ד.

הלשכה המשפטיתומוציארות החברות

20 פברואר, 2024

לכבוד

אינג' יוסף זרניצקי

בדואן"

מ.מ.מ.,

הנדון: אישור בדבר זכויות קנייניות - השוק הסיטופאי – רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

1. למיטב ידיעתי, החברה מחזיקה ב-100% מהן מנויותיהם המונפק והנפרע ובזכויות החכבה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון") וחברת מגדל לב תל אביב בע"מ ("חברת המגדלים") החזקות בזכויות בפרויקט השוק הסיטופאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגדלים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטה המלאה, רבע כחול נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבע מגורים") ורבע כחול נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבע מסחרי") אשר החברה מחזיקה (בקיקוף) ב-100% מהן מנויותיהם המונפק והנפרע ובזכויות החכבה בהם. תדייסרי רשות החברות של החברות האמורות מצ"ב למكتبיו והמוסמנים כ"נכסה 1".
2. בהתאם לשטרוי החכירה המציב למكتبיו והמוסמנים כ"נכסה 2", זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון V.Z." שטחי חניון ושטחים נוספים.
3. בטסף, לביקורת, הריני לציין כי למיטב ידיעת החברה חלקה 290 בטע 7104 חינה מגרש 6 לפי תוכנית תא/3001.





סקירה מייצגת של עסקאות תשואה:

תאריך	יעוד	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה (ש"ח/ח)	שיעור תשואה	הערות
10/01/2024	משרדים ותעשייה	פאראק אפק	משרדים ומחסני דשא	90,000,000	5,850,000	6.50%	בהתאם לדיווח חברת מיניבים קון ריט לאטור מאיה'ה ביום 10/01/2024 נקבעה התקשרות בזונה מר' במילויו הכספי אאלת כלוא גזירות חכירה מהונות במרקען המצוים באזרה התשייה אף בערו דראן העי', בשוח כולל של כ-8.4- 10,00,000 מ"ר דוגם המיעוד לשימוש תעשייה אחננה ומשדרם בשוח של 3,000, מ"ר שטחי לוגיסטי, כ- 7,000 מ"ר שטחי משדרם וכ- 120 מ"ר מקומות חניה. בסכום לתתקשות יהו כרך התקשרה החברת מיניבים עם תורת דרש ברוחה שכירות לארך לפנו המוכר יישור מתרבת מיניבים שטחי משדרם של כ- 2,200 מ"ר גומאים בשימושו מבعد התקשרות. דמי השכירות בפועל + החזיות הינם 5,850,000 ש"ח המשקיפים שייעור תשואה של 6.5%.
2023	תעשייה	יבנה	מבנה תעשייתי בשוח של כ- 4,600 מ"ר עילאי	30,000,000	2,200,000	7.33%	עפ"י פרטומי החברת מיניבים רכשה בשנת 2023 מבנה תעשייתי ביבנה, בשוח של כ- 4,600 מ"ר עילאי בתוודה ל- 30 מ"ר על לא כולל פמ'ם. המבנה מושכר במלואו, NOI התשנתה עפ"י הסכם השכירות הקים שעתיד להסתיים בסוף 2024, ימודד ע"ש של כ- 1.7 מ"ר שית. לאחר מכן מוכנה שדר' מראויים הינם לפחות כ- 2.7 מ"ר שית.
05/07/2023	משרדים	בית שאן	מרכז מסחרי פרטי, המשתרע על פני 3,800 מ"ר	36,555,000	2,963,000	8.11%	חברת די אנדי רישה מידי שפור חברה שראלית להשכרת מבנים בע"מ (חברות קשורות), החברה תרכיש מישפרו מרכז מסחרי פתוח, המשתרע על פני כ- 3,800 מ"ר ומוקם ביבת שאן, היודיע בשם "שפורה נסיך בור שאן" בתמורה לסך של 36.55 מילון ש"ח, דמי' התשנויות הינם כ- 2,963.8% מ"ר. מחיר הרכישה משוק הנחה של 10% על מחיר הערכות שוויו הנוכחות של הרכס, תשואה של כ- 8% על עלות הרכישה.
01/05/2023	משרדים	תל אביב יפו-גיבור	סופר מרכז בשוח של כ- 235 מ"ר מילוי ש"	21,000,000	1,200,000	5.70%	במהלך חודש אאי נמכר סופר מרכז בדרך ניבול בשוח של כ- 235 מ"ר תמורה של 21,000,000 ש"ח דמי השכירות התשנויות בנכס הימן 1,200,000 ש"ח המשקיפים תשואה של כ- 5.7%.
22/05/2023	משרדים	תל אביב יפו-רעננה	פרויקט נב' כולל שנ' (הממשלה) כובני 10 קומות מבניינים, מעלה קומות, מסחרים, מטבחים ומטבחים נלב אוזר ומוסכים חניה	370,000,000	27,000,000	7.30%	בהתאם לדיווחות ניירות ערך, במחלק הרבעון השני לשנת 2023, חתמה חברת ג-ב'יס הסכמים עם חברות הייטק טקסיס אינטראומטס, עלכיזו טיסות שוח של כ- 4,000 מ"ר, ובתמורה לדמי' שכירות שנתיים בסך של כ- 5.4 מילון ש"ח, ועוד חברת NCR שכירות שוח של כ- 3,600 מ"ר, בה בתמורה לדמי' שכירות שנתיים בסך של כ- 6.2 מילון ש"ח. עלות הרכישה שוויו נחוצה נאותה של 37-30 מילון ש"ח והנחות הנכונות נאותה כ- 7.3% שוויו בהנהר (וח'הברה), המשקפת תשואה של 7.3%.
22/05/2023	משרדים	תל אביב דרום	50% במגדל וויס-בלטיאו, גובל בין 12 קומות מושדים בן סמוך לכט'ריאל וטראטואו, כולל בניין 15,000 מ"ר+	230,000,000	13,000,000	5.65%	חברת הבניין הושלמה לפני יציאה ונמאו הוא אוכל במלאו. מדובר בגיןו בו 12 קומות בשדרות נבסם בין ב'יא. סמוך למגדל רואיל ופיוטיק דידטואן, השותה הילל של בגיןו הוא 15.5 מ"ר ויש בו 186 מוקומות חניה. הבניין מושכר במילואו לשולשוח שכירום בחוויים משך 20-10 שנים (כולל אופציית להארוך): חברת סיוע'ינג' מא' שבבעליטה שיטת המילויות פטאיל, שכירות אאלת רוב סקל 11.5 מ"ר (מע"י) עסקות בחשברה, יעוץ וייעוץ של שותה את קותמת הרכישות הדיסק; שית החל עבודה העשויות ריאיס, שכיר שוחה 3,750 מילון ש"ח; וויתות פיתון; שכיר ציפוי להביב NOI נעני של 26 מיליון ש"ל, כולל כבוד פוד - דבר שmarket השוואת NOI של 6.6%.
18/05/2023	משרדים	רחוב מודיעין-הrotein	שטחי מסחר בהיקף 1300 מ"ר מילוי שוחה	35,000,000	2,310,000	6.60%	בזום 18.05.2023 מכירה קבוצת חן מושר אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף 1300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברחוב מודיעין. התמורה לעסקה היהת בסך 35 מילון ש"ח. בהתאם לדיווח החברת NOI השנתית בתפומת מלאה החיפוי המכחסינו נטען של 2,300,000 ש"ח, מושך שיעור תשואה של 6.5%.
30/04/2023	משרדים	ראשון לציון-נרכיסים	שטחי מסחר בהיקף של כ- 2060 מ"ר מילוי שוחה	58,000,000	3,900,000	6.70%	בזום 30.04.2023 מכירה קבוצת חן מושר אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ- 2060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרכיסים לראשונה לציוון, הפרויקט בשלבי איכילס, בסיום שוקן כל היחסות המהירויות. התמורה בססקה בסך של 58,000,000 ש"ח, בהתאם לדיווח החברת NOI השנתית החיפוי בתפומת מלאה מהנכש הינו 3,900,000 ש"ח, מושך שיעור תשואה של 6.66%.
04/2023	משרדים	תל אביב יפו-לילינטלס-יהודה היל-נהלה נימי-הלו-סהה' 250 מוקומות חניה	50% במגדל "בית ליר' הממוקם במרכזו הרחובות לילינטלס-יהודה היל-נהלה נימי-הלו-סהה' 250 מוקומות חניה נימי-הלו-סהה' 17,000 מ"ר מושדים 1-250 מוקומות חניה וההו, מושך בששלות למתוך בגיןו עד פינויו ברבעון הריאון שלונת 2024 לכל היור. בכוונת חצ'דים להשכיר את המכ"ס בשל רשותן על שוכרים חדשים שיחליפו את חיזירות הבנק, וביחסן פעול לשכנתו בהתאם למגמות החקנון בסביבה-ה NOI הוציאו מושתחים הבניין במצוות, על פי אומדן, רוחן 33.5-כ- 5.15%-ש"ח המשקיף שיעור תשואה של כ- 5.15% על ערך.	325,000,000	33,480,000	5.15%	בהתאם לפירוט שווים ביחסותם כוים קוח' 4.4.2023 שנותיהם JTLLV שותה'ם רשותן מגדת כ- 50% במגדל "ቤת ליר' הממוקם במרכזו הרחובות לילינטלס-יהודה היל-נהלה נימי-הלו-סהה' 250 מוקומות חניה נימי-הלו-סהה' 17,000 מ"ר מושדים 1-250 מוקומות חניה וההו, מושך בששלות למתוך בגיןו עד פינויו ברבעון הריאון שלונת 2024 לכל היור. בכוונת חצ'דים להשכיר את המכ"ס בשל רשותן על שוכרים חדשים שיחליפו את חיזירות הבנק, וביחסן פעול לשכנתו בהתאם למגמות החקנון בסביבה-ה NOI הוציאו מושתחים הבניין במצוות, על פי אומדן, רוחן 33.5-כ- 5.15%-ש"ח המשקיף שיעור תשואה של כ- 5.15% על ערך.
09/02/2023	משרדים	חיפה	14.5% אל' פ'יר קדרע צמודה קרקע ספוכת עם Tab' מוארשת להקבצת שמי מדיל מגוריים להשכלה. בכוונת החברות למתוך בגיןו במושב הסמך, ולהקם שמי מדיל מגוריים מוגדרות סות', האחד של 22 קומות, והקיים בימי' 29 דירות בשטח ממוצע של 77 מ"ר. שי' המגדלים כללו יחד 320 דירות מניבים נילאי את המתחם בשורף. מרכז סטראט מואכלס 98% מושטחים, מושך 75% שט' שובי עגון, והוא מציב כ- 14 מילון ש"ח בשנה. ע"ש מידע הקיימים במסדרדים, שיעור התשואה לפי בצעת העסקה למושב הסמך היינו לפחות של כ- 7.5%.	400,000,000	14,000,000	7.50%	התאם לפירוט מוארת "בלטיסט", מיום 09/02/2023, מושב הסמך קסטרא לחיפת ע"ש די' תדרה ובבר' הבתיחה דראן, בלטיסטה ובבר' המסתפקת הדרה הראל נילו' ש"ח, מושך שיעור תשואה של די' תדרה כוליל את שטחו של המרכז המושכתי, מושך שיעור תשואה של 14.5- אל' פ'יר, וכן קרע שטח'ה עם Tab' מוארשת להקבצת שמי מדיל מגוריים להשכלה. בכוונת החברות למתוך בגיןו במושב הסמך, ולהקם שמי מדיל מגוריים מוגדרות סות', האחד של 22 קומות. שי' המגדלים כללו יחד 320 דירות בשטח ממוצע של 77 מ"ר. שי' המהשכעת בהקמת שמי המגדלים מושך כ- 350 מילון ש"ח, תל דר' וההו. מניבים נילאי את המתחם בשורף. מרכז סטראט מואכלס 98% מושטחים, מושך 75% שט' שובי עגון, והוא מציב כ- 14 מילון ש"ח בשנה. ע"ש מידע הקיימים במסדרדים, שיעור התשואה לפי בצעת העסקה למושב הסמך היינו לפחות של כ- 7.5%.
05/01/2023	משרדים	פ'ית'	בג'ון מושדים הכלול המשקמות וקומות מרתוקת ומוקמות נהייה בשוחה בניו כול' של כ- 2,285 מ"ר. דמי' השכירות התשנויות לבנייה עם כוים כ- 1.37 מילון ש"ח כל' מוקמת המרתוקת.	22,000,000	1,370,000	6.23%	בהתאם לפירוט מוארת "בלטיסט", מיום 5/01/2023 נקבעה תערובת עמותת הבתיחה, השכירות כוים את המבנה. בת משירותים מוקם בחדרה השולחן 4 אאות. רמתה פ'יר, הmarsch על בו'ה הבכגה ששתען על שטח של 1,063 מ"ר, עליהם בניו בגין מושדים הכלול חמיש' קומות זוקמות מרתוק' ומקומות חניה בשוחה בניו כול' של כ- 2,285 מ"ר. דמי' השכירות התשנויות לבנייה עם כוים על 1.37 מילון ש"ח כל' מוקמת המרתוקת.

עודד האוושנר מהנדס אזרחי ושמי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמי מקרקעין

קארן דיש אלאור כלכלנית ושמי מקרקעין

גאנם עתלי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמי מקרקעין

אבייקם כהדי מהנדס אזרחי ושמי מקרקעין

אסף ייב שמי מקרקעין

מוחי בוטבול שמי מקרקעין

הסת ליטינסקי עורך דין ו- B.A. במנהל עסקים

ארנון מרדי B.Sc במדעי החיים ושמי מקרקעין

עומר סגל כלכלן ושמי מקרקעין

אדם שחר כלכלן ושמי מקרקעין

פאר אטייס כלכלן ושמי מקרקעין

מעין מעוז דדריגור כלכלנית ושמי מקרקעין

ายיל האוושנר כלכלן ושמי מקרקעין

שיין כהן כלכלנית ושמי מקרקעין

תל-אביב
27/03/2024
סימוכין : 5-102.1.10938

شומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טובייה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הרכיבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעליים"



עמוד 1 מתוך 72



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Tel Aviv | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +972-3-6254688
טל. 03-6254688 | פקס | Tel. | איגוד השומרים | איגוד השומרים | לשנת 2023 | ת"י ISO 9001: 2015 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 | Tel Aviv | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +972-3-6254688

1. כללי

↳ ביקור בנכס ובבסיסה נערך בתאריך 18.01.2024 ע"י גאנס עטילי, מהנדס אדריכלי וشمאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים. הביקור נערך בליווי מר ארבל נציג השוכרת,גב' זיאנה דברי שמאית ראשית בחברה ומර אדר אלמליח, כלכלן וشمאי מקרקעין בחברה.

↳ המועד הקובע לשומה הינו : **31.12.2023**.
לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

↳ רשימת מסמכים :

- 24.01.2024 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.
ת. שונים - מסמכים תכוניים כמפורט בפרק התכוני.
ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

↳ נתבקשו על ידיכם בתאריך 24.12.2023, באמצעות גב' זיאנה דברי, שמאית ראשית בחברה, לעורך אומדן שוויי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבندון.

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

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר איתה.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאית, הסכומות הצהרות ויחסית תלות, רקע.

עמוד 2 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והSHIPPI, פרטי השמא

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "שווי הוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתתקבל מכירות נכס או שהיה משולם להעברת התcheinיות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדיידה".

מטרת חוות'יך הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מנויות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והSHIPPI

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לביקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעבירנו לחברת ושות' יפה גם לשעரוכים השוטפים ולרבות לעבודת הערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עבר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואמות לצורך הצגתו ועשית שימוש בו בדו"חות הערכה.

התתקבל מהחברה, רביע כחול נדלין בע"מ, ב- 20.03.2008 כתוב התcheinיות לשיפוי, חתומו ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מרון, סמנכ"ל כספים, דאז, לפיו תשפה החברה/רבווע את ע. האושנער הנדסה אזרחית וشمאות מקרקעין בע"מ (שם זהה ל- "האושנער מלול הנדסה וشمאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנער ושות'¹ ו/או עודד האושנער (להלן: "האושנער").

כוחו של כתוב התcheinיות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכת זו.

שם מסחרי בלבד.

1

עמוד 3 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



כוחו של מכתב הבקרה שנשלח לחברת על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עיריות הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודיעו לחברה, בין היתר, כיanno מקבלים על עצמן את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירiot ערך מילוי 2015.

2.3. פרטי השמי

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

ואלה פרטי השכלה וניסיוני המוצעו:

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

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

www.haushner.co.il : אתר המשרד באינטרנט

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

<p>רשם בunker המהנדסים והאדריכלים - מספר רישוי מס' 23197 מtarיך 18/10/1977.</p> <p>רשם בunker שmai המקרקעין - מספר רישוי מס' 187 מtarיך 01/04/1986.</p>

עמוד 4 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך הפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ואו דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדליין בע"מ ואו 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, לדוח באופן אלקטרוני לרשות לנויוט ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכימים ומאשר לצרף את חוות דעתינו המקצועית שבندזה לדוח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מס' 17.1 "פרוט מזער" נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שנitin ע"י הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאו המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתו 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 בעליו והערכתה שלහן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתם המקצועיים.

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

עמוד 5 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



3.3. יחסיתות

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

הערכתני עברו לחברת את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של מזרדי לחברת או לחברת האחות ו/או בעבליהן.

הכנסות מזרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לט"ז
הכנסות מזרדי.

חוות הדעת שלhallן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברת או לחברת האחות,
מערכות ללא כל התניות שהן ורבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה קרקע, המחולקת למגרשים תוכנוניים², בשטח כולל של 74.3 דונם (כ- 62.3 דונם
בשימוש תעשייה³ + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטיט), שעל חלק ממנו קיים מרלויג (מרכז
לוגיסטי למומצרי non food ומומצרי food near food בלבד) ובחלקו الآخر קרקע ריקה.

המגרש התכנוני שייעדו לתעשייה (מגרש תוכנוני מס' 113 מהוווה 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 ובמהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

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

² וכן לתתי מגרשים לפי תשריט פנימי - יוסבר.
³ לפי תשריט תב"ע 616-0655779. השטח הרשות לחולקה 67 הינו 62.396 ד'. הפער זניח לשוו.

עמוד 6 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

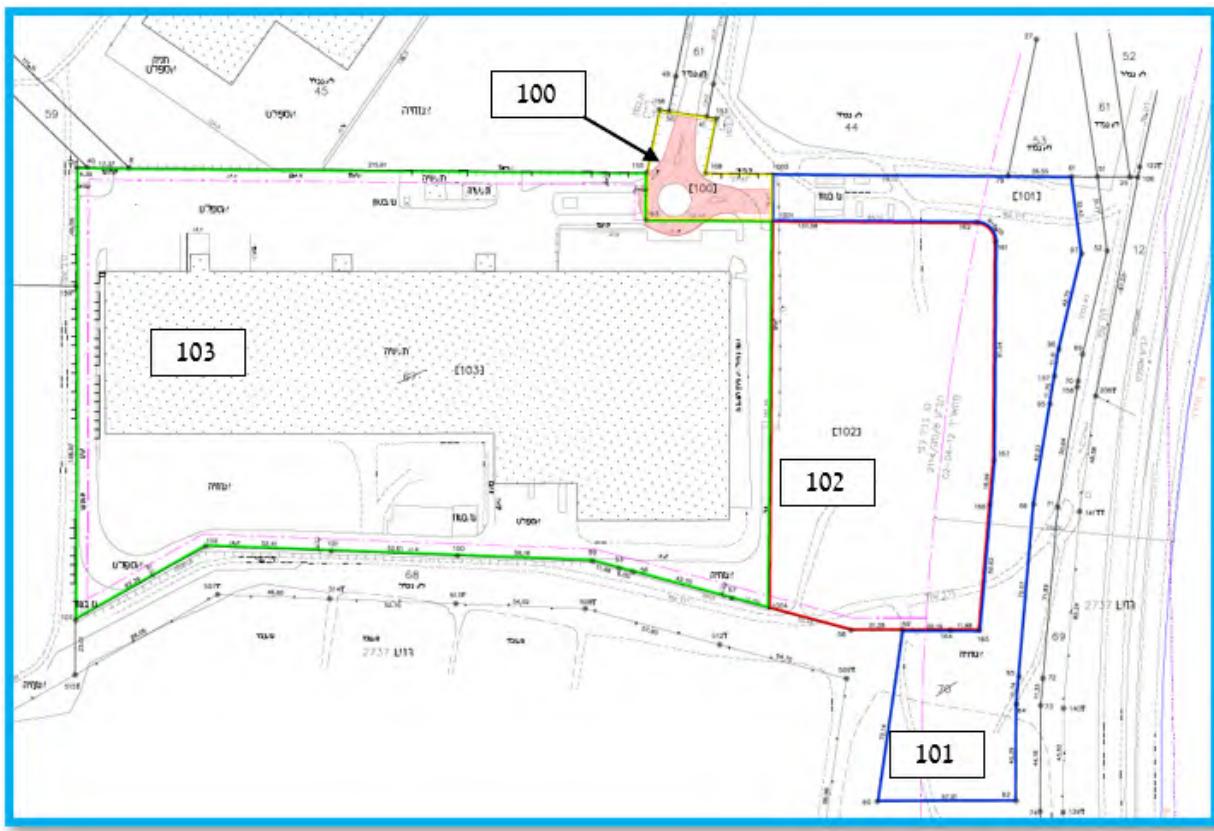




האושנער מלול

eng.& real estate appraisal LTD

הנדסה וشمאות מקרקעין בע"מ



עמוד 7 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 |
office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +972-3-6254622 | Tel. 03-6254688

לצורך הנוחות העבודה ותיאור הנכס מוצגת להלן חלוקה בהתאם לתשתייט החלוקה:

- **תת מגרש אراضי מס' 103** בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה.
במגרש הנ"ל קיימים המרלו"ג בשטח בניו כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק).
השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל"בי מרכז שירוטי לוגיסטיكا בע"מ, הקשורה
ל"חברה".

תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספת.
דמי"ש החודשים (לצורך התחשב ולאחר קיזוז דמי"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה⁴),
הינים כ- 867 נ"ח בחודש (כ- 36.6 נ"ח/מ"ר בניי משוק/חודש).

- **תת מגרש אراضי מס' 102** בשטח של 15,526 מ"ר⁵ אף הוא ביעוד תעשייה.
במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קוו חשמל.
המגרש ריק, מושכר אף הוא בשכירות חופשית לאותה חברת קשורה.
למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכום השכירות (ובכך להפסיק את
ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.

דמי"ש החודשים עבור שטח קרקע זה (מס' 102) הינם כ- 75,564 נ"ח בחודש (כ- 4.87
נ"ח/מ"ר קרקע בחודש).
הנ"ל הופחת תחשיבת מדמי"ש.

לפיכך ובשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש אراضי
מס' 102) והיא מוערכת על ידינו כקרקע פנوية בגין השוואה בלבד.

- סה"כ דמי"ש החודשים (כולל דמי"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובלע
הינם בסך של כ- 942,765 נ"ח.

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

לגביה יוסבר בהמשך.

סה"כ 2 תת-המגרשים בשטח 62,396 מ"ר (62,396 מ"ר - 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל
קטן כמעט (שטח תת-מגרש 102 הינו 15,421 מ"ר – לא מהותי וכל השטח 62,291 מ"ר).

עמוד 8 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

4

5

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

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

ב>Showcases דעתנו אנו מציגים את שווי הנכס בחלוקת לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשייה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/חברה מתכוונים/ת לפתחן בתחום תת-המגרשים הארעיים (102 ביעוד תעשייה + 101 ביעוד דרך פנימית).

היתר בניה מ- 10.01.2022:

- ב- 10/01/2022 הופק היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואוצר קבלה דרוםיל למילוי'ג הקיים. ההיתר ניתן לבניית שטח כולל של כ- **5,821 מ"ר**, בתת מגרש 103 (שלב א' לביצוע לפי תוכנית **תכנית 616-0655779**).
 - חוזה השכירות בנכס (שמשתיים בעוד כ- 11.25 שנים) כולל את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכנת תוספת המחסן האוטומטי.
 - החברה נערכת לביצוע פרויקט הרחבה האמור לעיל. קיומו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י הארגונים המוסמכים בחברה.
 - מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם שכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה ואת כל השינויים הנדרשים וכן מאחר וטרם החלה הקמתו של הפרויקט, הנ"ל לא מובא עדין בחשבונו השוו.

עמוד 9 מתוך 9
10938.1.102.23-5
27.03.2024



5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלוקת	:	<u>70 + 67</u>
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה)
מגרשי התכנון ⁶	:	סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר

חלוקת 67 - מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם
בשימוש תעשייה
חלוקת 70 - מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם
בשימוש 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	:	רחוב קציר, אזה"ת באר טוביה
موقع הנכס	:	הנכס בשלמות
במבנה	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי מרכז לוגיסטי בי רביע נדל"ין בע"מ
זיהוי הנכס	:	11.05.2020 – רשותה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרטטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלואה מרכזי לוגיסטי בי רביע נדל"ין בע"מ, על כל הבעלים
בעלויות רשומה	:	
שבודדים והערות ⁷	:	

הערות: ביחס על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312

תתי המגרשים הארעיים שהזכו לעיל ב"רקע" (103-100) הינם במסגרת מגרשים אלו.
הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך הטעמאות מהשכנים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו
יוסרו על ידי המוכר או להיליפין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם נגד השארתם. לפיכך, שוויו של
הנכס אינו מושפע מהם.

⁶

⁷

עמוד 10 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



5.1. פרטי הקרן המוחרגת לפיתוח (קרן ריקה)

312	:	גוש
70 + 67	:	חלוקת חקליקות
102 (ביעוד תעשייה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)	:	תתי מגרשים ארעיים ⁸
15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר	:	שטח תתי המגרשים הארעיים

הקרקע פנויה וחלק ניכר ממנה מחופת אספלט.

5.2. פרטי קראן מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש 312 :	70 + 67 :	חלוקת חקלות
תתי מגרשים ארעים ⁹ :	103 (ביעוד תעשייה) + 100 ¹⁰ (ביעוד דרך פרטית)	תתי מגרשים ארעים ⁹
שטח תתי המגרשים הארעים :	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בההתאמה ובסה"כ 48,505 מ"ר)	שטח תתי המגרשים הארעים

בקראקע קיימ מRELUIג (מרכז לוגיסטי) פאייל.

שטח בניוי/לשיזוּב

בהתאם למפת מדידה לחולקה מtarיך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.
כמו בהערת שולדים קוזמתה.
בתת מגרש ארעי 100, תינון זיקת הנאה לטובות תת מגרש ארעי 101 (bijoud דרכ').

עמוד 11 מתוק 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



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

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבנייה

6.1. תיאור הסביבה

המקום הכללי איזואית של באר טוביה, אזור צומת "קריית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

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

באזור נמצאים המושבים תימוריים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקר לשימוש לתעשייה חקלאית, אף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנים מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוסף לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בניית תעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיים והפצה גדולים.

עמוד 12 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

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

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

מטרה הפרויקט אשר בסמכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וככל
כבישים, מדרכות ותאורות רחוב. הגישה לנכס הינה מרוחב קצר המתפרצלת מרוחוב
אסף.

בשביבת אזור תעשייה נוספת רחוקים וקרובים יותר:

- | | |
|---|---|
| <p>א"ת "עד הלום": בתים וויאב (סמוך לצומת ראמ). אלו קרוביים ממש.</p> <p>א"ת "עד הרים": א"ת צמוד ליציאה הדרומ מזרחת של העיר אשדוד. מרוחק.</p> | <p>א"ת "כנות": בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר.</p> <p>א"ת "קרית מלאכי": בצומת "CASTELLA", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנון.</p> |
|---|---|

עמוד 13 מטו 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

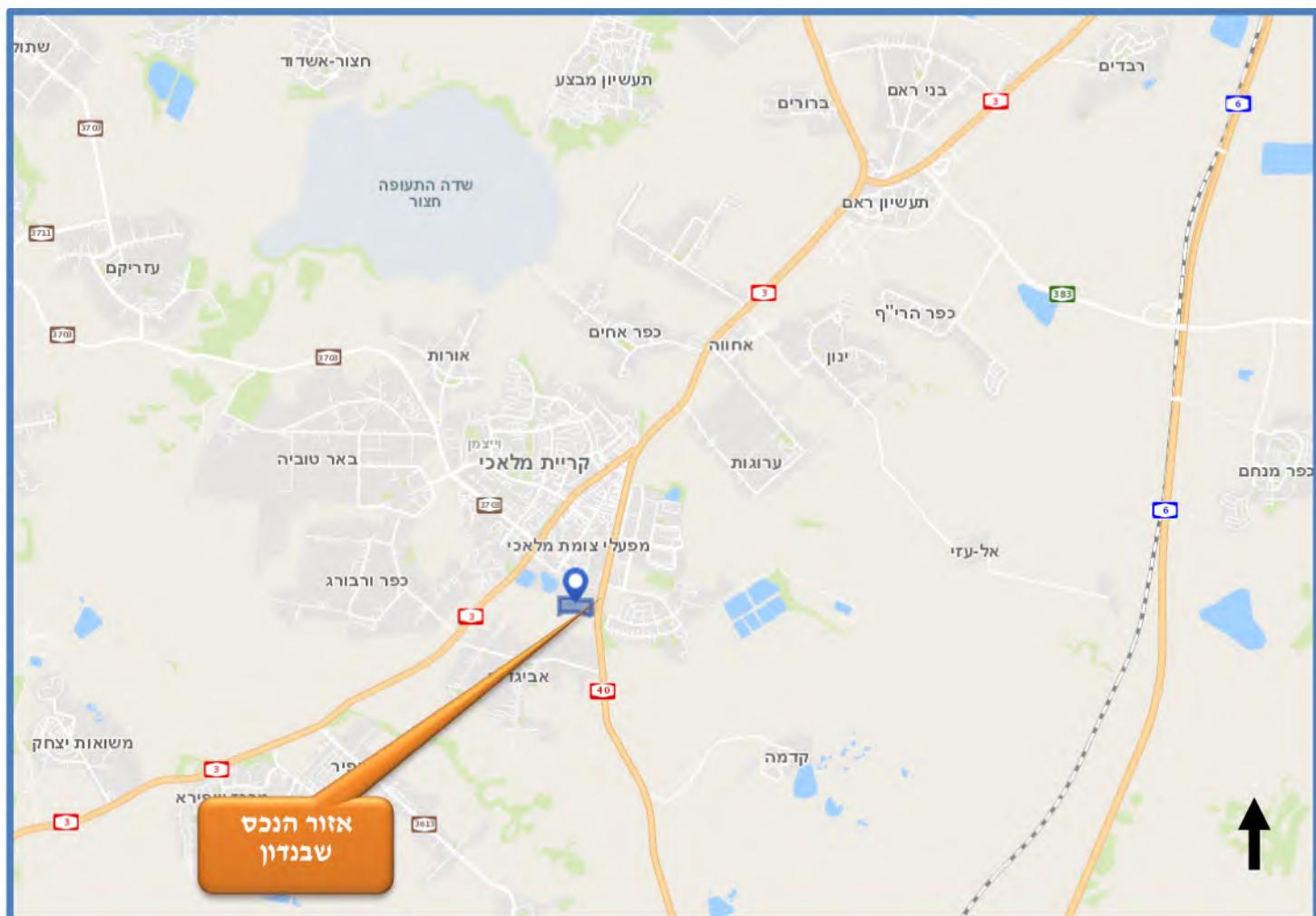


בית רוביינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב | 6713412 |
טל. 03-6254688 | פקס 972-6254622 | אימייל: office@haushner.co.il |
אתר: www.haushner.co.il | פקס: +972-6254622 | אימייל: fax@haushner.co.il



האושנער מלול Haushner Malul
eng. & real estate appraisal LTD

להלן תרשימים הסביבה (לא ק נ"מ):



עמוד 14 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בית רוביינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 |
טל. 03-6254688 | פקס +972-6254622 |
כתובת: 20 Lincoln St., Tel Aviv |
כתובת דואט: office@haushner.co.il |
כתובת ווילט: www.haushner.co.il |
fax. +972-6254622 | Tel. 03-6254688



ריבנשטיין בית מסחרי ארכיטקטורה ועיצוב פנים
לשנת 2023

6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמותה מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של **62,396 מ"ר¹¹** (מגרש 137 לפי Tab"u 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

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

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אינטגרלית.

בקרקע קיים מרלו"ג (למושרי Non food ומושרי Near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר.

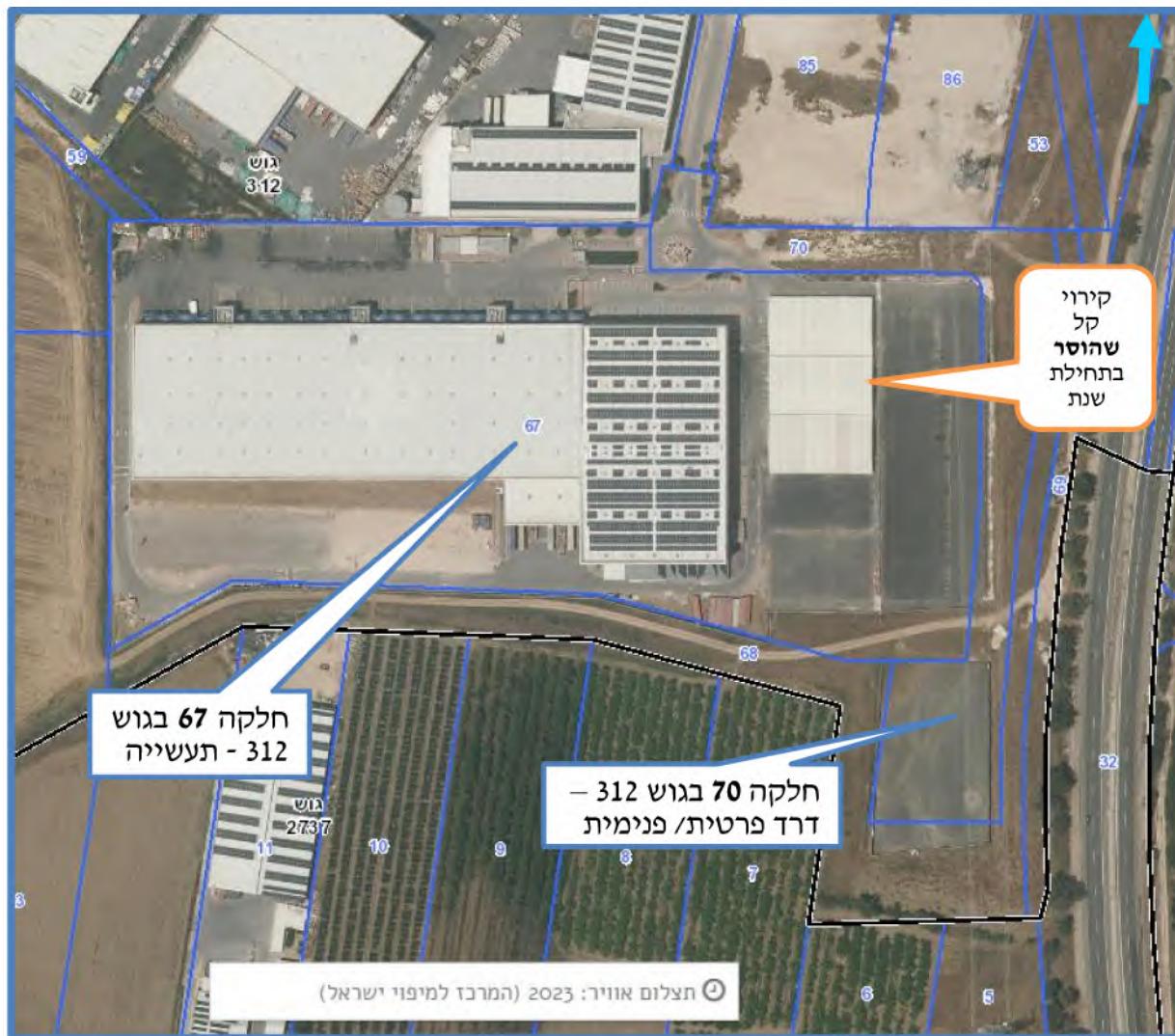
החצר מפותחת, סלולה אספלט ומוגדרת בראשת ברזל ובלוקים.

לפי Tab"u 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. הרהפרש זניח.
¹¹

עמוד 15 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



תשريع הקרקע/צילום אויר לשנת 2023 (ללא קנו"מ)



עמוד 16 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

תיאור שטח הקרקע המיועד להחוצה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

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

מהווה את תת מגרש אراضי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשייה), ולצורך שופטנו מוחרגת תחשיית מהמושכר ומובאת בחשבון קרקע פנואה.

הקרקע פנואה, מישרת, מרביתה סלול אספלט ו מגודרת.
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 רבייע (להלן: "**תשריט החלוקה**").

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

בחולקה 70/תת מגרש אراضי 101 (באגף המזרחי של המתחים) ביעוד **דרך פנימית** עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון.

החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליכי הנחת צינור הגז.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מההנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעוני של כ- 1.5 מ' ולכן אינו מוגבל את השימוש בקרקע על פי הייעוד המקורי (דרך פנימית).

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחן בהמשך. אנו נמשיך ונעקופ ונתיחס בהתאם במידת הצורך.

עמוד 17 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול
Haushner Malul
eng. & real estate appraisal LTD



עמוד 18 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בית רוביינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 |
טל. 03-6254688 | פקס +972-6254622 | Tel. 03-6254688 | Fax. +972-6254622 |
כתובת דואיל: office@haushner.co.il | www.haushner.co.il |
נ�מג פמי קוקטן כטבאל (טבאל)

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

הקרקע (תתי מגרשים ארעים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברת קשורה לי'חברה".

תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשייה) 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 :



1. חלוקה

ת.ב.ע/חטף	נוספחי חקליקות		
	סולי	ארער	ארער/חטף
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085

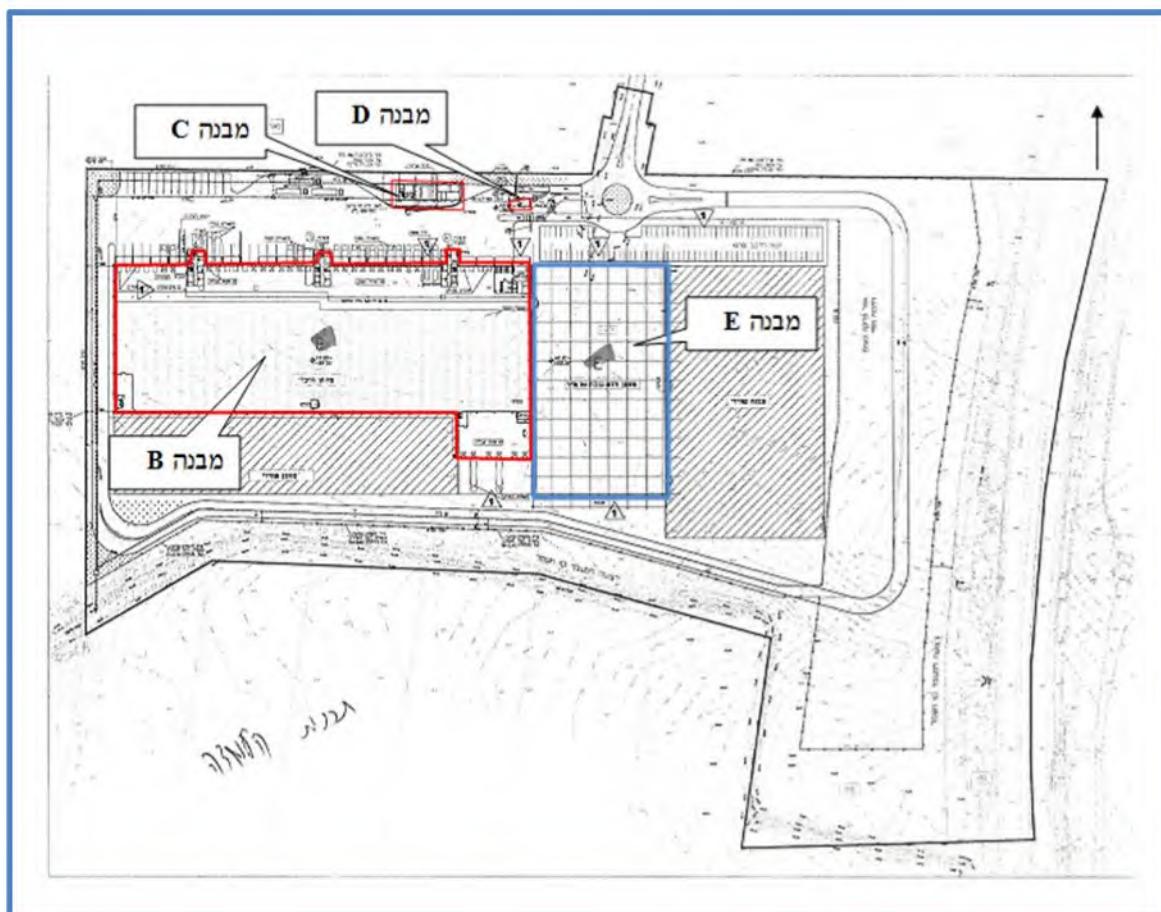
זכות מעבר משותפת

עמוד 19 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

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

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

בנוסף לבניים מבנה C בשימוש טכני ומ Lager מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון לבניים (B+E).

סכמה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קניין :

עמוד 20 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

תיאור המבנים:

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

- **מבנה B** בצורת מלון וכולק"ק בשטח של כ- 14,574 מ"ר בגובה משתנה ש מגיעה עד **13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעייר וחלק קטן למשרדים.
המבנה כולל 3 בליטות בחזיות בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימוש משרדים בעייר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצע החום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
במפלס 3+, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגינות נסגרו בקירות גבס.
בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימוש אחסנה בעייר (חלוקת עם מידוף) וכן שימוש משרדים (מפלס 6+). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
הbianioי במבנים B ו- E (לשימוש אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעלה. איסכוריית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכוריית.

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

- הרצפה בטון מוחלך.
- קיימים שער גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווים גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגובה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלאורנטנטית/לדים.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות¹².
- מערכת תאורה ו- CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב לבניינים.

¹² חלק מסככות הפלסטיין היה שבור בעת הביקור.

עמוד 21 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמייה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלאורנסנטית/לדיים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

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

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

ריצוף קרמי, דלת כניסה זוכנית במסגרת אלומיניום, מגן 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 במ"ר	שטח בניו
14,574	מבנה B - ק"ק (אחסנה במידות, חלק קטן משרדים ברמת גמר)
224	מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)
2,425	מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידות חלקית, אולמות, וחולק קטן משרדים ברמת גמר)
6,472	מבנה E (בצד המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'
530	מבנה C (מאגר מים + טכני)
24	מבנה D (שומר)
24,249	סה"כ שטח בניו

עמוד 22 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



ת"

ט"ז

</

מערכות אלקטرومכניות:

מערכת אוורור וохранה עשויה מארונות, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך. בנכש קיימים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצב פיסי ותחזוקתי:

המצב הפיסי והתחזוקתי נראה טוב, ויזואלית בלבד ולא בדיקות שhort, כתיקון, 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**.

ישנה גם נזילה קלה (של מי גשם) במספר בודד של אזורים מגג המבנה. נמסר כי בהתאם לחוזה השכירות, השוכרת היא האחראית לתיקון נזילות מהגג.

נמסר לנו מהחברה והדבר ניכר בעת הביקור, כי קיימים מספר תקלות (טכניות) במבנה שנצטברו במהלך השנים שהחברה עתידה לתקן בקרוב (כמו תיקון תפרים וسدקים ברצפה, תיקון בפאנל חיצוני ועוד).

החצר:

בחצר מתחם המרלו'ג (מצפון למבנה הלוגיסטי הקיים), קיימת אחסנה פתוחה (חלנית) וחניה של רכבים.

עמוד 23 מtower 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האוונר מלול Haushner Malul

הנדסה וسمאות מקצועני בעמ"א eng. & real estate appraisal LTD

צילומים מייצגים למבנה – 18.01.2024:



עמוד 24 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Tel Aviv | סל. 03-6254688 | Fax +972-3-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il

7. מצב תכוני

7.1. תוכניות בנין עיר

7.1.1. **תכנית מס' 8/02/101/46 איחוד וחלוקת בהסכם הבעלים - פורסמה למתן**

תוקף ב.ב. 15.07.2002 מס' 5094

מטרת התכנית בין היתר:

להרחבת אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נושא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא כמעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדבירה, בתים יציקה ומפעלים למכותות וציפוי ממכות, משחות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תוצר תעשייה אשר השטחים העיקריים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

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

חנינה:

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

זכויות בניה באזורי תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.

שטחי שירות תת קרקעי: 35%

עמום 25 מtar 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



שטחי שירות עילי : 10%.

קומות : 3 + מרפס.

תכנית : 50%.

גובה בניה ל תעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחם"ש יהיה 16 מ'.
גובה יימدد מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה
והשתכנע הוועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

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

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

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

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחילוקת McGrashים בהסכמה בעליים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרת
שטחים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

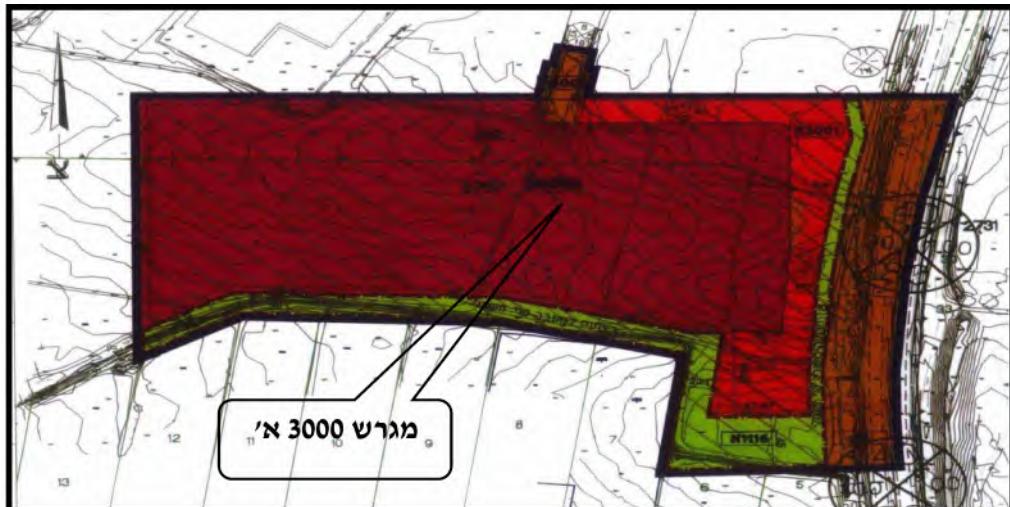
שינוי בהוראות בדבר גודל McGrash שמותר להקים עלי בניין, לפי סעיף
62א(א)(7).

עמוד 26 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



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

תכנית איחוד וחלוקת ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות
וירושום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



עמוד 27 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

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

7.1.4. מתק"ל 34 – תחנת PC IPM, פורסמה למינו תיקן ב"ג 6634 מתארין

24.07.2013

מטרת התכנית:

קבעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסкат גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות הולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתו ולהפעלתו.

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

התקבנית קובצת מצלמות בנייה ופיתוח כללו -

שימושים -

surfacing the road surface will be used as a primary source of material for the construction of the new roads. The new roads will be built on the existing roads, which will be leveled and widened. The new roads will be built on the existing roads, which will be leveled and widened. The new roads will be built on the existing roads, which will be leveled and widened.

שימושים ותכליות נוספות כמפורט להלן, ובכלל שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו. והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או הצללית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורת, חניה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף פארקים. ח齊יה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קוווי

עמון 28 מתוך 72

10938 1 102 23-5

27 03 2024





תשתיות, מבנים ומתקנים - הכל לפי הנחיות בטירוחיות 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 הרצואה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחית מ- 90 מ'. ציר קו מתוח
העל יהיה במרחק שלא יפחית מ- 35 מ' מגבול שטח הרצואה. לאחר הקמת קו
מתוח העל יצומצם רוחב הרצואה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות
35 מ' מכל צד של הרצואה. פרסום על צמצום שטח הרצואה יבוצע בדרך
פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגער
התכניות התקפות.

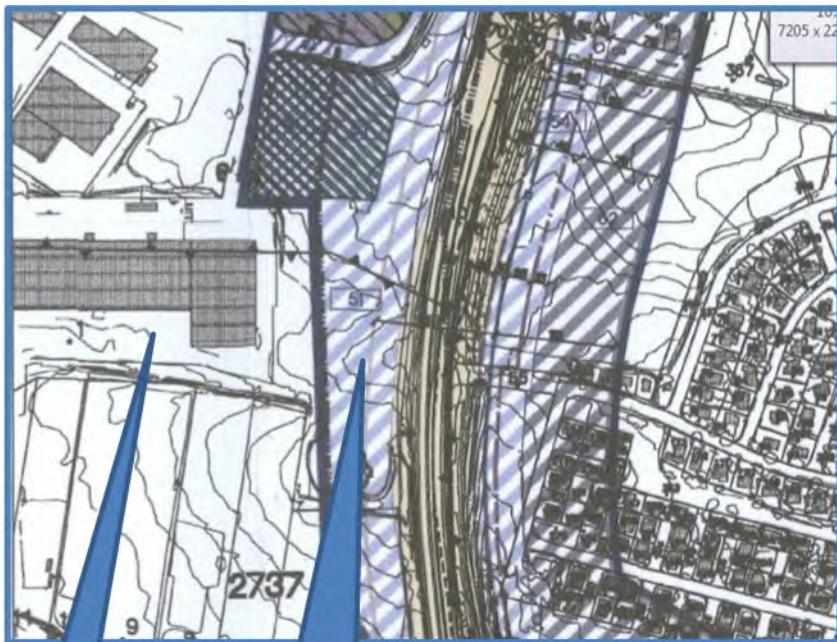
בנושא לשימושים המותרים -

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



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



מבנה
ニシום

תא שטח 51
בתשריט תת"ל 34

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

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלו מהחברה שלහן, יתרת זכויות הבניה בק"ק וביקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

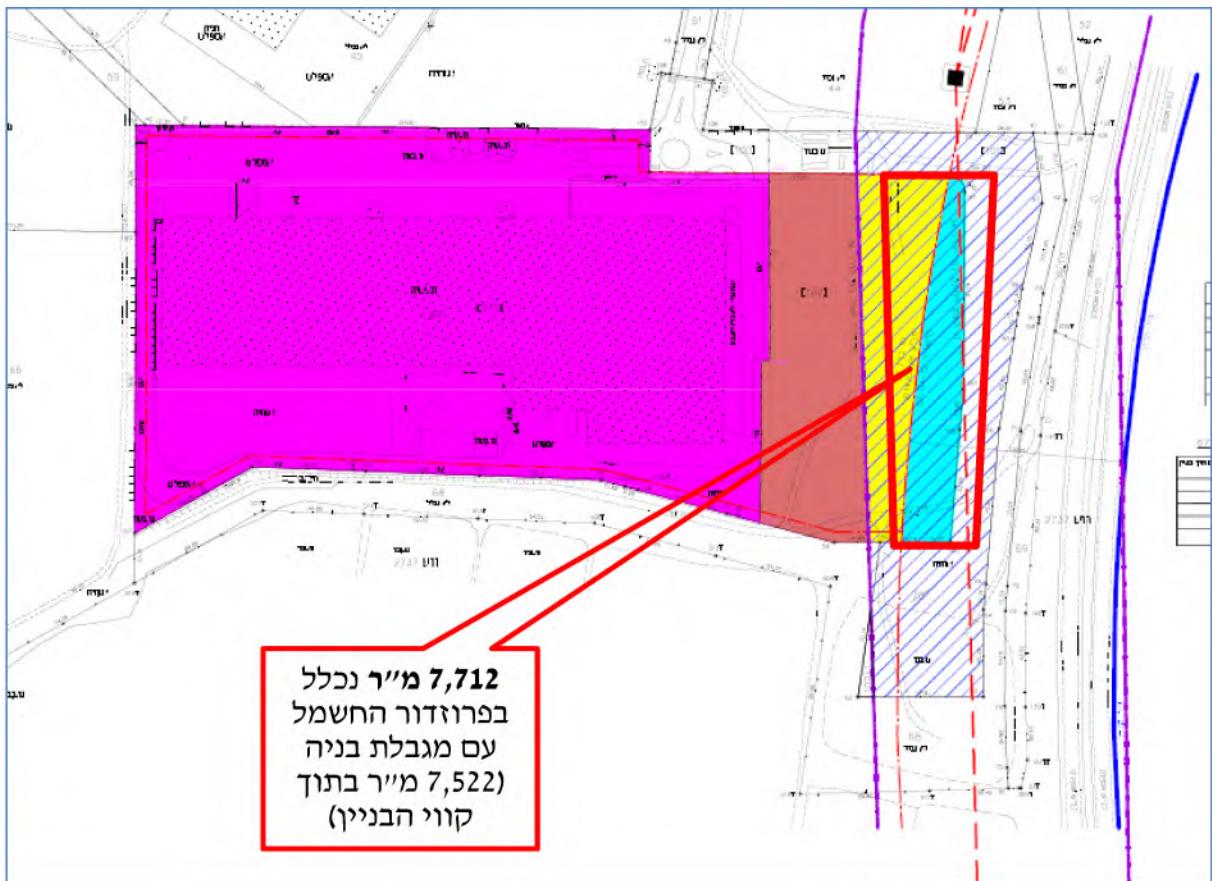
שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בcko בניין קודם של תב"ע/8/מק/2114.

13

עמוד 30 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 | fax. +972-3-6254622 | Tel. 03-6254688 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il



**7,712 מ"ר נכלל
בפרוזדור החשמל
עם מגבלת בניה
7,522 מ"ר בתוך
קווי הבניין)**

עמוד 31 מtar 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



7.1.5. **תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רביע נדלין אושרה למנתו תוקף.**

ב"י"פ 9504 מТАሪח 25.03.2021

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציאית היתרי בניה.
התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקת.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

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

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים			
מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	
16.14	11,983.62		דרך מאושרת
83.86	62,280.51		תעשייה
100	74,264.13	סה"כ	

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

עמוד 32 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

שימושים:

תעשייה
שימושים <p>בהתאם לתקנית מאושרת מס' 8/02/101/46 שמנדרה תעשייה כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכלוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכלוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכלוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדבורה, בתיה יציקה ומפעלים למתקות וציוד מתכות, מachinery ומוסיפים לטיפול בפסולת.</p> <p>ותאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטיבית הדורשת גובה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור.</p> <p>א. תותר הקמת מבני תעשייה, עפ"י ההגדירה דלעיל. השימושים העיקריים יכולו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השירות יכולו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקוריה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכי"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.</p> <p>מכליים קבועים לאחסנת חומרי גלם ייחזו כשטחי שירות, במידה ואיןם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים וمبرשות בניה שלහן.</p> <p>ב. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגנות בתנאי שעיצובם והסתדרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קו הבניין.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגשר תעשייה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויתורו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתיה פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים ונידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תעופליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכו' כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלה התקינה והבטחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גובה יהיה במבנה עליי סגור מסדר מתח עליו יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. התקן במגרש יבוצע בהתאם למוגבלות בניה על פי תקנית תתי"ל 34.</p>
הוראות
أدרכילות <p>בהתאם לתקנית מאושרת מס' 8/02/101/46 ובהתאם למוגבלות הבניה על פי תתי"ל 34.</p> <p>גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכלו בתקנית הבינוי והפיתוח.</p>
דרך מאושרת
שימושים <p>בהתאם לתקנית מאושרת מס' 8/02/101/46, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשתיות. יותרו נתיעות והעברת קו תשתית. תיאסר בניית כלשהיא בתחום המוכרו של הדרך, למעט תשתיות תואורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.</p>

עמוד 33 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קוד (מספר)	שם המבנה	מספר קומות	גובה מבנה- LEVEL (ס"ר)	טפסית שם%	שנת בניה	שיעור בניה (% חטא ששה)			גודל גדרהש (מ'ר)	תאי שטה	יעוד
						LEVEL (ס"ר)	טפסית שם%	שנת בניה			
5.5	5	5	(4)	3	3	(3) 40	60	(2) 35	0	10	(1) 105
									62280.51		113

האמור בטבלה זו גובר, במקורה של טיריה, על הוראות כלויות אחרות, בין הוראות התקניות ובין בתשייט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברות הוראה ממוצעת על הוראה כללית

שיעור הבניה המפורטים בטבלה شامل כלים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו

חריכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח נפרד גם אם הוגדר טוח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

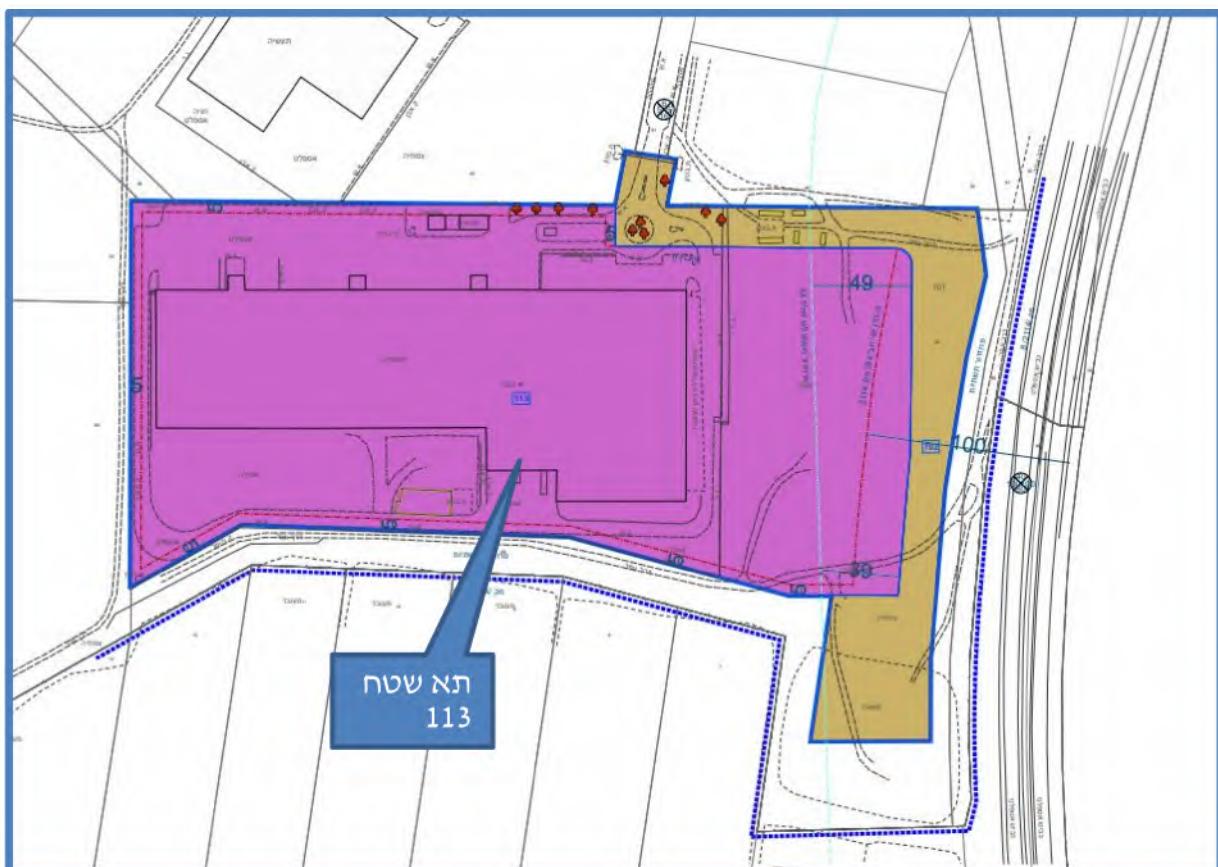
(1) ניתן להידריך זכויות לשטחים עיקריים מוקומות על יוניות למטריפים. גובה מרתקפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.

(2) המתרפים מיזועדים לתחיה לתוך קרקעית ולמתקנים טבניים כגון חדרי סכונות, מעבר צנורות וכו' וגובה פנים המורתקף במוגנה העשויה יהיה עד 2.25 מ' נטו.

(3) בהתאם למוגבל גדרים של משרד הביטחון המסומנת בסמך הבינוי.

(4) כמסומן בתשייט.

(5) בחלקן מ'ם כמסומן בתשייט.

תשייט מצב מוצע:


עמוד 34 מתוך 72

10938.1.102.23-5

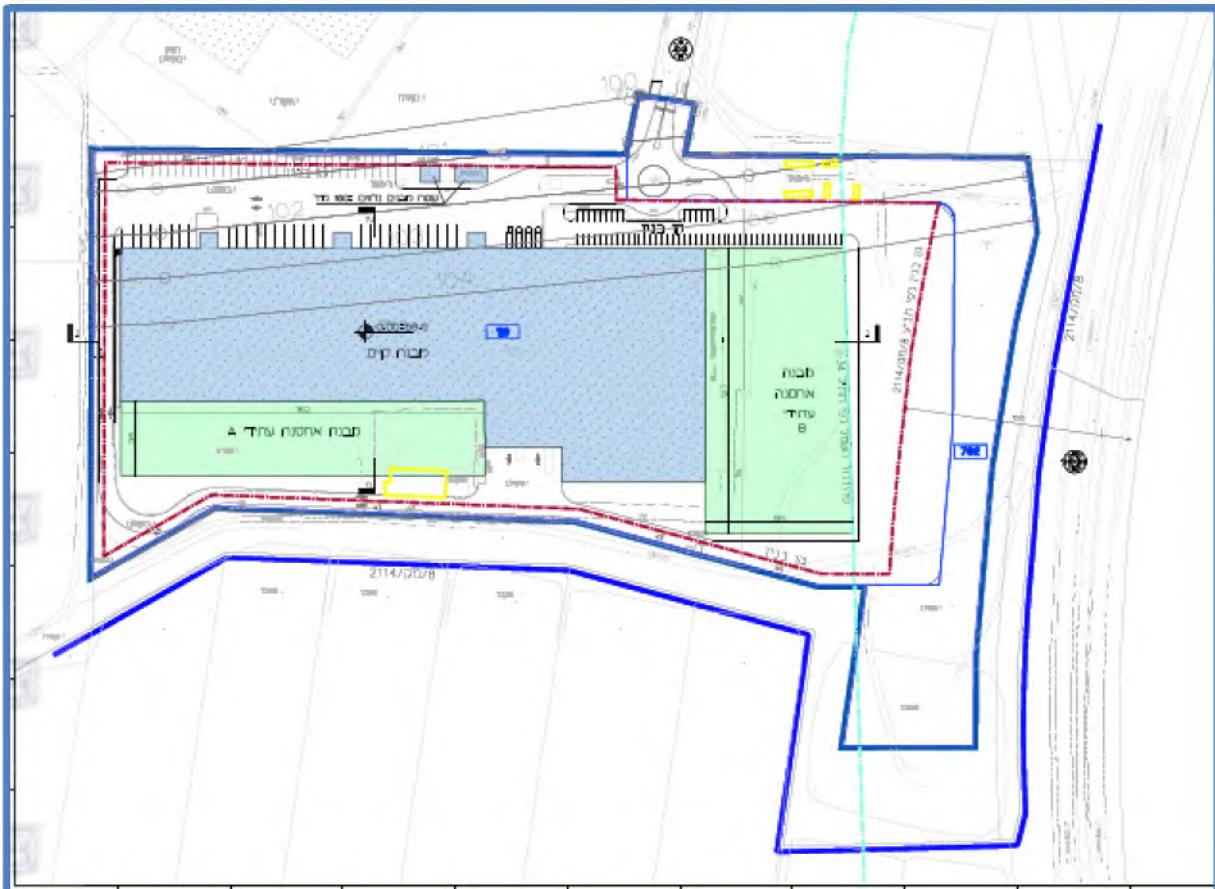
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul
eng. & real estate appraisal LTD

תכנית בניין, ללא קניין:



מבנה A בשטח של כ- 5,508 מ"ר.

מבנה B בשטח של כ- 8,382 מ"ר.

הערה:

נכס הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנוחה בלבד**.

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

עמוד 35 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בית רוביינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 |
טל. 03-6254688 | פקס: +972-3-6254622 |
כתובת: 20 Lincoln St., Tel Aviv, Israel |
email: office@haushner.co.il |
website: www.haushner.co.il |
fax: +972-3-6254622 | Tel. 03-6254688

7.1.6. תכנית מס' 0390997-616 (תכנית עבודה לרשות חלוקה לגז טבעי ממפעלי גניר לא"ת בא ר טוביה)

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

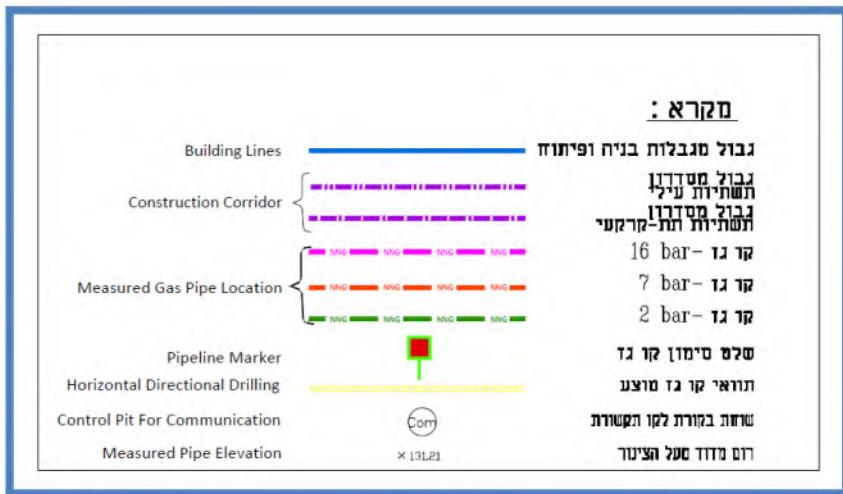
מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלהה 70 / מגרש 101 לפי תשייר החולקה) בעידוד דרד פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בנייה.

תשريع קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (לא קנו"מ):



עמוד 36 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





התיחסותנו:

עבודות הנחת צינור גז קיימות בשטח.
בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגן המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית,
עובדים שני קטעי גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הניל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור גז הניל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחן בהמשך. אנו נשיק ונעקוב ונתיחס בהתאם במידת הצורך.

עמוד 37 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



7.2. רישי

7.2.1. היתרי בניה

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

- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בניה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר כולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחיריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בנין צדי (להלן: "המבנה הקיים").

טבלת השטחים של תכנית היתר :

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

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

עמוד 38 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



טבלת השטחים של תכנית הבנייה:

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

- 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"ר¹⁴.**

הבנייה המתוכנן טרם הווקם.

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

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

הittel ההשבחה בגין אישור היתר הניל:

נמסר מהחברה כי הittel ההשבחה בגין אישור היתר הבניה הנילשולס/הופחת בספרים [ע.ה. – ניתן היתר בנייה].

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

נציין כי התנהל הליך בפני השמאית המכרייה גבי יעל הרוּן לעניינו החויב
בhaiTEL השבחה וניתנה שומה מכרעת בתאריך 14.08.2022.

על החלטת השמאית המכרייה הנ"ל הוגש לאחרונה ע"י החברה "כתב
ערר" בפני ועדת העורר המחויזת לפיצויים ולהיטל השבחה.
טרם ניתנה החלטת ועדת העורר.

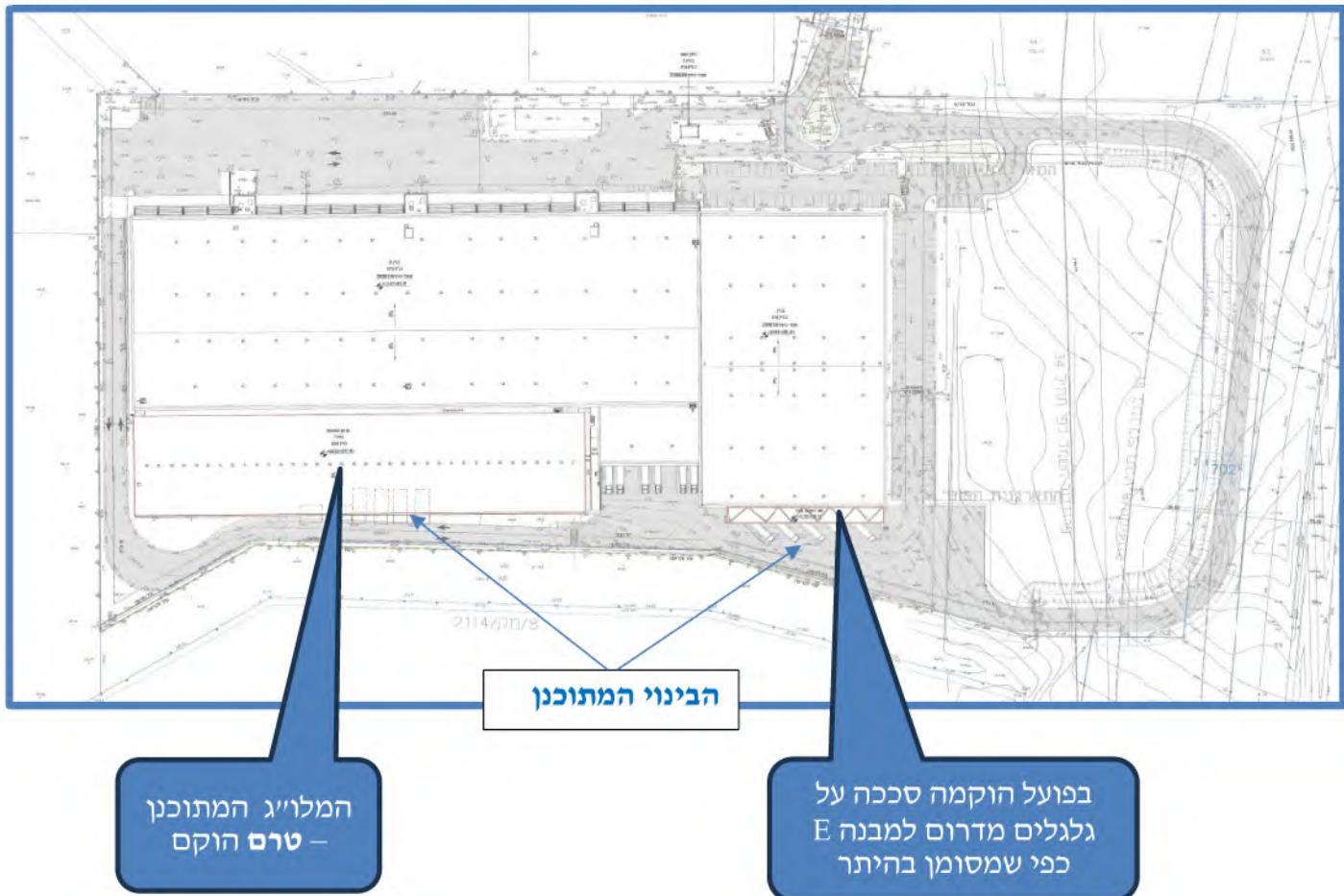
ע.ה. – הנחת העבודה שלנו כי בסופו של ההליך בעיר, היטל ההשבחה
לא יהיה גבוה מזה שקבעה השמאית המכרייה.

חלוקת מתשריט ההיתר:

מספרות כיהורים לא כיהורים	סה"כ הבנייה	תקציב שירות (מ"ר)										הזמנה והמסכים ביבין **	השימושים העיקריים (מ"ד)						
		סה"כ המגרש		% מ"ר	% ס.טמ"	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה		מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	
		ס.טמ"	מ"ר	ס.טמ"	מ"ר	קירות	אדר	כליות	לכל'	טנברום	קומה		מכאות	דרגות	טפל/הע	טפל/הע	טפל/הע	טפל/הע	
0.59	368.08	0.59	368.08	368.08	368.08								מאנר טים						
0.26	151.88	0.26	151.88	151.88	151.88								רחוב ווארבן						
8.82	5,508.80												-3.75%	5508.80	5508.80	5508.80			
3423	21,358.31	1.63	1,016.13	1,016.13									ק. קוקן	32.10	20342.18	20329.99	312.19	20329.99	
0.25	157.72	0.23	146.87	146.87									+3.00%	0.02	10.85	10.85		10.85	
3.88	2,425.29												+6.00%	1.88	2425.29	2425.29		2425.29	
0.04	24.00												ק. קוקן	0.04	24.00	24.00		24.00	
48.08	30,004.08	2.27	1,692.95	1,692.95									סה"ג מהונגה	45.37	28,311.12	22,490.13	5,020.99	22,490.13	
4808	30,004.08	2.27	1,692.95	1,692.95									טל. והוגן	45.37	28,311.12	22,490.13	5,020.99	22,490.13	
													מחוזות פקס						

עמוד 40 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





מביקור שערכנו בנכס לא איתרנו חריגות בניה מהותיות בעין.

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 מתפרק כבר מס' שנים (מעל 13 שנים). לא ידוע על דרישות שהן מצד הווי המקומיות.

עמוד 41 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית מאושרת מס' 9616-0655779 ובהיתר הבניה מ-1/2022 שטח מגרש תעשייה 62,280.51 מ"ר. תכסיית 60%.

מפלס	תכסיית (60%)	זכויות בניה בתכניות מאושרת (מ"ר)	שטח בהיתרי הבניה לרבות הקלות (מ"ר)	נישומות יתרת זכויות בניה (מ"ר)
ט'	37,368 מ"ר	שימוש תעשייה	שירות עיקרי	שירות עיקרי
מרטף	- 3.75		21,798.2	368.08
קרקע			6,228.05	0
אי (+3.0)			65,394.5	5,508.8
בי (+ 6.0)				1,178.01
סה"כ			65,394.5	146.87
				0
				2,425.29
				28,311.12
			28,026.25	1,692.96

א. **נת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיימת המROL"ג:**

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

מרבית ההפרש הניליל יונצל 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 יונצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.

עמוד 42 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

השטח שבתייר מ- 1/2022 (מצויה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 979-06557776 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו בתחום שטח המרלו"ג עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם שכ"ד לרכיב הקרקע בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכיות לפי ההיתר מ- 1/2022 הינו דחוiot לתקופה ארוכה (עד תום תקופת החוזה והօպציות כ- 10.75 שנים).

מיומש של הזכיות בתקופת השכירות **כפופה** כאמור להסדרת **תוספת** להסכם השכירות בנכס אשר יסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ- 1/2022. בשלב זה המשא ומתן שהנהלה עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפROYIKT יקודם עם השלמתו. לפיכך, בשלב זה לא ערכנו תחשייב שווי לזכיות הנ"ל בתום השכירות.

הערה:

נציין כי מבחינה חוזית קיימת אפשרות למיושן הזכיות ע"י הקמת התוספת והשכרצה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית). אולם אז צריך להפחית מהדמי"ש המתkeletal בגין מתחם המרלו"ג לפי החלק היחסי המשויך לקרקע המוחרגת בנוסף יידרש להסדיר דרך גישה למקום ואת פעילות המרלו"גקיימים (פריקה וטיענה / קבלת סחרות).

עמוד 43 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



ב. תת מגרש ארעוי 102 בשטח 15,526 מ"ר¹⁵ – קרקע ריקה:

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

8,382	15.411	15.411	7,029	15.411
				סה"ג

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
את אומדן גובה היטל השבחה החזו על ידינו (*) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות
הפרתו ביחס לשווי ההונוג.

(*) היטל החשבה הסופי ייקבע ע"י המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית. מביקורנו בנכס, אין למייטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המבצעים על זיהום קרקע. האזרור במקורו אסור לתעשייה מזיקה, אך מזה שניהם איננו מתפרק ככך. לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שכן ואין בידינו פרטים לשם בוגע ליויחומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמלי) ואין לנו את הידע וההסכמה לקבוע בוגשא.

השתתף העדכני בהתחשב בתב"י 616-0655779 כ- 15,411 מ"ר.

15

עמוד 44 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



8. מצב משפט

8.1. **נכסים רישום מקרקעין מיום 24.01.2024, גרסת אינטראנט - העתק רישום מפנקס הוצאות,**

חלקות [67](#) + [70](#) בגוש 312.

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

השכרה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדלין בע"מ¹⁶ (להלן: "השכרה").
השכרת: בי מרכז שירותים לוגיסטיקה בע"מ, חברת הקשורה לבעלי.

השכרת מעוניינת לשכור מן השכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י השכירה בהתאם לתוכניות שתקבעה בהסכם בין השוכרת לשכירה ועל פי פרוגרامة המצח"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המועדים למתקנים נלווים הדורשים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדייש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הकמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרים non food ומוצרים near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדים שלישים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

¹⁶ רבוע כחול נדלין בע"מ הינה הבעלים של כל מנויות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדלין בע"מ.

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

ולפיך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעללה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שת捨יר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיעו למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים נוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב אי-ורק לאח"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בספק'A' לחוצה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

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

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

דמי השכירות

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

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר. דמי השכירות يولמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סיכום השקעה

סך הוצאות של מלאה השקעות המשכירה במושכר, לפני פחות והפחות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

עמוד 46 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



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

בכל מקורה בו יושכר חלק משטח הפרויקט (בנייה או פנו) לצדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסית מעליות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחנות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיתחולו בגין השטח) להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרויקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרויקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתנו לעיל.

8.3. **תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 עד 17.06.2010 בין הבעלים לבין**

השוכר הקודם

לගנות מבנה E + B, מוסכם בין הצדדים כי הגנות אינן חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירים לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלידי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הניל' לצד ג' לצורך הצבת מתקנים
לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות
шибשולם למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

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

עמוד 47 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



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

בין הבעלים/המשכير לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זוקק השוכר לצוות מידוף ומערכות בקרה.

המשכיר משכיר לשוכר את הצוות לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

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

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הצוות הסך השווה ל- 5% מההשקעת המשכיר בצוות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

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

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

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

עיקרי ההסכם :

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

עמוד 48 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.

התיקשותנו: 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 ממסת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותשתיים ביום 01/04/2030.

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

התיקשותנו: בהתאם לפרשנות שקיבלו מהחברה, תקופות האופציה מסתיימות ב- 30/09/2034.

- המשכירה תקבע את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברכבת המושכר.

התיקשותנו: נמסר לנו מהחברה כי הניל בוצע.

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

התיקשותנו: להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס לאחר ובחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (כלוקיימת) משווי השימוש בגג.

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

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

- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.

עמוד 49 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

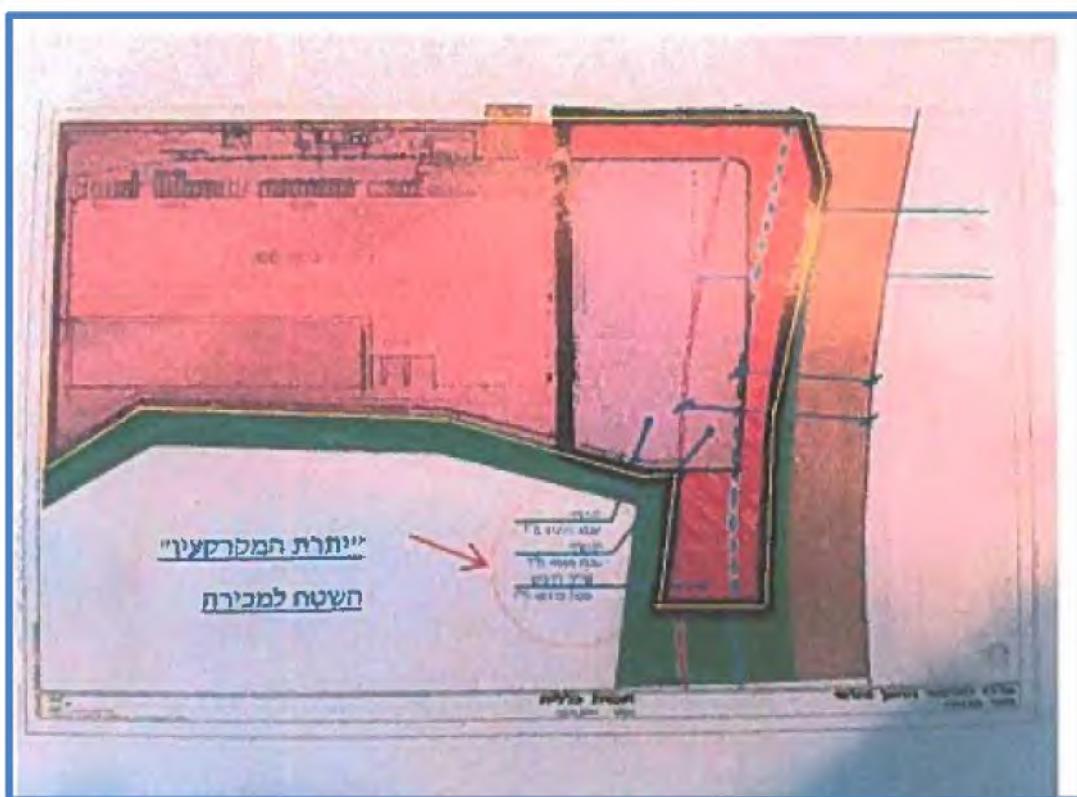


התיחסותנו: בתיחס השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש רואים נקבעו לבנה ללא מידע.

השוכרת תפרע את מלאו חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום

.31/12/2018

תשיירט המצורף להסכם שכירות, ללא קניין:



עמוד 50 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹⁷

השוכרת : (מדובר בחברה הקשורה לייחברה")

שם דם"ש בתקופת החוזה	תקופה שנייה	בניה נוספת	לآخر חזרגת הקרע עם זיכוי	משך תקופת שנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016 סה"כ דם"ש	102,757,858	9%	לנ' בשנה	9,248,207
סיכום דם"ש חודשיים למ"ר לשוק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	770,684	לנ' בחודש	לנ' בחודש	770,684
מתואמים למועד קובלע סיכום דם"ש חודשיים	32.5	לנ' בחודש	לנ' בחודש	36.6
	31/12/2023			867,201

שם דם"ש בתקופות האופציה:	תקופה שנייה	בניה נוספת	לآخر חזרגת הקרע עם זיכוי	משך תקופת שנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016 סיכום דם"ש חודשיים למ"ר לשוק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	102,757,858	9%	לנ' בשנה	9,248,207
מתואמים למועד קובלע סיכום דם"ש חודשיים	32.5	לנ' בחודש	לנ' בחודש	770,684
התחשבנו שכ"ד הנموך מבין שכ"ד חוזי לבינו שכ"ד ראוי.	31/12/2023		שכ"ד ראוי למ"ר	36.6
	37.0	לנ' בחודש	לנ' בחודש	36.6
	867,201			

העראה: שכ"ד הניל הינו לאחר הפחתת חלק יחסית עבר קרע פנויה לפיתוח, 75,564 לנ'/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרע פנויה כ- 942,765 לנ'/חודש.

החוזה ללא מגבלות של דירות מוגנת.

17

עמוד 51 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



8.8. תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9. רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.

רישיון עסק לשימוש על פי התיירות. בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שכוחם למנוע מתן שווי הנכס אינו מושפע מקיים או אי קיומו של רישיון העסק.

10.8. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורכי ערכית חוות דעתנו

לא נצרכנו בחוות דעת מומחים. למעט אישור קונסטורוקטור המכז"ב.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. **עסקאות שנערכו בנכש הנישום ב – 3 השנים האחרונות**

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2. הארכות שמאיות קודומות שנרכבו על ידיינו לגיבש בשלוש השנים לפני המועד

הקובע

מועד קביע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכו במצבי
31/12/2020	דוחות כספיים	193,100,000
31/03/2021	דוחות כספיים	193,200,000
30/06/2021	דוחות כספיים	201,700,000
30/09/2021	דוחות כספיים	202,400,000
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

עמוד 52 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



- ניכרת עלייה לא מהותית בשוויו בשיעור של כ- 0.2% ביחס לרבעון קודם . (30.09.2023)

הנ"ל נובע מנסיבות הסיבות שלහן:

- ✓ עליה לא מהותית בدم"ש מתאפשרים לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.
 - ✓ עליה בשווי קרקע ל תעשייה מ- 4,000 ש"מ/מ"ר קרקע ל- 4,200 ש"מ/מ"ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר). אוור סקר שוק עדכני.

מגנץ

- ✓ הופחו 2.5 מ' לערך עלות פיקוח התקינות במבנה.

- ניכרת עלייה לא מהותית כניל בשיעור של כ- 3.0% ביחס להערכתה הקודמת מתרגיל (31.12.2022).

הנ"ל נובע ממצברות הסיבוט של הלו:

- ✓ עליה בDEM"ש מתאפשרים לאור הצמדתם למدد מחירים לצרכן.
 - ✓ עדכון DEM"ש רואויים (לא כולל מידע) מ- 36 ש"מ/ר/חודש ל- 37 ש"מ/ר/חודש, לאור סקר שוק עדכני.
 - ✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- 3,600 ש"מ/ר קרקע ל- 4,200 ש"מ/ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר), לאור סקר שוק עדכני.

מגילה

- ✓ העלינו את שיעור ההיוון השנתי ב- 0.25% [מ- 5.75% ל- 6.00%] לאור מספר גורמים מצטברים – עליית הריבית ו בשל כך עליית מרכיב המימון, מיעוט בעסקאות וכן סקר עסקאות תשואה עדכני שהואՈורכים באופן שוטף.
 - ✓ הפחטה של 2.5 מי' בגין עלות תיקון תקלות במבנה (אמור להתבצע בסkrub).

עמום 53 מתוך 72
938.1.102.23-5
27.03.2024



9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני

המועד הקובלע

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

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכס מקרקעין

גישת ההשוואה

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

גישת העליות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפוייה בבנייה נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרונו התרבותה.

השווי הינו סיכון של ערך הקרקע, בתוספת עלות הקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחית החל בנכס הנדו, וכן התיקשות להשפעה של מענק השקעה.

גישת היון הכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם הכנסות וההוצאות.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 54 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



ת"

ט"ז

10.2. גורמים ושיקולים

בבהערכת שווי זכויות הבעלים/חברה הבאו בחשבו את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1 הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קריית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".
הנכש ממוקם באזור התעשייתית באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל מבני תעשייה קטנים למוסכרי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסווחרים (BIG ועוד), בניה לוגיסטיבית ברמלו'גיים גדולים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

עליה עסקית ממשית ביניהם (חלקים בשימוש עצמי) והם מתפקידים מרלו"גים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות

10.2.2 מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- 62.3 דונם נטו¹⁸ המוצגת בחוות הדעת הנו בלמודות והן בחלוקת לחתני מגרשים:

א. מתחם המרלו"ג

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

שטח המגרש לתעשייה.

18

עמוד 55 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



במגרש המועד לתעשייה קיימן המרכז הלוגיסטי.

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

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

בנוסף בינויים מבנה C בשימוש טכני ומ Lager מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון לבניים (B + E).

ב- 10/01/2022 ניתן היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי (עד לגובה 40 מ') ואזור קבלת דромית למחסן קיימים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר. הניל טרם הוקם.

ישנן מס' תקלות במבנה שהחברה עתידה להסדיר בקרוב. עלות התיקון מוערכת בגבולות 2.5 מ' לפ. הניל מופחת מהשווי ההוגן.

ב. הקרקע לפיתוח

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

כאמור בחוות דעתנו הגדרנו את השטח הניל כחלק מוחרג מהמושכר והתייחסנו אליו כאל קרקע פנوية.

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, נראה ויוזאלית בלבד, כתקין.

10.2.3.1. שנת הקמה لمבנה מרלו"ג

שנת הקמה סוף 2010 – תחילת 2011.

עמוד 56 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



.טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010

10.2.4 חניה

חנינה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

מצב תכניוני, 10.2.5

חלוקת 70 (מגרש 702 לפי תב"ע/מ"ק 2114) בשטח של כ- 12.0 דונם, ביעוד
זרע – פנימית/ברנית.

חלוקת 67 (מגרש 113 לפי תב"ע/מ"ק 2114) בשטח של כ- 62.3 דונם, ביעוד תעשייה.

קיים היתר בניה למילויו.

קרקע הנכס הנישום בשלומות, נרכשה ב- 07.10.2007. זכויות הבניה
המקוונות הן מכוח תב"י 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בנייה להוספת מחסן אוטומטי ואיזור קבלה דורומי למחסן קיימ. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הניל טרם הוקם כמעט הצבת סככה על גלגלים מדורים לבנייה E, בשטח של כ- 312 מ"ר לפי היתר הבניה.

לאור אישור תב"ע 616-61655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי
בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות בוגרש 102.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

עמוד 57 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.2.7. מצב משפטי

בעלויות פרטיות של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלו"ג מושכר בשלהות לחברת קשורה (בי מרכז שירותים לוגיסטי בע"מ). להערכתנו דMISS המשולמים הינם בטוחה דMISS הרואים, אם כי בטוחה הנמוק שלהם.

בתאריך 10/01/2022 ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזרור קבלה דרוםית למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקם ב亢 103 שבו קיים המREL"G.

שטח הקרקע ב亢 103 שעליו מתוכנן להוסיף את המחסן האוטומטי ואזרור קבלה דרוםית למחסן הקיים הניל, מהוות חלק ממתחם המREL"G ומשלמים עבورو דמי שכירות למרכיב הקרקע עיי השוכרת (תום השכירות כולל תק' אופציה בעוד כ- 10.75 שנים).

מיימוש פרויקט המREL"G האוטומטי כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור הארגונים 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 ואזרור הקבלה למחסן הקיים הניל, וכן מאוחר ובפועל טרם החלת הקמתו, הניל עדין לא מובא בחשבון.

החלק המוחגג בשומנתנו (亢 102), מהוות שטח קרקע ריקה, בהתאם לתוכנית 96-616-0655777 בו עתיד מקום מרכזי לוגיסטי נוסף עתידי.

עמוד 58 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.2.8. שימוש

השכרה לחברת קשורה.

דמי"ש חודשיים (לפניהם הפחיתה חלק יחסית לקרקע הפנוייה להחרגה) מסתכנים מימיים
לסכום **942,765 ₪/חודש**, למועד הקובלע.

דמי"ש המפורטים בטבלה להלן (**867,201 ₪/חודש**, למועד קובלע) הינם
لتיחסבו בלבד, לאחר הפחיתה החלק היחסית בשכ"ד לשטח הקרקע
המוחרגת לפיאות.

דמי"ש בתקופת חוויה	תקופה שנייה	בנייה נוספת	מחיר המקורי	תקופה ראשונה	מחיר המקורי	משך תקופת שנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016 סה"כ דמי"ש	9%	₪ 102,757,858	₪ 113,064,712	₪ 9,248,207	₪ 10,180,412	6.25
סכום דמי"ש חודשיים למועד קובלע 15.10.2016 (מדוד 9/2016)		₪ 32.5	₪ 36.6	₪ 770,684	₪ 770,684	₪/חודש
מתואימים למועד קובלע	31/12/2023			₪ 32.5	₪ 36.6	₪/חודש
סכום דמי"ש חודשיים		₪ 867,201	₪ 867,201	₪ 770,684	₪ 770,684	₪/חודש

דמי"ש בתקופות האופציה:	תקופה ראשונה	מחיר המקורי	תקופה שנייה	מחיר המקורי	משך תקופת שנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016 סה"כ דמי"ש	9%	₪ 102,757,858	₪ 113,064,712	₪ 9,248,207	₪ 10,180,412
סכום דמי"ש חודשיים למועד קובלע 15.10.2016 (מדוד 9/2016)		₪ 32.5	₪ 36.6	₪ 770,684	₪ 770,684
מתואימים למועד קובלע	31/12/2023			₪ 32.5	₪ 36.6
סכום דמי"ש חודשיים		₪ 867,201	₪ 867,201	₪ 770,684	₪/חודש

הערה:

לאור כוונת הבעלים/חברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס
ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשייה, בו קיימים המרלו"ג + 102 –
בייעוד תעשייה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחיתנו את דמי השכירות
היחסיים לקרקע המוחרגת.

עמוד 59 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בפועל השוכרת עדין משלהמת שכירות גם עבור הקרקע המורחת (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 ומונוהל ע"י השוכרת.

10.2.10. השימוש הטוב והਮועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטי (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11. ניתוח סיכוןים וסיכוןים הגלומיים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והмуיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטוח הרואו לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטוח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשייה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- ממחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קבעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך 31.12.2023, לצורך דיוקן על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מנויות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 60 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3. עקרונות לתחשב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשייה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתידי להיות מפותח ע"י הבעלים/חברה)

השתמשנו בגישה ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסינו ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם ב מגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשייה – בו קיים מרלויג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי

בשומה זו, עשינו שימוש בגישה היון ההכנסות כגישה המועדף לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצליחו לאתר מספיק עסקאות השווה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העליות אינה רלוונטית.

שיעור ההיוון השנתי לתחשב **19.6.00%**.

¹⁹ העילינו שיעור ההיוון השנתי מ- 5.75% (בהערכה הקודמת 31.12.2022) ל- 6.00% (במועד קובע 30.06.2023, ולא שינוי בהערכתה הנוכחית) לאור עלית הריבית במשק, מיעוט העסקאות במשק ועלית מרכיב המימון בעסקאות וסקר עסקאות תשואה עדכני.

מסד נתונים לקביעת שיעור היון שנתי:

מבני לוגיסטיקה/ תעשייה/ אחסנה							
מקור מידע	שיעור תשואה	דמי"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	מחיר הרכישה ב- מ' ש"ח	הנכס	מקום	תאריך העסקה / הפרוסום	
Ասկաութ հաջարակ լեռնային լոցիստիկա/աշխատավայր:							
Սպառություն	6.00%		250.00	աշխատավայր և աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	12/2023	
Մոնական + Սպառություն	5.90%	11.50	195.00	լոցիստիկա	Երևան, Հայաստան	14/09/2023	
Մոնական + Սպառություն	4.1%-6.0%	8.00	194.00	աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	29/08/2023	
Մոնական + Սպառություն	6.49%	10.00	154.00	աշխատավայր և աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	07/08/2023	
Մոնական + Սպառություն	5.99%	4.25	71.00	աշխատավայր, մասնակիություն և աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	05/01/2022	
Մոնական + Սպառություն	5.79%	5.28	91.20	աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	24/03/2021	
Սպառություն	5.70%	4.05	71.00	լոցիստիկա	Երևան, Հայաստան	03/03/2021	
Մոնական + Սպառություն	7.65%	48.60	635.00	աշխատավայր, մասնակիություն և աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	09/01/2020	
Փրոֆիլ աղյուսակ մարզական - համայնքային:							
Աղյուսակ մարզական	6.7% - Լոցիստիկա - ան փառ մ - 5.0% մասնակիություն - 6.7%			աշխատավայր և աշխատավայր	Երևան, Հայաստան	07/02/2023	

עמוד 62 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



10.3.2. סקר שוק (דמייש לבני תעשייה/לוגיסטיקה)

הערות	ביבוח / הסכם	דמייש למ"ר	גובה	שטח במ"ר	פרק תעשייה
תיווך	ביבוח	לע	48.0	8 מ'	ק"ק 220 מ"ר
תיווך	ביבוח	לע	50.0	4.5 מ'	ק"ק 850 מ"ר
תיווך	ביבוח	לע	50.0	6.5 מ'	ק"ק 940 מ"ר + 85 מ"ר גלריה
תיווך	ביבוח	לע	50.0	סטנדרטי	ק"ק 1,500 מ"ר + 100 מ"ר
תיווך	ביבוח	לע	38.0	סטנדרטי	ק"ק 400 מ"ר + חצר 100 מ"ר
תיווך	ביבוח	לע	50 - 55	גבוהה	שטחים שונים
תיווך	ביבוח	לע	55.0	14 מ'	12,000
תיווך	ביבוח	לע	45.0	7.5 מ'	13,000
תיווך	ביבוח	לע	40.0	6 מ'	ק"ק 2,800 מ"ר
תיווך	ביבוח	לע	39.0	8 מ'	ק"ק 1,300 מ"ר, כולל מידות
תיווך	ביבוח	לע	48.0	6.0 מ'	ק"ק 800 מ"ר
תיווך	ביבוח	לע	65.0	13.7 מ'	ק"ק 15,000 מ"ר, גלריות 900 מ"ר לאחסנה ומשרדים
תיווך	ביבוח	לע	55.0	14 מ'	ק"ק 6,000 מ"ר + 2,200 מ"ר משדרדים
הסכם שכירות במרכז לוגיסטי המשמש 2 שכירים ;					
הסכם שכירות מ- 05/2019	הסכם	לע	49.0	10 מ'	3,571
הסכם שכירות מ- 05/2019	הסכם	לע	46.0	10 מ'	3,374
הסכם שכירות במרכז לוגיסטי מרווחה שכירים ;					
הסכם שכירות מה- 11/2021	הסכם	לע	56.7	7.5-6.5 מ'	723
הסכם שכירות מה- 11/2021	הסכם	לע	60.0	7.5-6.5 מ'	355
הסכם שכירות מה- 08/2021	הסכם	לע	55.0	7.5-6.5 מ'	513
הסכם שכירות מה- 08/2018, דמייש משולמים	הסכם	לע	55.0	7.5-6.5 מ'	530
חוזה מ- 15/05/2018, דמייש משולמים	הסכם	43.8 נט/מ'ר שעלים בתיק האופציה לה- 46 /מ'ר	מעטפת, ללא מידות אולום תעשייה כ- 5,000 מ"ר לשוק בגובה ~13 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשוק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	נשר רملת - מבנה מרלו"ג	
חוזה מ- 08.03.2022	הסכם	לע	38.4	ב- 3 מפלסים	9,957
חוזה מ- 18/06/2023	הreement	לע	43.6	ב- 3 מפלסים	11,988
עפ"י דוח נת"ם (חציון ראשון 2023) - דמייש מומוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משוי גובה, חצר תפעולית) באזרור השפה (גנות) - 50 נט למ"ר לחודש					
עפ"י דוח נת"ם (חציון ראשון 2023) - דמייש מומוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משוי גובה, חצר תפעולית) באזרור השפה (גונת) - 56 נט למ"ר לחודש					
עפ"י דוח נת"ם (חציון ראשון 2023) - דמייש מומוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משוי גובה, חצר תפעולית) באזרור דרום (קרית גת) - 45 נט למ"ר לחודש					
עפ"י דוח נת"ם (חציון ראשון 2023) - דמייש מומוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משוי גובה, חצר תפעולית) באזרור דרום (אשקלון) - 38 נט למ"ר לחודש					
עפ"י דוח נת"ם (חציון ראשון 2023) - דמייש מומוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משוי גובה, חצר תפעולית) באזרור דרום (שדרות/אפקים/נתיבות) - 35 נט למ"ר לחודש					

עמוד 63 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



סיכום:

- דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה סטנדרטיים נעים בין 38 נ"ח - 60 נ"ח/מ"ר/חודש. תלוי במקומות, גובה, רמת גמר וכו'.
 - דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים/פשויטים בשילוב תקרה גבוהה (ביקוש) נעים בגבולות 44 נ"ח - 65 נ"ח/מ"ר/חודש. תלוי במקומות, גובה, רמת גמר וכו'.
 - דמ"ש הניל' (בדרך כלל) כוללים **מידוף**.

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים (לא מידות)

- █ מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס כ- **37** ₪/מ"ר/חודש.
 - █ הניל אין כולל מידע.
 - █ קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי כ- 36.5 ₪/מ"ר/חודש.
 - █ קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 44 ₪/מ"ר/חודש.
 - █ מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
 - █ קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 11 ₪/מ"ר/חודש.
 - █ מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
 - █ קבענו דמ"ש ראויים למפלס 6+ (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 22 ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
 - █ מתקבלים דמ"ש ראויים לנכס כ- **37** ₪/מ"ר/חודש.

נziein כי לאחר הקמת מרלו"ג אוטומטי מדורם למרלו"ג
הקיימים/פשוט, אשר ישתלב עם המבנה הנוכחיים, **צפوية** עליה מסויימת
בדמי"ש הרואים למרלו"ג הקיימים/פשוט.

עמוד 64 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.4. סקר שוק (קרקעות תעשייה)

מקום	מועד	ביקוש לוחות	מקור
באר טוביה	חציוון ראשון 2022	3,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2022
באר טוביה	חציוון שני 2022	4,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת שנייה 2022
באר טוביה	חציוון ראשון 2023	5,000,000 - 4,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2023
יבנה	חציוון ראשון 2022	4,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2022
יבנה	חציוון שני 2022	5,000,000	דו"ח נת"ם מחלוקת שנייה 2022
יבנה	חציוון ראשון 2023	5,000,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2023
כנות	חציוון ראשון 2022	6,000,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2022
כנות	חציוון שני 2022	6,000,000 - 5,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת שנייה 2022
כנות	חציוון ראשון 2023	5,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2023
קרית גת	חציוון ראשון 2022	4,000,000 - 3,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2022
קרית גת	חציוון שני 2022	4,000,000 - 3,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת שנייה 2022
קרית גת	חציוון ראשון 2023	4,000,000 - 3,500,000	דו"ח נת"ם מחלוקת ראשונה 2023

עמוד 65 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

סיכום וקביעה:

קבענו שווי קרקע לטעשה (עם זכויות בניה לגובה של עד 40 מ') בגבולות הסק של 4,200,000 ₪/דונם.

80%	₪	3,200,000	קבועו שווי דום קרקע לתעשייה בנכס לאור מגבלות הבניה
130%	₪	4,200,000	שווי קרקע לתעשייה עם תקלה גובהה (עד 40 מ')

עמוד 66 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.5. **תחשייב השווי**

10.3.5.1. **קבעת גובה דמי השכירות הרואים**

שטח בניו'	שטח במ"ר	מקדם אקו"	דמי רואויים למ"ר בחודש (₪)	סה"כ דמי"ש חדשים (₪)
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36.5	531,968 ₪
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	11.0	2,449 ₪
מבנה B - מפלס +6 (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים)	2,425	60%	21.9	53,114 ₪
מבנה E (בצד המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43.8	283,458 ₪
מבנה C (מאג'ר מים + טכני)	530	0%	-	- ₪
מבנה D (שומור)	24	0%	-	- ₪
סה"כ שטח בניו'	24,249		35.9	870,989 ₪
סה"כ שטח לשיווק	23,695		36.8	870,989 ₪
			37.0	876,716 ₪

עמוד 67 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.5.2 סיכום התחשיב

תוחם בagiשת היון הכנסות:

31/12/2023

מועד קובע

6.00%

שיעור היון שנתי

867,201

דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה- לאחר הפחתת חלק יחסית בגין קרקע פנויה
לאחר הרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה

36.6

דמ"ש למ"ר/חודש

6.25

תקופת החוזה בשנים

52,943,512

ערך נוכחי בתקופת החוזה

867,201

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה

36.6

דמ"ש למ"ר/חודש

4.5

התהשכנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי

תקופות האופציות בשנים

27,783,394

ערך נוכחי בתקופות האופציה

בתום התקשרות:

876,716

דמ"ש חודשיים ראויים

37.0

דמ"ש למ"ר/חודש, במוגול

93,730,527

ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים

סה"כ שווי

7,363

שווי למ"ר משוק

-2,500,000

אומדן עלות תיקון תקלות במרלו"ג קיימים (shall על החברה)

סה"כ שווי

זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח

ראה גלון זכויות בניה נוספת

סה"כ שווי הנכס

במוגול

עמוד 68 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.6. פירוט תחשייב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנوية לפיתוח

תוחם שווי יתרת זכויות בנייה - קרקע פנוי, חלק מוחORG - לפי תב"ע 616-0655779

תחשב יתרת הזכויות:

מ"ר	62,281	טחן מגרש בשלמותה وبعد תעשייה לפי התב"ע 616-0655779
מ"ר	37,368	תכסית מותרת
מ"ר	21,544	במי בהייתו ועדיך להיבנתה בק"ק
מ"ר מבונה	15,824	התירה - ק"ק

קבוע שווי מ"ר קרקע לTau (לפי סקר שוק)

בהתאם לתשריט חולקה עדכני מיום 30.10.18 (חוורב מהחברה) וק' לתשריט החוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרא השטחים הבאים:

טחן תכניות לבבנה לאו"ק הבנייה (מ"ר)	טחן קרקע (מ"ר)	מגרש ארי 102 הכלל או"ז ללא מגבלת בניה לגובה בשטו
8,382		אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטו אשר מחייבים למשא שטח צחצ'ה תפעולית בגל מגבלת הגובה וא"י כדאיות הקמת מרלו"ג
7,029		אשר מחייבים למשא שטח צחצ'ה תפעולית בגל מגבלת הגובה וא"י כדאיות הקמת מרלו"ג
15,411	15,411	וה'ג שטח קרקע وبعد תעשייה מוחORG (בחילוקו עם מגבלת בניה, מגרש - 102)

מ"ר	46,870	הערה: להן חלוקה טחן קרקע בעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18
מ"ר	15,411	טחן קרקע לשימוש השוכר (מרלו"ג) - מגרש 103

לע' מ"ר מבונה (ק"ק)	7,000	טחן מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחORG, ללא מגבלת בניה לגובה, מגרש 102
לע'	58,674,000	מתקובל שווי למגרש 102

מגרש 103:

ס"ה'ג תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122	מבנה קרים בנוי + טחן להקמה בק"ק לפי הירטו מ- 1/2022
מבנה קרים בנוי + טחן להקמה בק"ק לפי הירטו מ- 1/2022	21,544	
היתרה להקמה בק"ק	6,578	

הרבייה ההפרש הנ"ל יונצל למשעה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח 5,508.8 מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי הירטר בנייה מ- 1/2022 לאו"ר הבינוי המתוכנן יונצלו למשעה 5,508.8 מ"ר (שמפלס ק"ק).

טחן הקרקע שבhirto מ- 1/2022 ועתיד להיבנות בו מיחס אוטומטי נכלל בשטח המשוכר לשוכר (הגניזול מדروم למבנה הלוגיסטי הק"ים) ומושלים עבורי הקרקע האoil ושווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי הירטו מ- 1/2022 הנ"ל דוחיות לתפקודה ארוכה (עד תום החוזה והօպיציות) 10.75 שנים והואoil ורם נערך בגין הסכם שכירות שסדרה את השימוש במבנה העתיד לקום לפי הירטר בנייה מ- 1/2022, לא ערכנו תחישב שווי בתום השכירות ניתן להחכר את הקרקע הנ"ל לצד ג' אך צריך להפקיד מדים'ש חלק 'חווי' לעלות הקרקע המוחORG וכון להסדיר דרך גישה למקום. או לחפותן להסדר הסקם שכירות עדכני מול השוכר.

עמוד 69 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

10.3.7. הפחטה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחטה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הרואים שקבענו מגלים מוגבלים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחטה למס מכירה (במידה וחיל) והוצאות מימוש.
לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבחר מקרקעין הצפוי
במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב מכלול הגורמים שהזוכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו,
הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבENDOR **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי,
בקритריון של קונה מרצונו ממוכר ברצונו, כשהוא נקי מכל חוב, שימוש, משכנתא וזכויות צד
ג', נכוון למועד הקובלע **31.12.2023** בגבולות הסך של **224,900,000 ₪**
(מאתים עשרים וארבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪), **לא כולל מע"מ**.

מהן"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100% , במעוגל **224,900,000 ₪**

(מאתים עשרים וארבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪), **לא כולל מע"מ**.

11.1. הפחטות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלוםים לרם"י

אין.

השווי ההוגן לנכס הינו לאחר הפחטה היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

עמוד 70 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנער מלול Haushner Malul

הנדסה וشمאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.11. בדיקת רגישות

שינוי במדד"ש								טלי הרכז
-7.0%	-5.0%	-2.5%	0.0%	2.5%	5.0%	7%		
₪ 194,800,000	₪ 196,200,000	₪ 198,000,000	₪ 199,900,000	₪ 201,700,000	₪ 203,500,000	₪ 204,900,000	1.0%	ש
₪ 205,600,000	₪ 207,300,000	₪ 209,300,000	₪ 211,400,000	₪ 213,400,000	₪ 215,500,000	₪ 217,100,000	0.5%	ב
₪ 218,300,000	₪ 220,200,000	₪ 222,500,000	₪ 224,900,000	₪ 227,200,000	₪ 229,500,000	₪ 231,400,000	0.0%	ג
₪ 233,200,000	₪ 235,400,000	₪ 238,100,000	₪ 240,800,000	₪ 243,500,000	₪ 246,200,000	₪ 248,300,000	-0.5%	ה
₪ 251,200,000	₪ 253,700,000	₪ 256,800,000	₪ 259,900,000	₪ 263,000,000	₪ 266,100,000	₪ 268,600,000	-1.0%	ו

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, מצויים במשרדי ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישת.

נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב: אישור קונסטרוקטור מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה

עמ' 1

בכבוד רב,

עוודת האושנער

מהנדס אזרחי וشمאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדלין בע"מ".

עמוד 71 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



בית רוביינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | טל. 03-6254688 | פקס. +972-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il

בנין מסויים סדרת ISO 9001: 2015 | סדרת ISO 14001: 2015 | סדרת OHSAS 18001: 2007

נספח - אישור קונסטרוקטור



9.8.23

לכבוד:

BSRE - יוסי

שלום רב

הదון: מושב כפר השעושים - באר טוביה

מי החתום מטה, מתקן שלד המבנה שבזון 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.

מי מאשר שמספר זה יכול במידת הצורך בחו"ד שמא להערכת הנכו.

ברכה,
שלום ברשות
ש.ב. המסת מבים

טל. 04-6271940 | טל. 04-6271950 | e-mail: office@sb-eng.co.il

עמוד 72 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



1. כללי

- ◀ 25.01.2024 - ביקור בנכס ובנסיבות נערך ע"י מוטי בוטבול, שmai מקרקעין במשרדים. ב ביקור נכח מר אורן צופן, מנהל המתחם. המקום מוכר לי מבקרים קודמים- ע.ה.
- ◀ ----- - כלל המידע התכנוני נלקח מהאתר הרשמי של הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

◀ המועד הקובע לשומה הינו : **31.12.2023**

לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה , מועד הביקור בנכס ומועד הוצאת דוח' זה.

◀ רשימת מסמכים :

- ◀ העתק הסכם מכירת מכרך 50% מהזכויות בנכס אשר נערך בין "חברות הביטוח" (כמפורט) לבין "החברה" (כקונה). בכך משלימה החברה 100% בנכס. הערת :
- ◀ חתימת ההסכם נערכה בחודשיים לאחר המועד הקובע ולכן בהערכתה זו נשאר חלק החברה עדין בשיעור של 50%.
- נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט - הופק במשרדים.
- העתק הסכם מכיר + הסכם שיתוף שנערך בין החברה (כמפורט) לבין "חברות הביטוח"- נמסר מהחברה.
- שונים הוראות ותשתיות תוכניות בנין עיר + הि�טרי בנייה ותוכניות היתר - נאסף ע"י עובדי המשרד.
- שונים פרוטוטוכמי השכירות החופשית - נמסר מהחברה
- שונים ריכוז הסכמי שכירות - נמסר מהחברה.

חוות דעתנו על רצונם, בין היתר, על בסיס המידע הנ"ל שנאסף על ידינו ו/או נמסר מהחברה, המידע עבר על ידינו עיבוד ובקרה להציגו בדו"ח זה.

◀ נתבקשו על ידיכם בתאריך 08.01.2024, באמצעות הגבי ז'אנה דברי, שmai מקרקעין ראשית של החברה, לעורך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידעו לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.
נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר איתה.

עמוד 2 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



MOVED TO THE END OF THE PAGE

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

2.1. מטרת חווית הדעת

קביעת אומדן "חשיבות ההוגן" של זכויות החברה בנסיבות מועד הקובלע.
הגדרת "חשיבות הגוֹן":

"המחיר יהיה מתקבל מכירת נכס או שהיא משולם להעברת התchiaיות בעסקה רגילה ביו משתתפים בשוק במועד המדייה".

מטרת חוו"ד הינה לצורכי דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת
מניות ו/או לזכותות הבספינים.

2.2. בסיס המתקשורת והשיפוי

חוות דעתנו ערכוה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לביקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעבירנו לחברה ושכוחויפה גם לשערוכים השוטפים ולרובות לעבודת הערכה הנוכחית.

המידע שנמסר ממחברת עבר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימונות לצורך הצגתו ושייטת שימוש בו בדו"חות העריכה.

התקבל מהחברה, רביע כחול נדלין בע"מ, ב- 20.03.2008 כתוב הת有条件的 לשיפוי,
חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מרון, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה
החברה/רביע את ע. האושן הנדסה אזרחית וশמאות מקרקען בע"מ (שםה שונה ל-
האושן מלול הנדסה וশמאות מקרקען בע"מ) ו/או האושן ושות' ¹ ו/או עוד
האושן ולהלן: "האושן")

כוחו של כתוב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבקרה שנשלח לחברה על-ידינו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין>Edit

שם מסחרי בלבד.

1

עמוד 3 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



ביבו'ו היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לנינרות ערך מילוי 2015.

.2.3. פרטי השמי

- | | | |
|-------------|---|---|
| שם המומחה | : | עודד האושנר. |
| מעונו | : | רחוב אורה מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר'ג 5264503. |
| מקום העבודה | : | רחוב לינקולן מס' 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220. |

וְאֶלָּה פְּרִטֵּי הַשְׁכְּלָתִי וְנִיסְיוֹנִי הַמִּקְצָעִי:

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

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

www.haushner.co.il : אתר המשרד באינטרנט

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

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מТА裏יך 18/10/1977, רישיון מס' 23197.
רשום בפנקס שmai המקרקעין - מТА裏יך 04/01/1986, רישיון מס' 187.

3. הסכמיות, האמורויות ויחסי גלויות

3.1 מסלמות

אנו מסכימים כי חווות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבעון 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, לדוחה באופן אלקטרוני
לרששות לנויירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכימים ומאשר לצרף את חוות דעתך המקצועית שבנדונו לדוח הדרקטוריון של החברה.

עמוד 4 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



.3.2 הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקון מס' 17.1 "פרוט מזערוי", נדרש בעבודות שמאות מקרעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאו המkräען (להלן: "תקון 17.1").

.(International Valuation Application – IVS – הבינלאומיות השמאות כלליים לפי חוק).

הנני מצהיר כי לא הורשעת ב冤ירה 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 והערכתה שלහן נעשתה על פי מיטב ידיעותי, רזוני ושיקול דעתני המڪווים.

חוות דעת זו ערכוה על פי תקנות שמא ימקרען (אטיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסיתות

הנני נוטן מדי פעם הערכות מקרעין לחברה או לחברת אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתני עברו החבורה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב-^{231.12.2009}

לא נוצרה בשל כך תלות של מושדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהם.
הכנסות מושדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסקנס
הכנסות מושדי.

נרכقت ללא כל התנויות שחן ולבבות בנושא שכ"ט.

לאחר רכישת קרקע הנכס ע"י החברה.

2

עמוד 5 מתוך 5
10938.1.101.20-1
28.03.2024



רקי 4

הנכס מהוות מרכז מסחרי בשכונת "كريית השרוון", מזרחה נתניה.
המרכז בניו ב- 5 מבנים בהם קומת מרתק משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה
לרחוב טום לנוטס ובחלקה לשדרה פנימית.

מעל 3 המבנים הידועים כמבנים -C, קיימות ופעילות 2 קומות משרדים.
מעל מבנים E – D קיימת קומת משרדים אחת. פעילה.

שטח הבניה עפ"י היתר הבניה הינם בהיקף כולל של כ- **25,602 מ"ר³**, מהןיל כ- 13,756 מ"ר עלי ויתרתה 11,846 מ"ר שטחים תאarksuisim בשימוש אחסנה וחנייה.

שטחי הבנייה העיקריים אשר נבנו בפועל הינו בהיקף של כ- 8,444 מ"ר⁴:

בחלוקת: כ- 5,080 מ"ר משרדים

כ- 3.308 מ"ר מסחר ולא כולל בגין F הקיימים בהיתר אולס בפועל לא נבנה)

והיתריה של כ- 61 מ"ר לשירותים ציבוריים (כ"ז בהיתר)

סה"כ 8,449 מ"ר

הערה:

נמסר מהחברה כי זו ממתינה לאישור מתווה תכנית האתמי"מ⁵ (לגביה יפורט בפרק מצב תכניוני) ולאחר מכן תכנית מפורטת נקודתית לנכס שבנדון.

חשוב:

ב忽קה זו אין התייחסות להשפעות אם תהיה על המקרקעין כתוצאה מלחמת "חרבות ברזל".

נבנו בפועל 24,978 מ"ר (624 מ"ר ברוטו לבניין F – לא נבנה).
 על פי היתר הבנייה השטח העיקרי הינו כ- 8,908 מ"ר. בניין F בשטח עיקרי של כ- 459, לא נבנה.
 תכנונית מתארא לאזרחי התעשייה בתנניה (אזור תעשייה מטרופוליני משני).

3

4

5

עמוד 6 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	9901	:
חלוקת	6	:
שטח חלקה רשום	18,851 מ"ר	:
נכס' מגרש	750 מ"ס מס' 350 לפי תב"ע נת/750	:
שטח מגרש (מ"ר)⁶	18,888 מ"ר	:
סוג הנכס	מרכז מסחרי	:
כחות	רחוב טום לנוטס, שכונת "קריית השرون", מזרח נתניה	:
מקומות הנכס במבנה	המבנים בשלמות	:
תיאור	פורטל גיאוגרפיה + תשייתי תכניות בניין עיר + תשיית היתר בנייה	:
שטח בהיתר	25,602 מ"ר בחלוקת לכ- 13,756 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעאים (בפועל נבנו 24,978 מ"ר. ראה/י הערת שולדים 3 לעיל)	:
שטח בניוי בפועל⁷	24,978 מ"ר בחלוקת לכ- 13,132 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעאים	:
שטח לשיווק	12,633 מ"ר ⁸ (מהן"ל 4,626 מ"ר מסחרי ⁹ + 415 מ"ר מחסנים ¹⁰ + 7,592 מ"ר משרדים ¹¹)	:
בעלויות	הראל חברה לביטוח בע"מ אי.אס.אי- עוז חברה לביטוח משכנתאות בע"מ 100000/885 הראל חברה לביטוח בע"מ ריבוע כחול נדל"ן בע"מ	:
	סה"כ	100%

6 קיימים פער של כ- 37 מ"ר בין שטח החלוקת, לשטח המגרש. שטח החלוקת הינו העדכני.
 7 בניויו בינוי F הקיימים בהיתר אך לא נבנה בפועל (627 מ"ר ברוטו).
 8 גידול של כ- 24 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2022. נובע מהפרשי מדידה.
 9 קיטון של כ- 89 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2022 ולא כולל שטח חיצוני של כ- 420 מ"ר. נובע
 10 מיחסה נחותה שנגראה מסה"כ השטחים לשיקום.
 11 גידול של כ- 46 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2022. שטח זה מஹווה ממ"קיהם שהיו צמודים
 למסחר ומשמשים כיום לאחסנה.
 גידול של כ- 19 מ"ר. נובע מהפרשי מדידה.

עמוד 7 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



שעבודדים ¹²	:	17.05.2017	-	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות" (1975) בע"מ, על הבעלות של רבע בחול נדלין בע"מ.
הערות	:	24.06.2009	-	רשומה הערת על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עירית נתניה.
הערות	:	24.01.2011	-	רשומה הערת על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עירית נתניה.
זיקות הנאה	:	10.01.2024	-	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת כל הבעלים על כל הבעלים.
הערות : הימנעות מעשיית עסקה	:	11.10.2015	-	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כל הציבור.
תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבא אדום ובאות A בתשריט.	:	11.10.2015	-	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כל הציבור.
תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבא צהוב ובאות B בתשריט.	:			

¹² הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מכל השבעודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחייבין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארות. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

הסבר להערות הרשומות:

- לענין הערות על ייעוד מקרקעין** - הערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבניה ובעיקר להבטיח כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין ויישארו משותפים.
 - לענין הערת אזהרה לפי סעיף 126** - הניל בהתאם להוראות סעיף 12 להסכם השיתוף, לפיו צד אשר יחפוץ למכור את חלקו במקרקעין ובפרוייקט, ייתן **זכות סיירוב ראשונה** לשותפים בנכס.
 - לענין זיקות הנאה** - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבניה (ראיה/ בפרק מצב תכוננו להלן בהיתר מס' 150183 מtarיך 15.06.2010) ואין בהן מושום השפעה על שווי הנכס.

6. תיאור הסביבה והקרקע

6.1. תיאור הסביבה

הנכס נושא השומה ממוקם בפאתייה המערבית של שכונת קריית השרון הממוקמת במערב העיר נתניה, בסמוך וממולא למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חוף ג'א).

המאופיינו במבני מסחר ותעסוקה. מדרום לשכונה ממוקם אזור התעשייה קריית נורדהו (ידוע גם כא"ת "פולג'" או "ספיר") מזרח לרחוב האורזים, חלקו ממזרח לרחוב האורזים. בסמוך לנכס מצפון נמצא בשלבי תכנון אזה"ת "קריית יהלום", חלקו ממוקם

שכונת המגורים קריית השרון הממוקמת ממערב לנכס הינה שכ' מגורים חדש ייחסית המאפיינית בינויו רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש ובצת האגישות הינו:

מצפונו (רחוב "האר"י"י" במאzuות גשר האחדות).

מדרום (אזורת "קריות נורדאו") דרך רחוב הארויזים.

ממערב (באמצעות גשר "השרו" הממוקם בסמוך למדרום לאצטדיון נתניה החדש).

באגפו הדורומי של רחוב טום לנטוס, במרחיק של כ- 1 ק"מ מדרומם, בניו אך פועל חלקייה בלבד, "קניון געימין" (חדש). בשטח כולל של כ- 30 אלף מ"ר, לשימושי מסחר ותעשייה נקייה.

עמוד 9 מתוך 54

10938 1.101.20-1

28.03.2024



תנהיל החניות ב"קניון נעימי" עם הפעלתו המלאה, עתיד לכלול בין היתר : מרכול ("אושר עד"), מזון מהיר, ג'ימבורי, "ארומה", חדר כושר, רשת פארם, מסעדת ועוד. אין בידינו כרגע אפשרות לבדיקת השפעת פיתחו.

על פי כתבות שאיתרנו, הוגש נגד היוזם ומנהליו, במהלך חודש 01/2017, כתב אישום, בגין עבירות בנייה, הכוללות בניית 2 קומות חניון תת קרקעי, בהיקף של 24,000 מ"ר, ללא היתר.

הקניון טרם קיבל טופס 4, אולם על כתבה בעיתון "גלובס", מעתאריך 08.05.2018, על פי פסיקת בית המשפט לעניינים מקומיים בנטניה, נקבע כי עסקים שכבר נפתחו יכולים להמשיך לפעול.

מערכת הסעת המוניים:

מרחק הנכס מהרכבת הרכבת, כ- 1.4 ק"מ דרוםית (תחנת "נטניה") ו כ- 2.6 ק"מ צפונית לתחנת "ספריר", הממוקמת בא.ת. פולג.

תרשים הסביבה לאתר "מפה" (לא בקנה מידה):



עמוד 10 מtower 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

6.2. תיאור החלקה

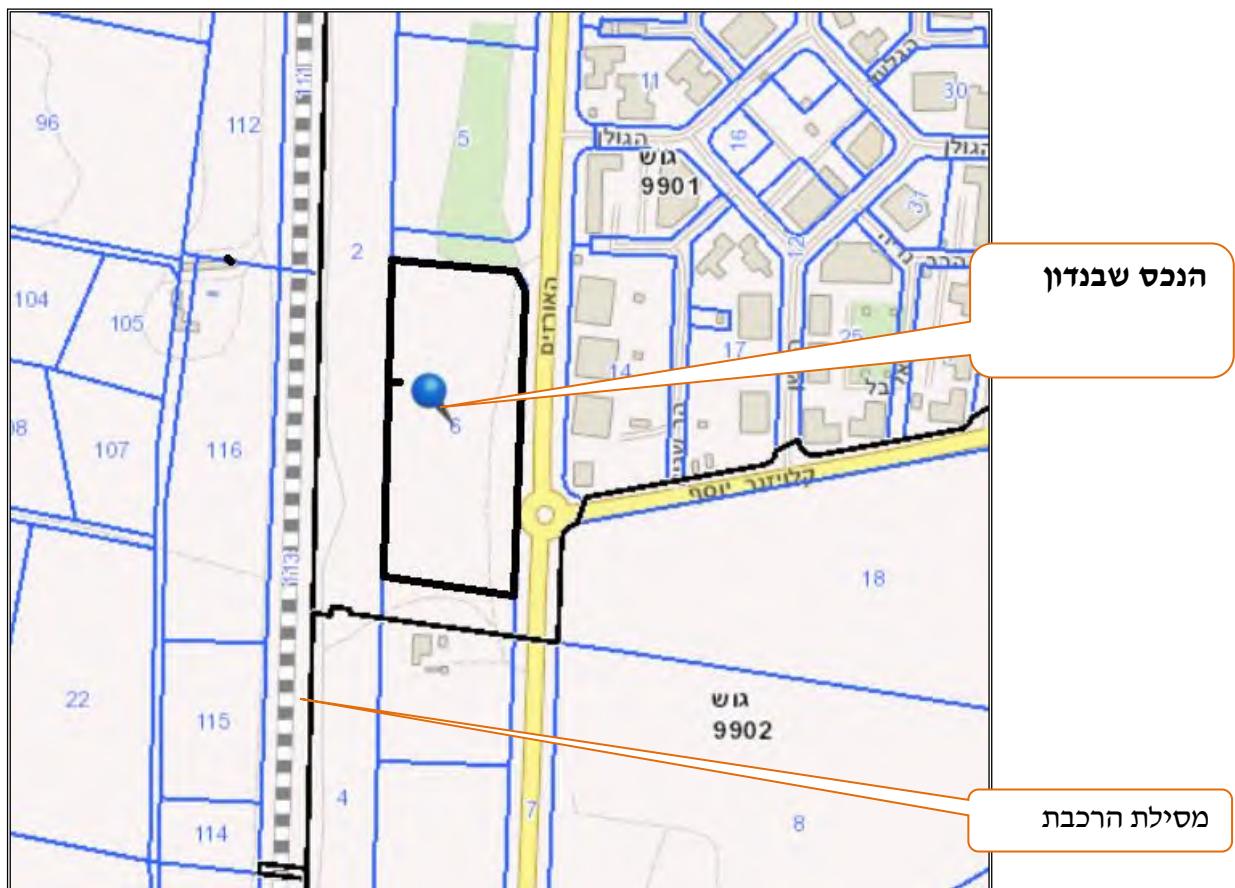
החלקה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזיות מזרחית רחבה לרחוב האורזים.

הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפוני והן מחלקה הדרומי כאשר הכניסה לאגפה הדרומי הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנוטס ואילו הכניסה לאגפה הצפוני, לבאים מצפון, הינה באמצעות פניה מערבית (ימינה).

על החלקה קיים המרכז המסחרי שבנדון.

באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עליי, ממנו גישה (معורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכל הבניינים.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קניין) :



עמוד 11 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

7. תיאור הנכס

פרויקט מסחר ומשרדים, הבניי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבניה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון, נכון, אחד הבניינים המוגדר בהיתר כבניין F, טרם נבנה).

הבנייה קובנציאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגות שטוחים.

קומת הקרקע בשימוש מסחר, חלקה פונה לשדרות טום לנוטס (מבנים D ו-E) וחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו-C).

הקומה בחלוקת לשטחי חניות בגודלים שונים. תמהיל החניות כולל בין היתר:
בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתיק קפה ועוד.

7.1. השטחים לשיווק

כ- 4,626 מ"ר¹³

סה"כ השטח המסחרי לשיווק

מהן"ל מושכרים ופעילים במועד קבוע כ- 4,007 מ"ר, אולם במועד קבוע מתפנה יחידה בשטח של כ- 66 מ"ר וסה"כ השטח הפעיל החל ב- 01.01.2024 היינו 3,941 מ"ר
שיעור התפוסה במועד הקבוע כ- 86.6% והחל ב- 01.01.2024 85.2%

כ- 415 מ"ר

שטחי האחסנה למסחר

מהן"ל מושכרים כ- 235 מ"ר, שיעור התפוסה כ- 56.6%

כ- 7,592 מ"ר¹⁴

קומנות המשרדים בשטח לשיווק

מהן"ל מושכרים כ- 7,559 מ"ר.

כ- 99.6%

שיעור התפוסה במשרדים

השטחים הפנויים ברמת גמר קיימים (לאחר פינוי שכר).

¹³ השטח אינו כולל אזורי ישיבה נלווה בשטחים החיצוניים, בהיקף של כ- 420 מ"ר.
¹⁴ לא כולל שטחי מרפסות של כ- 931 מ"ר.

עמוד 12 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



סיכום שטחים לשיווק למועד הקובע 31.12.2023 :

92.9%	שיעור תפוצה כולל	92.9%	שיעור תפוצה כולל
898	מ"ר ¹⁵	898	מ"ר ¹⁵
11,801	מ"ר (החל ב- 01.01.2024 - 11,735)	11,801	מ"ר (החל ב- 01.01.2024 - 11,735)
סה"כ השטח לשיווק		סה"כ השטח לשיווק	
12,633	מ"ר	12,633	מ"ר
<u>7,592</u>	מ"ר	<u>7,592</u>	מ"ר
415	מ"ר	415	מ"ר
4,626	מ"ר	4,626	מ"ר
			מסחר
			אחסנה למסחר
			משרדים

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי צורות, בהיקף של כ- 420 מ"ר ובשטח המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 931 מ"ר.

7.2. **תיאור המבנים והמרתן**

במבנים A, B ו- C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.

במבנים D ו- E קומת משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.

הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק'ק' הכול חדר מדרגות ו- 2 מעליות נסיעים (בכל לובי).

בין מבנים A, B ו- C מתאפשר מעבר בין המסדרים בקומת הראשונה. שטחים אלו לשימוש רפואיות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכורות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, חלק מהסכים השכירות).

לשימושי מרפסות כנ"ל. בין מבנים D ו- E מתאפשר מעבר בין המסדרים בקומת הראשונה. שטחים אלו

ככללית המבנים חדשים, קומת מרתק משותפת לשימושי חניה וمتקנים טכניים. מתחת לכל המבנים, המציב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד ולא בדיקות שhero, כתקיו.

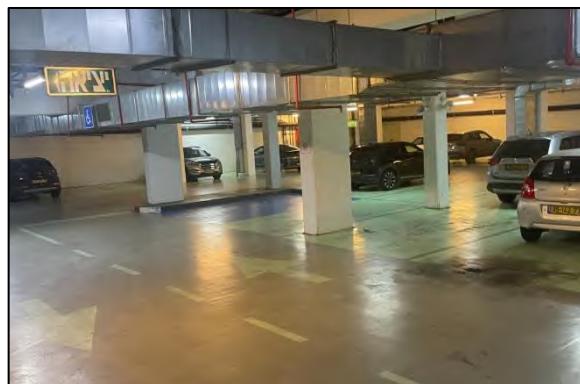
מהןיל כ- 685 מ"ר משחר, 33 מ"ר משרדים ו- 180 מ"ר מחסנים = 898 מ"ר.

עמוד 13 מטו' 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



צילומים מייצגים ממועד הביקור :

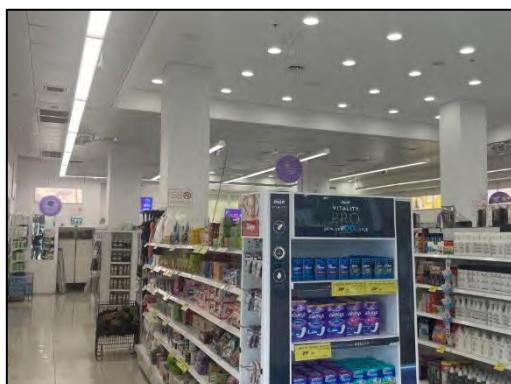
חניון תת קרקעי :



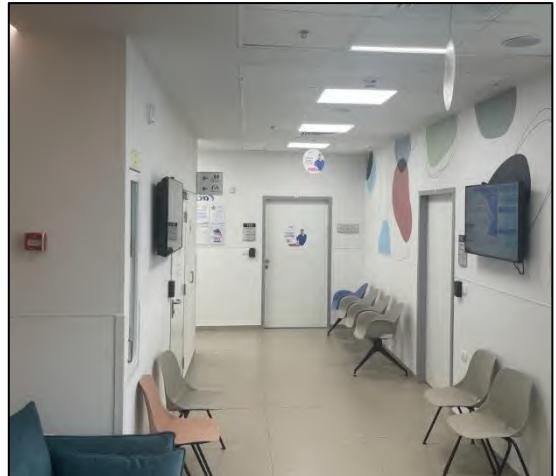
רחוב מרוצף בין הבניינים :



שטחי מסחר מושכרים בק"ק :



שטחי משרדים/מרפאות מושכרים בקומת:



עמוד 14 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

8. מצב תכוני

8.1. תוכניות בנין עיר רלוונטיות בתוקף

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.

2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקבעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

3. קביעת הוראות בניה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בניוי ותנאים למtan היתרי בניה לכל אזור.

4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירוטיהם.

5. קביעת שטחי בניה רבים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.

6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכלה, אזורי מסחר ותעסוקה.

7. לתכנון ולהתאמ דרכים חדשות ודריכים משולבות.

8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/400.

9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ- 150 מ"ל - 70 מ"י. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארץית למסילות ברזל (תמי"א 23).

10. לשנות קו בניין מבית העלמיון מ- 100 מ"ל - 40 מ"י.

11. שמירה על איקות השביבה. ערכי טבע ונוף ומוניות מפגעים סביבתיים.

יעוזן : אזור מושדים/תעשייה נקייה.

תכליות : אזור זה יכול בתים משרדים וחברות ו/או תעשייה מתחכמת ונקייה בלבד (קויי ייצור קצריים). יותר שימוש מסחרי לשירותים אזור הטעסוקה בסוגת הבקרה עד 50% משטחים התרבותית

עמוד 15 מtrap 54
10938.1.101.20-1
28 03 2024



זכויות בנייה :

ביצוע התוכנית: עד 15 שנים מיום אישורה.

חנניה : החנניה תמוקם במרוחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנניה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפיי מידע תכוני מיום 18.02.2008 היה וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש

16.10.2001 נט/750/8 בורסמה למתנו תוקף ב'ג' 5023 מיל'ם

מטרת התוכנית: הגדלת שטחי שירות על קרקיים

שטחי השירות המותרים בmargin הניתן:

- 50% מסך השטח העיקרי.

- מרتف לחייב/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שטחת לקרקע).

הערה : בתנאי שלפחות 50% מהשתח יישאר לגינון.

עמוד 16 מטו 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



תבנית מפורטת מס' 408-0154810 פורסמה למון תוקף ב.פ 7547 מtarיך
19.07.2017

הטכניקת קובעת הוראות ותנאים להצבת פרגוד- סגירת חורף, בבתי אוכל
בשימוש שאושר בו מטבח, חוזית מסחרית או כל ייעוד אחר שהותר בו שימוש
לבתי אוכל.

- תכנית מס' 408-0176057, נט/1000 (קרויה גם אטמי"מ – ע.ה) – אזור תעשייה מטרופוליני משנה נתניה, אשר הודיעה בדבר אישור התכנית באינטרנט בתאריך 24.01.2024

לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משנהים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתארא מקומית. התוכנית הינה תכנית כוללית לכל אורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת (זיהוי הממכים : "מונייה תדפיס הוראות מס' 61", "מונייה תדפיס תשריט מס' 36")

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה:

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
 - דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
 - פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
 - דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכזי פיתוח מוגה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת יעדים, שימושים ונפחיה בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגורות מהתכנון המתאר.

שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקו העיר ממערב ומזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים ותחדשות עירונית באזוריים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחיה הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"אזור תעסוקה"
החלקה נכללת כחלק ממתחם 5 - רצועת לנוטס, אזור תעסוקה 5.1, תא שטח מס' 137.

עמוד 17 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



עקרונות התכנוון המוצע למתחם 5:

המתחם יתוכנו כרוצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בנייה נמוכה.

עכירות בנייה עד 300%
לצרכי ציבור 25%
שטח בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה
גובה עד 40 קומות.

שימושים באזור תעסוקה:

שימושים עיקריים:

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מוגדרת כפונקציואלית לייצור מוצרים סביבתיים
משמעותיים, תעשייתיים, מסחריים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות
רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים
וutrוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעה.

שימושים משניים:

- א. שטחי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני תשתיות ומתקנים הנדסיים, מבני חניה, רחובות ודריכים.
 - ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכיות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.
 - ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלוני, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.
 - ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות:

- א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונות כלילית, פחחות וצביעה, בתיאורם, בתיקי קירור קטנים, ייצור מזון, תchanות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.
 - ב. השימוש למסחר יותר בק'יק במפלס הרחוב ותוור גלריה.
 - ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב ייבנה כחלק בלתי נפרד ובהינן אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
 - ד. תכנית מפורטת נקודתית באזורי תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחכם.

עמוד 18 מתוך 54

10938.1.101.20-1

28.03.2024

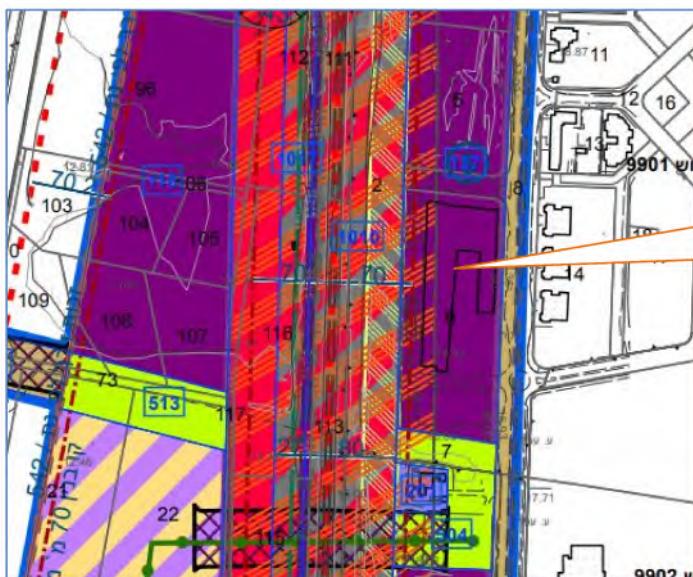


ה. תכנית מפורטת בתאי שטח 133, 137-141 יכולו כתנאי להיתר בניה:

- ביצוע סקר גיאופיטים והנחיות לאיסוף גיאופיטים.
 - איסוף זרעים מהשיטה בעונות הרלוונטיות.
 - ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
 - הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נועף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.

התוכנית הינה כולנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מחייבת הכנסת **תגנית מפורשת**.

חלק מתריצת התכנית (לא קני'ם) :



חלקה 6 שבנדון,
תא שטח 1202

נתוניים כמותיים למתחס:

הנכס מהוועה חלק מאזרע תכנוו 5.1.

עמוד 19 מטו' 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



נתונים כמותיים למתחם							4.3.5.2	
תבונן	אזור	יעוד	שטח (מ"ר)	לערך ציבור (%)	עצימות בניה עד X (%)	שטח בנייה כוללים (מ"ר)	הוראות	
							彳. ציבור (%)	
5.1	תעסוקה	5.1	135,551	25%	300%	304,991	מהם יוקצה שטח למתחם עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חוות מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.	
 סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה ומגורים			135,551			304,991	שחמט 44,791 מ"ר + שחמט 260,000 מאושרים	שחמט 260,000 מאושרים
5א	מבנים ומוסדות ציבור	---	5,155	---	300%	15,466	גובה בניה עד 8 קומות+	
	מתקן הנדסי	---	1,863			1,000		
	סה"כ למתחם בייעודים ציבוריים		7,018			16,466		

אישור הרכבתית באתר אינטרנט. מעיוון באתר האינטרנט עולה Ci בתאריך 24.01.2024 נתקבל פרסום הודעה בדבר

התוצאות:

- טרם הוצאת היתר/י בנייה מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקודם לכן גם מסמך מדיניות למתחם כולו. לפיכך, נכון למועד הקובע, תכנית זו מובהת עדין לידיעה בלבד. אין בהוראות התוכנית במתכוונתה לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה. תכנית זו מהוות למעשה מדיניות כללית לגבי תכניות עתידיות.

8.2. מצב הרישוי

15.02.2010 מТАሪח מס' 150051 היתר בנייה ♦♦♦

מотор : בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

מותר : הקמת מבנה משרדים בן 3-1 קומות כולל קומת קרקע משחררת בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל:

עמוד 20 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



מארטף חניה בשטח	10,689.97	מ"ר
שטחי אחסנה ושרות במארטף וק.ק.	1,073.16	מ"ר
שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים		
מחוברים (חניות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)		
ק.ע. מפולשת	3,766.77	מ"ר
מעברירים ציבוריים	229.30	מ"ר
שטח משרד בק.ק, ק.א, ק.ב, בשטח	1,905.99	מ"ר
שטחים ציבוריים בק.ק	5,079.44	מ"ר
מערכות טכניות בכל היקומות	61.67	מ"ר
ממ"דים	702.85	מ"ר
מבואות וחדרי מדרגות	474.26	מ"ר
מעליות, פתווח, גדר, פרגولات, הכל בהתאם לתוכנית.	1,618.32	מ"ר
להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר :		

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
 - רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
 - רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפונו לחלקה לטובת הרחבה כביש עbor בינוי גשר עתיקי ברוחב 6 מ' כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.

טבלת השטחים מתוכנית החיתר:

משטחים לא מקורים	משטח הmgrש (מ"ר)	סה"כ הבנייה (מ"ר)	חלוקת שרות (מ"ר)									קומה ובניין	שימושים עיקריים					
			% משטח הmgrש	% משטח הmgrש	סה"כ	מעברים לכל	קומות עומודים וחדרי מדרגות	מבואות ומפלשות	חניה	מקלט	מתקנים מאגרות אחסנה		הmgrש (מ"ר)	סה"כ הmgrש (מ"ר)	משתמש משהו	שירותים ציבוריים	משרדים	
	62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2		-1	מורתף					
	33.75%	6,361.8	13.25%	2,497.2	603.8	229.3	566.8		721.1	215.7	160.51		קרקע	20.50%	3,864.5	3,766.8	61.7	
	1.14%	214.7	1.14%	214.7			95.5				119.20		בינויים					
1,406.8	22.56%	4,252.2	6.27%	1,182.5	763.4		273.9			26.1	119.20	1	קומה	16.28%	3,069.7		3,069.7	
	14.99%	2,825.0	4.52%	851.3	538.7		218.3			18.9	75.35	2	קומה	10.47%	1,973.7		1,973.7	
	0.54%	102.2	0.54%	102.2			102.2						קומה טכנית					
1,406.8	135.81%	25,601.7	88.56%	16,693.9	1,906.0	229.3	1,618.3	10,690.0	1,073.2	702.9	474.26	סה"כ	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4	
1,406.8	72.97%	13,755.9	25.72%	4,848.0	1,906.0	229.3	1,256.7		721.1	260.6	474.26		עליה	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
	62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2			תת קרקע					

עמוד 21 מטו'ק 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



25.04.2012 מתאריך 170114 מס' בינוי יתר

השתח ל"שימוש החורג" בק"א - ק"ב הינו 2,903.83 מ"ר.

24.01.2013 02 מתאריך מס' היתר בנייה 2013

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירום.

02.11.2020 מחרוזת מס' 2020144 היתר בנייה מס'

מו"ר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיימם בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבקשים שינוי פנימיים וחיצוניים, חידוש

מ"ג 9-555 הינו כורחם שמיושם בשירות

בגשה להיתר ברישוי זמיון מס' 4/1891012021

תיאור הבקשות:

שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים לרופאות לפחות 5 שנים למבנה
משרדים קיימים בהיתר מס' 144 מיום 11.02.2020 2020.11.02.

הבקשה כוללת הקלה (לגביה בוצע פרסום בתאריך 21.11.2021) ומהותה:

שימוש חורג ממשרדים למרפאות ל- 5 שנים - ללא שינוי בשטחים.

הסבר (ע.ה) :

בתאריך 02.11.2020 נתקבל היתר מס' 144/2020 לשימוש חורג ממשרדים חדרי
חוגים ולמרפאות, כולל של 4,555.9 מ"ר.

במסגרת בקשה זו, אין למעשה שימוש בהיקף השטחים בגנים נתקבל כבר שימוש חורג בהיתר מס' 144020, אולם נעשית הערה בין השטחים בגנים נתקבל שימוש חורג ואינם משמשים למרפאות, לכלה שהושכו לאחרונה למטרת מרפאות.

עמוד 22 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



סטודנטוב הבקשה:

הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מס' 49 בוועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה", בתאריך 01.03.2022 והוחלט: "לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושימוש חורג משרדים למרפאות לפחות 5 שנים לבנייה משרדים קיים בהיתר מספר 20144 מיום 2.11.2020".

במסגרת התנאים ישנים 10 תנאים (להבטנתנו תנאים טכניים) ובין היתר: אישור תאגיד מי נתניה, אישור מחלוקת תנועה וחניה, אישור מחלוקת אשפה, הגשת חישובים סטטיסטיים והצהרת מהנדס, אישור משרד הבריאות, תשלום אגרות והיללים והפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

8.2.1. טופסי 4

❖ אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למטען שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183, 150051.

❖ אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למטען שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

❖ אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למטען שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

8.2.2. חריגות בנייה

לא איתרנו חריגות בנייה בעין.

עמוד 23 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



בחלק מהשטחים שאינם בשימוש חורג למרפאות נעשה שימוש למרפאות
בעוד בגין שטחים אחרים שהינם בשימוש חורג למרפאות, לא נעשה שימוש
למרפאות.

הניל עתיד להיות מוסדר במסגרת בקשה להיתר מס' 4/189012021
המפורט בתנאים ומפורט לעיל.

8.3. זכויות בניה נוספות לניצול

מפלס	שימוש	זכויות בניה בתכניות מאושרוות		שטח בהיתרי בניה לרבות הקלות		יתרת זכויות בניה נישומות		שטח בהיתרי בניה לרבות	
		יעיקרי	שרות	יעיקרי	שרות	יעיקרי	שרות	יעיקרי	שרות
תת קרקע	חנייה	-	11,846	11,846	-	18,851	18,851	7,005	7,005
עליה	מסחר ומשדים		13,756	4,848	8,908	42,415	14,138	28,659	9,290
סח"ב		25,602	16,694	8,908	61,266	32,989	28,277	35,664	16,295
מהןיל עליי		13,756	4,848	8,908	42,415	14,138	28,277	28,659	9,290
בנוספ שטחי בניה נקבעו היתר ולא מושרו הפעול (בנייה F), ממדידה גראפית עיג תכנית היתר הבניה									
סח"ב יתרת שטחים עליים לבניה		459	165	165	624	29,283	9,455	19,828	29,283

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בניה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימוש מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבניה היתר, אך **לא** לבנה בפועל (כ- 624 מ"ר ברוטו).

בהתאם להיתר הבניה, תכנית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ – **33.74%** (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבבניין F הקיימים בהיתר, לא לבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.

לכוארה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכנית של 40% (בנוספ לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיימים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיימים.

חלוקת יתרת זכויות הבנייה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:					
סה"כ	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	קומה	שימוש	
624	165	459	מסחר	קרקע - מבנה F	
4,252	1,183	3,070	תוספת קומה מעיל מבנים קיימים	משרדים מעיל מבנים קיימים	
24,407	8,108	16,299	מגדל עתידי	יתרת זכויות מותוקף נט/750	
29,283	9,455	19,828			סה"כ

אנו אומדים את שווי יתרת הזכויות בסך של כ- **69.831 מ' נק.** להלן התחשיב:

8.4. היטל השבחה

בגינו טוב'ע:

בתאריך 07.04.2011 נמכרה **מחצית** מהנכס מהחברה לחברות הביטוח.
על פי הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול.
לא נזרכה חבות במכרז זה.

לפיריד ולהערכתו בלבד. לא תחול חרם בגין תור'ע

בגין "שימושים חורגים":

בתאריך 02.11.2020 התקבל היתר לשימוש חורג' ל- 5 שנים, לשטח של 4,559 מ"ר, מהן לשטח של 2,882 מ"ר ממשדים לרפאות ושטח של 1,673 מ"ר ממשדים לחדרי חורגים. עד לתאריך 29.03.2025

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 567,122 נס (משכף היטל בגובה של כ- 125 נס למ"ר לתקופה של 5 שנים. לשטח עיקרי).

עמוד 54 מתוך 25
10938.1.101.20-1
28.03.2024



כעת מבקשת החברה בבקשתה להיתר עדכנית לעורך "הצרחה" בין השטחים ולמעשה לאפשר "שימוש חורג" **למרפאות**, בכלל השטח המותר בהיתר זה (4,559.9 מ"ר).

ערכנו לכך תחשייב (עצמאית) לגובה היטל ההשבחה החזויה לצמיות, וזאת על בסיס התשלומים בפועל בהתאם לבסיסי הערכים ששותת ההשבחה האחורונה, בסך של כ- **1,550,000** נק.

לבדיקתנו, היקף השטחים המושכרים לקופות חולים וכןILDIM, גדול ביחס לאמור בהיתר לשימוש חורג, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. נמסר מהחברה כי במסגרת הבקשתה להיתר, השטחים המשמשים למשרדי קופת חולים **איןם** נכללים במסגרת הבקשתה וכי לא נדרש בגנים היתר "שימוש חורג". לפיכך, אלו לא מפחיתים בגין הניל.

להלן התחשיב:

תקופה	השבחה נומינאלית 10%	מהוון למועד הבקשתה	ההיטל
שנה 1	273,355	נק 263,036	נק 131,518
שנה 2	273,355	נק 243,552	נק 121,776
שנה 3	273,355	נק 225,511	נק 112,756
שנה 4	273,355	נק 208,807	נק 104,404
שנה 5	273,355	נק 193,339	נק 96,670
		1,134,245	567,123

תחשייב היטל השבחה לשימוש חורג לצמיות:	
ההשבחה בשנה	273,355
שיעור היון שנתי כפי שנקבע בשותת היטל ההשבחה	8.00%
סה"כ ההשבחה לצמיות	3,416,940
ההיטל	1,708,470
דוחייה עד תום תקופת השימוש החורג	50%
מספר שנים	1.2
שיעור היון	8.00%
בمجموع	1,552,507
	1,550,000

הניל הינו להבנתנו המڪוציאטי בלבד. הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, ייקבע אך ורק בגין מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

8.5. איקות סביבה

היכנס נבנה במקור לשימושי מסחר ומשרדים.

מבירוקן במחום לא איברנו ממצאים מוחשיים אשר הובילו לסתור או לסתור מזוהם. השימושים הנעשים בנכש החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזוהמים.

מעיוון באתר המשרד להגנת הסביבה-, חוק חופש המידע- נתוניים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערךו לאורך השנים, עליה כי לא נערכ סקר קרקע בנכס שבנדון.

חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה.
בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.

לא ביצעו בדיקות פרטניות שם מעבר ואין לנו הידע בנושא.

לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הניל.

עמוד 27 מטו'ר 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 14.01.2024 - גרסת אינטראקט. הופק במשרדיינו.

מפורט בס' 5 לעיל ומציין בקשר לחוו"ד.

. 9.2. הסכם מכרז (50% מהנכ"ס) מtarיך 29.02.2024

שנוצר בין "חברות הביטוח" (כמפורט) לבין "החברה" כרכשת¹⁶. עיקרי ההסכם:

- המקרקעין החלקה 6 בגוש 9901, המצויים בנתניה.
- המקרקעין הנמכרים מחצית בלתי מסויימת מהמקרקעין שבבעלות יחידי המוכרת.
- המבנה מרכז מסחרי המורכב מ- 5 מבנים הבנויים על המקרקעין, הידוע כ"אלון קריית השرون".

מועד התחשבנות - 01.01.2024

המקראין הנכרים ומלוא זכויות המוכרת הקיימות ו/או העתידיות בקשר עם המקראין הנכרים במבנה.

ההתמורה - **120,000,000** נס בתוספת מע"מ שישולם לדקמן :

18. נט ביחס למס שבח, ביחס לחלוקת כל יחידים המוכרת
במרקען הנמקרים. מיסים ותשלומים - על פי כל דין.

9.3. הסכם תשתיות מתאריך 09.08.2009

היטלי הפטוח לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נט/750.

המשלימה בכך 100% בנכס.

16

עמוד 54 מתוך 28
10938.1.101.20-1
28.03.2024



. 9.4 הסכם שיתוף מתאריך 04.07.2011

שנערך בין החברה מצד אחד, לבין חברות הביטוח¹⁷ ולהן עיקריו:

- ✓ בד בבד עם החתימה על הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם מכר, לפיו חברות הביטוח רוכשות מהחברה את המכרכר כהגדרתו בהסכם המכרכר.

✓ עפ"י הסכם המכרכר, לאחר תשלום מלאה התמורה, החברה וחברות הביטוח תהינה בעליים במשותף, **בחלוקת שווים בלתי מסויימים**, של המקרקעין והפרויקט, בהתאם להוראות הסכם המכרכר.

✓ וברצון הצדדים לעגן את יחס השיתוף ביניהם ביחס לחיותם בעליים משותפים של המקרקעין והפרויקט ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים.

✓ **יחס האחזקות הינו 50% - לחברה ו- 50% לחברות הביטוח.**

✓ כל אחד מהמעדים רשאי לפעול, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים להסכם זה, לרבות ובמיוחד בעסקי בנייה, נדל"ן, ייזום וכדי ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול כאמור.

✓ ניהול כספי הפרויקט יבוצע בנפרד, כפרויקט סגור ותנווה עברו מערכת כספים וחשבונות עצמאיות.

✓ סמוך להשלמת בניית הפרויקט ימנו הצדדים את "אריאל פרומול", ניהול קניונים בע"מ" כחברת ניהול (להלן: "**חברת ניהול**") , אשר תפעל בהתאם למסמך עקרונות ההתקשרות עם חברת ניהול.

✓ חברת ניהול תהיה אחראית לטפל בניהול השוטף של הפרויקט, באחזקתו ותחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה משותפת של כל שטחי הפרויקט, ככל שלא הושכרו עד למועד השלמת בניית שלב א'.

✓ חלוקת התפקידים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול שלב א' של הפרויקט לאחר השלמת בניית שלב א' של הפרויקט ובכל הנוגע לניהול יתרת הפרויקט (מעבר לשדר א'), עד למועד רישקלו המוחלט על מינויו זרוניות וסחנות במරבהינו מיותר

17 החלוקה בין חברות הביטוח הינה כדלקמן: "הראל חברה לביטוח בע"מ" – 93.05%, "דקלה חברה לביטוח בע"מ" – 5.18%, "אי.אס.אי – עוזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" – 1.77%. בפועל "דקלה מזינה לתאגיד "הראל" והחלוקה בפועל הינה ל"הראל" – 98.23% ול"אי.אס.אי" – 1.77%.

עמום 29 מטו 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



שלב Ai של הפרויקט, תהא כמפורט: הראל תפקח על ניהול הכספי של הפרויקט ע"י חברת ניהול, החברה תפקח על שיווק ותפעול הפרויקט, לרבות פיקוח והנהלות מול חברת ניהול.

- ✓ במקרה בו תחפוץ החברה, לפי שיקול דעתו ליטול מימון מאות גורם פיננסי, לצורך הקמת הפרויקט, נגד שעבוד חלקה בפרויקט, תינתן להראל זכות ראשונה להעמדת המימון.
- ✓ הצדדים יפעלו לכלול בהסכם עם חברת ניהול, הוראה לפיה בכל מקרה של עriticת ביטוח לפרויקט ע"י חברת ניהול, תינתן להראל זכותתן הצעה ראשונית לעriticת ביטוח כאמור.
- ✓ הצדדים מתחייבים לשאת ולשלם את כל ההוצאות, המיסים, התשלומים והיתלים הקשורים בפרויקט, בהתאם ליחס האחזקות. במקרה של עדכון יחס האחזקות, יעדכן בהתאם יחס ההוצאות והכנסות.
- ✓ במקרה בו יחפוץ מי מהצדדים להعبر ו/או למוכר ו/או להמחות זכויותיו במקרקעין ו/או בפרויקט, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה.

הערה:

כאמור, בתאריך 29.02.2024 מחלוקת הזכויות של חברות הביטוח נמכרה לחברת אוורזאת שהעסקה נערכה לאחר המועד הקובע, אנו עדין מציינים את הסכם השיתוף. החל מהערכتنا הבאה לנכס, להסכם זה אין יותר משמעות.

9.5. תשלום זכויות לר.מ.י

אין קרקע ר.מ.י בנכס.

עמוד 30 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



10. הפעולות העסקית בנכס

10. תמצית הסכמי השכירות (השכרות חופשית ולא מוגנות¹⁸)

פרטי ההשכורת דוחו לנו מהחברה בתאריך 16.01.2024

יעינו בחלק מדוגמי מיצג של חוזי שכירות ומצאו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווונים.

שם	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)	דמ"ש שנתיים לhhיוון	דמ"ש למ"ר בחודש	דמ"ש שנתיים מושכר בחודש	חוויים במועד קובע	דמ"ש בחודש	דמ"ש לחודש
מסחר	מושכר	2,395.9	₪ 5,971,758	₪ 207.7	₪ 207.7	₪ 5,971,758	₪ 5,971,758	₪ 207.7
יעוג - מרכול	מושכר	1,412.9	₪ 2,414,565	₪ 142.4	₪ 142.4	₪ 2,414,565	₪ 2,414,565	₪ 142.4
מסחר- פדיון	מושכר	132.1	₪ 393,190	₪ 248.1	₪ 248.1	₪ 393,190	₪ 393,190	₪ 248.1
מסחר- תוסף מפדיון	מושכר	-	-	-	-	-	-	-
משרדים- קופות חולים	מושכר	5,314.7	₪ 4,112,873	₪ 64.5	₪ 74.6	₪ 4,756,182	₪ 4,756,182	₪ 64.5
משרדים	מושכר	2,244.7	₪ 1,543,217	₪ 57.3	₪ 57.3	₪ 1,543,217	₪ 1,543,217	₪ 57.3
מחסנים	מושכר	235.0	₪ 126,529	₪ 44.9	₪ 44.9	₪ 126,529	₪ 126,529	₪ 44.9
רחובות השם			₪ 391,000			₪ 383,048		
היוון יתרון כלכלי ליהדות בdm"ש			₪ 643,309					
סה"כ שטחים מניבים		11,735	₪ 15,596,442			₪ 15,588,490		
מסחר - חניות	פנוי/מרתפה	685.1	₪ 1,380,575	₪ 168	₪ 159,897	₪ 159,897	₪ 1,380,575	₪ 168
משרדים	פנוי	32.5	₪ 24,960	₪ 64			₪ 24,960	₪ 64
מחסנים	פנוי	179.9	₪ 96,898	₪ 45			₪ 96,898	₪ 45
סה"כ שטחים פנויים		897.6	₪ 1,502,433					
thouseft/רפחטה מנהול			₪ 22,533					
סה"כ			₪ 17,098,875	₪ 113		₪ 15,770,920	₪ 12,633	

- הטופסה במועד הקבע כ- **93.4%**. החל ב- 01.01.2024 יירד שיעור הטעופה
לכדי כ- **92.9%**.

ערכנו בדיקה לדמי השכירות הפרטניים ביחידות השונות. לבדיקהנו, לגבי
כ- 1,544 מ"ר שטחי משרדים המושכרים לשוכר יחיד, מתקבלים דמ"ש
הגבוהים מדמ"ש הרואים (אלה מבטאים התאמות שביצע המשכיר). בגין
יחידות אלו נלקח בחשבון היתרון הכלכלי מכל אחד מהশוכרים, עד תום
תקופת החוזה (לאחר מכן תיחסבנו לפי דמ"ש רואים).

בנוסף לדמ"ש, נגבים מהশוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).

הערה פורמללית הנפוצה בהערכות לבטוחה.

18

עמוד 31 מtar 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



10.2. השוואת לשנים קודמות

31/12/2023	31/12/2022	03/06/2022	31/12/2021	31/12/2020	תיאור
3,940.86	4,509.99	4,505.39	4,199.56	4,173.71	שטח מושכר למסחר במ"ר
85.2%	95.7%	95.6%	89.0%	88.5%	שיעור תפוצה למסחר
7,559.35	7,541.08	7,371.59	6,451.59	5,453.54	שטח מושכר למשרדים במ"ר
99.6%	99.3%	97.8%	85.6%	74.3%	שיעור תפוצה למשרדים
234.95	185.19	204.39	208.39	2.11	שטח מושכר למחסנים במ"ר
56.6%	50.2%	52.7%	54.2%	67.2%	שיעור תפוצה למחסנים
₪ 15,365,339	₪ 15,533,885	₪ 14,994,000	₪ 13,529,449	₪ 13,265,574	הכנסה שנתיות משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול
₪ 168,546	-1.09%				שינויי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (31/12/2022)

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - ₪ 15,365,339 התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:

תוספת הכנסות מרוחבי חשמל ₪ 383,048 -

תוספת רווחי ניהול (לא נכללים עדין בתיחסוב השווי) ₪ 22,533 -

סה"כ כולל רווחי חשמל וניהול ₪ 15,770,920

תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (למועד קובלן)

nicرت يريدה לא מהותית בהיקף הכנסות ביחס ל- 31.12.2022, בשיעור של כ- 1.1% (-), המהווים כ- ₪ 168,546 לשנה, כ- ₪ 14,045 לשחודש (-). עיקר הסיבות לפער:

מהד,

• פינוי שטחי מסחר בהיקף של כ- 569 מ"ר.

מנגד,

הפרשי מידוד.

• אכליות שטחי אחסנה בהיקף של כ- 50 מ"ר.

• עדכון חוזה ביחידה המושכרת לסופרמרקט.

במועד הקובלן מתפננה יחידה מסחרית, בשטח של כ- 66 מ"ר ודמי השכירות יקטנו לכדי ₪ 15,205,439 = ₪ 159,900 - ₪ 15,365,339.

סה"כ הכנסות להיוון משטחים מושכרים - ₪ 15,205,439

תוספת הכנסות מרוחבי חשמל להיוון ₪ 391,000 -

תוספת רווחי ניהול להיוון ₪ --- -

סה"כ ₪ 15,596,442 -

תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (להיוון)

10.3. השינויים שהלכו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החזאים/חומיים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

בשנת 2023 נחתמו חוזים חדשים ב- 2 יחידות בשטח כולל של כ- 116 מ"ר + כ- 65 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 185 נ"ה/למ"ר בחודש (מגלאם כ- 65 מ"ר שטח חיצוני).

כמו כן חודשו חוזים/מומשו או פעילות ב- 6 ייחידות בשטח כולל של כ- 447 מ"ר + 38.5 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 203 ל/מ"ר בחודש (מගלים 38.5 מ"ר שטח חיצוני).

משרדים:

לא נחתמו חוזים חדשים בשנת 2023.

בתקופה שבין 09-03-2023 ל-09-03-2024 נרשמו 3 שוכרים חדשים/הודיעו על מימוש אופציה.

השטח הכולל 2,843 מ"ר + 240 מ"ר מרפסות.

+ 240 מ"ר מרפסת), הינם בסך של כ- **64.1** נ"מ/מ"ר בחודש.

מדיניות הנחות:

אין הנחות גורפות. כל מקרה נבדק לגופו.

נמסר ממנהל המתחם כי בחודש 10/2023 (תחילת מלחמת "חרבות ברזיל"), ניתנו החלטות ל- 3 שכירים, בסך כולל של כ- 7,000 ש"ח. זניה.

10.4. חובות מסופקים

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים.

10.5. תחזית לשינויי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההנהלות השותפות, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וחלוקת מההנהלות השותפות

13.03.2024-23.11.2024. פירוט לפי שימושים :

עמום 33 מתקן 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



הערות	חלוקת יחסית בdom"ש להיוון	dom"ש להיוון למ"ר בחודש	dom"ש חדשים להיוון	חלוקת יחסית בשותפים מושכרים	חלוקת יחסית בשותפים לשוק	שטח כולל (מ"ר)	שטח שוכרים	מס' שוכרים	שימוש	
-ל- 2/4 שוכרים, רמחזיקום בשטח כולל של 119 מ"ר אופציה להארכה	3.9%	ננ	214	ננ	49,396	2.0%	1.8%	231	4	מסחר
-ל- 5/6 שוכרים, רמחזיקום בשטח כולל של 2,344 מ"ר אופציה להארכה	12.7%	ננ	63	ננ	160,442	21.8%	20.2%	2,555	6	משרדים
שכר אחד רמחזיק גם בשטח מוסחר	0.0%	ננ	-	ננ	-	0.1%	0.1%	15		מחסנים
	16.6%	ננ	75	ננ	209,837	23.9%	22.2%	2,800	10	סה"כ

10.6. רוח מתן שירותים חמאל בנכס

הניל תואם בקירוב טוב את הרוחותים בשנים 2021-2022. בנכש נבנתה תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנМО מטבחה שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רוח תפעולי בסך של כ - 383,048 ₪ בתקופה שבין 1-12/2023 (כ- 31,921 בחודש בממוצע).

פירוט הכנסות מחסמל לפי שנים :

תקופה	מס' חדשים	לתקופה	רוחוי חשמל	שנתי מנורמל
2021	12	397,775	397,775	נ' 397,775
2022	12	399,568	399,568	נ' 399,568
2023	12	383,048	383,048	נ' 383,048
ממוצע 2020-2023				נ' 393,464
לתחשב לפי ממוצע 2023-2022, במעוגל				נ' 391,000

היוון הכנסות מחסמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2021-2022.

10.7. תפעול וניהול

הניהול מתבצע ע"י חברת חיצונית "אריאל פרומול ניהול קניינים בע"מ".
דמ"ג הינים בטוח המוכר והסביר.

בהתאם למאזנים שהוצעו לנו על ידי חבי ניהול, עולה כי צפוי מАЗון ניהול בסוף שנת 2023 הינו רווחי בסך של כ- **22,533 ₪ (+)** (כ- 1,878 ₪ (+) בחודש).

בשנים 2021-2020 מАЗן הנהיגו גרעוני. בשנת 2022 רוחני (לא מהותי).

עמוד 34 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



הപער בין הרווח בחודשים 1-9/2023 לבין צפי סיום 2023 נובע בעיקרו מהוצאות
שנתיות, המשולמות ברבעון האחרון.

פירוט לפי שנים :

תקופה	מס' חודשים	ניהול	הכנסות דמי ניהול	הוצאות ניהול	רווח/虧損 לינארי	רווח/虧損 לתקופה
2020	12	2,843,913	2,888,557	2,843,913	-44,644	-44,644
2021	12	3,018,372	3,060,048	3,018,372	-41,677	-41,677
2022	12	3,541,343	3,522,623	3,541,343	18,720	18,720
5פטמבר 2023	9	2,632,246	2,570,284	2,632,246	82,616	61,962
צפי סיום 2023	12	3,520,181	3,497,648	3,520,181	22,533	22,533
לתחשב		הן"ל איט מובה באמצעות חומר ניהול	בשלב זה ועד הוכחת עקבות חומר ניהול			

בשלב זה ועד הוכחת עקבות ברוחם הניהול, לא מובאים בתחריבנו הפסדי/רווחי
ניהול.

10.8. שטחים מושכרים שטרם מניבים/שטחים מניבים שעתידיים להtapנות

شتחים מושכרים שטרם מניבים :

אין שטחים מושכרים שטרם מניבים.

شتחים מניבים שעתידיים להtapנות :

שוקר ייחידה מסחרית, בשטח של כ- 66 מ"ר מפנה את היחידה במועד קובל.
התיחסותנו ליחידה זו, כפוניה.

10.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

במועד הקובל קיימים שטחים פנויים/מתפנויים בהיקף של כ- 898 מ"ר (685 מ"ר
מסחרי, כ- 33 מ"ר משרדים וכו- 180 מ"ר מחסנים), המהווים כ- 7.1% מסה"כ
השטחים המסחריים לשיווק בנכס.

באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור
היוון גבוה יותר, המשקף את הסיכון/סיכון ומשך הדחיה, עד אכלוסם.

עמוד 35 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



10.10. הפחחות חוזיות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך שנת 2023 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, הכוללות בין היתר מתקני משחקים, דשא סינטטי, מכשורי כושר ועוד, בהיקף כולל של כ- 2.004 מ' ל¹⁹. מהןיל חלק החברה 50% מהווים כ- 1.002 מ' לנ"ל. הנ"ל מופחת מאומדן השווי.

10.11. פדיונות

ערכנו ניתוח של נתונים פדיון לשנת 2023 (לגביו מרבית השוכרים דוחות על 12 חודשים), בטבלת שיעור העומס לפי קטgorיה:

הערות	שיעור "העומס"	דמ"ש חדשניים + דמ"ג חדשניים	פדיון לשנת 2023 בימי'/חודש	פדיון חדשני ממוצע לשנת 2023	פדיון חדשני לשנת 2023	מספר חדשני דיווח לשנת 2023	площадь (מ"ר)	площадь שכרים	שימוש	קטgorיה
	3.8%	17,671	₪ 8,255	₪ 459,120	₪ 5,509,441	12	55.62	1		ירקניה
	19.1%	11,736	₪ 1,265	₪ 61,334	₪ 736,012	12	48.47	1		ცუცუის
	20.0%	24,008	₪ 1,353	₪ 120,080	₪ 1,440,956	12	88.73	1		כלי בית
	20.4%	24,586	₪ 1,144	₪ 120,634	₪ 1,447,603	12	105.49	1		חיות
	21.8%	15,357	₪ 892	₪ 70,479	₪ 845,753	12	79.00	1		ספרים
	16.5%	212,414	₪ 913	₪ 1,289,304	₪ 15,471,649	12	1,413	1		טופרמרקット
	12.8%	107,700	₪ 1,906	₪ 841,759	₪ 10,101,113	12	441.55	1		פארם
סה"כ 2 שוכרים מושגיל שעוכר אחד החל- פיילות ב- 2023	22.8%	102,507	₪ 1,719	₪ 448,935	₪ 5,387,224	12	476	2		הלבשה
	9.6%	14,489	₪ 2,378	₪ 150,761	₪ 1,809,126	12	63.41	1		העליה
	10.9%	176,365	₪ 2,301	₪ 1,619,173	₪ 17,925,708		662	8		הסעדה ובתי קפה

כללית, שיעור "עומס" 20% נחשב למקסימלי.

התיחסות פרטנית:

- שוכר בקטgorיה חיות- "העומס", בשיעור % 20.4%. סטייה זניחה ונבהיר כי קיימת ירידה ב"עומס" ביחס ל- 2022 (ב- 2022 - 21.05%).
- ספרים – ה"עומס", בשיעור % 21.8%. השוכר מימוש אופցיה ב- 15.08.2023 ולפיכך, להבנתנו הנ"ל תקין.
- הלבשה – ה"עומס" בשיעור % 22.8%. הנ"ל נובע בעיקרו מיחידה אחת שהחלה פעילות בשנת 2023 (תקופת הרצתה). לפיכך, הנ"ל תקין.

לא שינוי ביחס למועד קובלע 31.12.2022.

19

עמוד 36 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



"הוֹמָס" בסופרמרקט חריג (כ- 16.5%). השוכר וותיק²⁰ ומימש אופצייה ב- 08/22 ל- 10

שנתיים, מה שאומר יציבות מבחןינו. בשנה האחרונה שונה מיתוג הסופרמרקט ובחודש אפריל 2024 עודכן ההסכם (הארכת תקופת השכירות והעלאת דמי השכירות). לפיכך הנайл תקין להערכתו.

11. עסקאות ושומיות בנכס

1.11. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

לא נערך עסקאות נכון למועד הקובל.

מפורט לעיל לגבי עסקת רכישת יתרת 50% מהזכויות בנכס ע"י החברה. התייחסותנו לפערים שבין מחיר העסקה (נמק יוטר), לבין "השווי ההוגן" שקבענו, מפורטת במסמך נפרדים ועיקרים בנוגע לתנאים מככבים.

11.2. העריכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקבע

	חלוקת החברה	שווי	מועד קובלע	מטרת חוו"ד
₪ 113,900,000	₪ 227,800,000		31/12/2020	
₪ 113,950,000	₪ 227,900,000		31/03/2021	
₪ 113,650,000	₪ 227,300,000		30/06/2021	
₪ 115,050,000	₪ 230,100,000		30/09/2021	
₪ 118,370,000	₪ 236,740,000		31/12/2021	
₪ 119,580,000	₪ 239,160,000		31/03/2022	
₪ 124,525,000	₪ 249,050,000		30/06/2022	
₪ 124,960,000	₪ 249,920,000		30/09/2022	
₪ 127,650,000	₪ 255,300,000		31/12/2022	
₪ 128,700,000	₪ 257,400,000		31/03/2023	
₪ 129,500,000	₪ 259,000,000		30/06/2023	
₪ 130,100,000	₪ 260,200,000		30/09/2023	
₪ 133,600,000	₪ 267,300,000		31/12/2023	
₪ 3,500,000		2.7%		30.09.2023 ל- שינוי ביחס
₪ 5,950,000		4.7%		31.12.2022 ל- שינוי ביחס

2.7% ניכרת עלייה לא מהותית בשווי הנכס (בשלמות) בשיעור של כ-

שם כ- 3.5 מי ש(+) ביחס למועד 30.09.2023

מיום פתיחת המתחם.

20

עמוד 37 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



טבלת השוואות ל- 3 השנים האחרונות :

סעיף	23-ט	23-י	23-טט	23-טטט	23-טטטט	23-טטטטט	23-טטטטטט	23-טטטטטטט	23-טטטטטטטט
שטייחי מסחר לשיווק	5,046	5,036	5,036	5,036	5,036	5,036	5,036	5,036	5,036
שטייחי מסחר מושכרים	4,361	4,328	4,328	4,328	4,328	4,328	4,328	4,328	4,328
שטייחי מסחר פינויים/נטופלים	685	708	708	708	708	708	708	708	708
בד"ש חדשניים להיוון לשטייחי מסחר (ב כולל סופרמרקטים)	846,674	845,633	840,297	813,174	805,942	764,911	734,776	734,776	5,055
דפ"ש למיר מושכר בחדיש	194.1	195.4	194.2	189.1	190.1	170.8	162.8	162.8	4,478
שוווי שטחי מסחר (מושכר + פנו)	155,452,726	152,391,323	151,517,854	147,652,243	146,200,214	140,815,193	130,855,421	130,855,421	577
שיעור היוון שנתי	6.63%	6.63%	6.63%	6.63%	6.63%	6.50%	6.50%	6.50%	5,092
שטייחי מושכרים לשיווק	415	369	369	369	369	369	369	369	4,239
שטייחי מושכרים מושכרים	235	185	185	185	185	185	185	185	4,239
שטייחי מושכרים פינויים	180	184	184	184	184	184	184	184	853
בד"ש חדשניים להיוון לשטייחי מחסנים	10,544	5,227	5,227	5,227	5,227	4,972	4,972	4,972	208
דפ"ש למיר מושכר בחדיש	44.9	28.3	28.3	28.3	28.3	26.9	26.9	26.9	177
שוווי שטחי מחסנים (מושכר + פנו)	3,269,843	1,819,296	1,819,296	1,819,296	1,819,296	1,706,324	1,706,324	1,706,324	1,410,477
שיעור היוון שנתי לשיווק	7,592	7,574	7,574	7,574	7,574	7,574	7,574	7,574	7,574
שטייחי מושכרים מושכרים	7,559	7,541	7,541	7,541	7,541	7,541	7,541	7,541	7,541
שטייחי מושכרים פינויים	33	33	33	33	33	33	33	33	184
בד"ש חדשניים להיוון לשטייחי מושדים	471,341	470,294	466,711	479,305	474,174	387,645	323,846	323,846	21.1
דפ"ש למיר מושכר בחדיש	62.4	62.4	61.9	63.6	62.9	60.1	59.4	59.4	314
שוווי שטחי מושדים	88,405,210	85,668,773	85,300,295	87,672,388	86,999,217	80,552,697	76,441,484	76,441,484	103
שיעור היוון שנתי למוסדות רפואיים	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
שיעור היוון שנתי למופאות בחו"ה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
שיעור היוון שנתי למושדים	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
שיעור תפוזה	93.1%	93.3%	93.3%	92.2%	91.8%	85.9%	80.1%	80.1%	85.9%
סה"ב שווי שטחים בנויים לפני הפחתות	247,127,779	239,879,392	238,637,445	237,030,955	234,905,755	222,778,367	208,857,259	208,857,259	7,335
שוווי יתרת זכויות בנייה	18,839,085	18,839,085	18,839,085	18,839,085	18,839,085	18,839,085	15,684,246	15,684,246	5,454
תוספת רוחני חשמל	4,887,500	4,987,500	4,987,500	4,987,500	4,987,500	4,987,500	4,512,500	4,512,500	1,881
סה"ב שווי לפני הפחתות	270,854,364	263,705,977	262,464,030	260,857,540	258,733,060	242,375,113	229,054,005	229,054,005	1,081
הפחחות:									
היטול השבחה לשימוש חורב למופאות לצמינות	-1,552,507	-1,522,682	-1,493,429	-1,465,047	-1,437,507	-1,710,000	-1,230,000	-1,230,000	6.75%
יתרת עליונות התמונה לשוכרים	-	-	-	-	-	-	-	-	6.75%
חטטיין ניהול מוחזקים	-	-	-	-	-	-	-	-	7.00%
חיקוקות בנותם	-2,004,000	-2,004,000	-2,004,000	-2,004,000	-2,004,000	-3,924,000	-5,634,000	-1,230,000	80.1%
סה"ב שווי הנכס	267,297,856	260,179,295	258,966,601	257,388,493	255,291,553	236,741,113	227,824,005	227,800,000	91.8%
במוגול	267,300,000	260,200,000	259,000,000	257,400,000	255,300,000	236,740,000	227,800,000	227,800,000	85.9%

עמוד 38 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

12. השומה

12.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסים מקצועיין

גישת ההשוואה

הערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסים מסוואה לנכס הניסוס.

גישת העלוויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפוייה בבנייה נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרונו התחלופה. השווי הינו סיכון של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדו. וכן התייחסות להשפעה של מענקיו השקבע.

ג'ישת היינו הכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מוגלים גם מרכיבי סיכון לזרם הכנסות וההוצאות.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/או בעלי פוטנציאל הנבה.

12. גורמים ושיקולים

12.2.1 הסביבה

שכונות קריית השרון הממוקמת באגף המזרחי של העיר, נתניה.
הסבירה מאופיינת בבנייה רויה למגורים.
היפותזה הסבירתי מלא

1.1.1.2.2.1.2. מתחrif

מרכזים מסחריים בעיר. בית היתר:

מתחם "רוגוביין פדרמן" הממוקם באזורי התעשייה "ברכת חנוון", דרוםית מערבית לנכס הנישום.

עמוד 54 מתוך 39
10938.1.101.20-1
28.03.2024



מתוך "BIG" הממוקם באזורי התעשייה הדרומי, רמת פולג.
מתוך "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזורי התעשייה הדרומי רמת פולג.

קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון".

במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרוםית לנכס פועל "קניון נעימי" (מפורט לגביו בסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל).

12.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים.

המרכז כולל 5 מבנים בהם קומת מרתף משותפת.

3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים.

2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

12.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המכב הפיזי והתחזוקתי של המתחסן, מהתרשומות ויזואלית בלבד
וללא ביצוע בדיקות שחון, הינו תקין.

12.2.3.1. שנת הקמה

שנת הحكמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה

.2012 שנות

12.2.4 חניה

קיימים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חניה בנוסף 85 מקומות חניה
עליליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

12.2.5. מצב תכונני

- % בינוי ייעוד - אזור מושדים תעשייה נקייה.
 - % 150% עיקרי עלי + 50% שירות עלי מהשתח העיקרי. מרנתו מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתריה בינוי וטופס 4.

ונתקבל היתר בנייה לשימוש חורג ל- 5 שנים ממשרדים לרופאות, חדר כושר
וחדרי פנאי לשטח של כ- 2,904 מ"ר בק"א ו- ק"ב.

עמוד 40 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



קונסיסטנטיות זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.4 לעיל). זכויות אלו מובאות באומדן השווי.

12.2.6. מצב משפט

הבעלות רשומה בחלוקת כדלקמן:

46525/100000	הראל חברה לביטוח בע"מ
885/100000	אי.א.ם.אי- עוזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
259/10000	הראל חברה לביטוח בע"מ
<u>50000/100000</u>	ריבוע לחול נדל"ן בע"מ
100%	סה"כ

בין הצדדים קיימים הסכם שיתוף.

רשומות 2 העורות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערת אזהרה לפי סעיף 126 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפה של סעיף 5 לעיל).
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ". על הבעלות של החברה.

בתאריך 29.02.2024 רכשה החברה מחברות הביטוח את זכויותיהן בשיעור של 50% מהנכס ובכפוף להשלמת העסקה, תהא החברה המחזיקה היחידה בנכסט.

בשלב זה ולאור זאת שהעסקה נערכה לאחר המועד הקובע, הניל מובא לידיעה בלבד.

7.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע וביתריה הבנוייה.

סיכום כללי:

שטח לשיווק	12,633 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע-	11,801 מ"ר

עמוד 41 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



- 108 ני"ר/ למ"ר בחודש	- 93.4% ²¹	שיעור תפוצה
- 108 ני"ר/ למ"ר בחודש	- 93.4% ²¹	שיעור תפוצה

12.2.8 מושעא.

הנכש בעלות בחלוקת שווים בלתי מסויימים לחברה ולחברות הביטוח.

בין חברות לבין חברות הביטוח קיים הסכם שיתוף, לפיו לכל אחד מהgrossים 50% מהנכסות וכן מהרווחות.

לענין זכות הסירוב הראשונה- בכוחו של גורם זה (ולו כאמור פסיכולוגים) להקטין בכיקול את שוק המצרכיםים. גופים עסקיים הינה שכיחה ומשמשת דרך מקובלת להקטנת סיכונים. לא הופחת על ידינו בגין מרכיב המושעה, שכן יצירת שותפות בארץ בין

במקירים של חבי' עסקיות מהזיקות בנכסיים גדולים, מתן זכויות סירוב הינה שכיחה ונעשית כבדך העסקים הרגילה והמקובלת. אין זה מקובל לבצע הפקחות בשל כד.

הוסבר לעיל לגבי רכישת הזכויות ע"י החברה, מה שמאינו את המושעה.

9.2.2. השימוש הטוב והמייעיל

לעריכתנו השימוש הקיים בנכש הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

12.2.10. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהויה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובسمיכות לאזרחי התעשייה בעיר.

להערכתנו, השימוש הטוב והמועיל הינו השימוש למסחר ומשרדים קבועים בהוראות הטוב'ע ובהייטרי הבנייה.

לגביו יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לتب"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.4 לעיל.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטוחה בזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

החל ב- 01.01.2024 ירד שיעור התפוצה לכדי כ- 92.9% (פינוי יחידה מסחרי בשיטה של כ- 66 מ"ר).
108 נ"ל/מ"ר בחודש = 11,735 מ"ר מושכר / 12 נ"ל/שנתי (לא כולל חשמל)

21

22

עמוד 42 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



12.2.11. תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל. בהתאם לנוטוני 2022-2023 קיים רוח ניהול מינורי, זאת לעומת שנות 2020-2021 בהם היה גרעון ניהול מינורי. בשלב זה ועד הוכחת עקיבויות ברוחה הנהיגו, אנו לא מבאים בחשבון רוחן/הפסדי ניהול.

12.2.12. שימוש ביעצים חיזוניים

לא ועשה

13.2.2. מטרת הערבה

קבעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2023**, לצורך דיווח על
פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מנויות ו/או לדוחות
חכسطפים.

מיסוי 12.2.14

חס שומתנו איננה יכולה הפחתה למייסוי. היוננו את זרם התקבולים ברוטו לפני

היוון זרם התקבולים ברוטו בנכסים מניבים הינו מקובל בעסקאות בנכסים דומים וזאת מאחר ושיקול המש הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה. מנו כן לא מובא בחשבונו השומה מס רוחכי הוו/מס שבמקרה עין הצפוי

12.3 עקרונות לתחשיב

12.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישה היוזן הכנסות כגישה המעודפת לנכס מניב או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההנו למס.

לא נמצא על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירות נכסים דומים בסביבה היכנס. לפיכך לא השתמשנו בגישה השוואתית.

לדעתנו, גישת ה

- עלויות

 אינה רלוונטית לנכס שבנדון הוואיל ואייננה משקפת תנאי שוק.

עמוד 54 מתוך 43
10938.1.101.20-1
28.03.2024



12.3.2. קביעת שיעורי היון לתחשיב

	31/12/2023		מועד קבוע לחו"ד
שיעור היון הנוכחי למועד 30.06.2023	שיעור היון שנתי למועד קבע	מושכר / פני	שימוש
6.625%	6.625%	מושכר	מסחר / מחסנים
6.404%	5.974%	מושכר	מסחר - סופרמרקטים
7.125%	7.125%		מסחר פדיון
7.125%	7.125%	פני	מסחר/מחסנים
6.500%	6.500%	מושכר	משרדים - קופות חולים
7.000%	7.000%	מושכר	משרדים
7.500%	7.500%	פני	משרדים
8.000%	8.000%		רווחי חשמל

הערות:

- א. ללא שינוי ביחס להערכתנו למועד 30.06.2023, למעט ברכיב הסופרמרקטים, לגביו יפורט להלן.
- ב. סופרמרקטים – ירידה בשיעור של **0.043%** (מ- 6.404% ל- 5.974%) נקבע כי שיעור ההיון הינו תוצאת (משוקלל לאורך כל התקופה). שיעור ההיון הבסיסי הינו 6.25% (לעומת 6.50% למועד 30.06.2023 ונובע מעדכון החוזה והארכת תקופה ל- 17 שנים), אך דמי השכירות משתנים מעט בהתאם לחוזה. שיעור ההיון התוצאתית הניל' משקף את גובה דמי"ש השנתיים במועד הקובע, חלקו השווי המऋפי המתkeletal.

עמוד 44 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



מפורטות להלן דוגמאות לשיעורי תשואה המאוששים את קביעותינו:

מיסחָר :

(*) מצ"ב כנספה לחוות הדעת.

עמוד 45 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



משרדים :

עסקאות השוואת שטחי משרדים:								מבנה משרדים / תעסוקה	תאריך / עסקה הפרסום
הערות (*)	מקור מידע	שיעור תשואה	דמי'ש שנתיים	מחיר הרכישה	הנכס	מקום	תיאור העסקה		
פרטי עסקאות השוואת שטחים משרדיים:									
1	عيיטנות	5.65%	₪ 13,000,000	₪ 230,000,000	משרדים מסחר ותיקות	דרך נחם בגין, ת"א	22/05/2023		
2	מנגנון	5.60%		₪ 69,300,000	משרדים, מסחר, חניות	בית הרופאים, רמת החיל, ת"א	11/2022		
3	מנגנון + יעיטנות	6.06%-7.88%	₪ 20-26 מ"ר	₪ 329,800,000	משרדים מסחר, חניות	מגדל בהקמה, רח' לבנדלה, ת"א	31/10/2022		
4	מנגנון	6.35%	₪ 7,560,000	₪ 119,000,000	משרדים, מסחר, חניות	בניין משרדים, רמת החיל, ת"א	03/10/2022		
5	דו"ח כספי	5.00%		₪ 86,000,000	חניות דלק תchanת נוזות	"חניון ההיי", רח' לוריא, תל אביב	01/07/2022		
6	מנגנון + יעיטנות	5.70%	₪ 16,800,000	₪ 294,700,000	משרדים וחניות	מגדל הארבעה (חניון), תל אביב	17/07/2022		
7	מנגנון + יעיטנות	5.14%	₪ 32,000,000	₪ 623,000,000	משרדים וחניות	יהודיה הלוי ת"א	26/04/2022		
8	מנגנון + יעיטנות	6.42%	₪ 7,000,000	₪ 109,000,000	מגדל פלטינום וממחסנים	(הרבעה), ת"א	17/04/2022		
9	דו"ח כספי + יעיטנות	8.00%		₪ 61,000,000	חניות 360 (מקומות חניה)	מגדל "סקי טאורו", המטגר, ת"א	01/04/2022		
10	יעיטנות	5.12%	₪ 10,500,000	₪ 205,000,000	משרדים	מגדל "סקי טאורו", המטגר, ת"א	27/03/2022		
11	דו"ח כספי + יעיטנות	5.00%		₪ 82,000,000	משרדים	מגדל משרדים בrho' דניאל פריש, ת"א	01/02/2022		
פרטי אגף שומות מקרקעין - השימוש הממשלתי:									
างף שומות מקרקעין		6.7% - תיעשייה - 6.7%		שיעור תשואה - מחצית ראשונה של שנות 2022	כללי	07/02/2023			
างף שומות מקרקעין		6.7% - תיעשייה - 6.7%		שיעור תשואה - מחצית שנייה של שנות 2021	כללי	04/08/2022			

(*) מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

עמוד 46 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



12.3.3. סקר שוק

- סקר מחיראים לשימושי מסחר (הנתונים מהנכש הנישום)**
חויזים חדשים/חידושים חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.
הוצגו לעיונו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהחידות הפנויות.

דמי השכירות המבוקשים המומוצעים הינם בסך של כ- 183 ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי/שטח שעתיד להתפנות בהיקף של כ- 685 מ"ר.

קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של 685 מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- 168 ₪/למ"ר בחודש לעומת ממוצע של 183 ₪/למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה.

סקר מחיראים לשימושי משרדים (הנתונים מהנכש הנישום)
חויזים חדשים/חידושים חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.
קבענו דמ"ש ראויים בסך של 64 ₪/למ"ר בחודש

סקר מחיראים לשימושי מחסנים
דמי השכירות המומוצעים לשטחי מחסנים הינם כ- 44.9 ₪ /למ"ר בחודש (44.8 ₪ = 235 מ"ר / 10,544 ₪/בחודש).
דמ"ש אלו נקבעו על ידיינו בראשית.

עמוד 47 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



12.4. תחשיב השווי

₪ 133,600,000 -

מahan'el זכויות החברה (50%), בمعالג

עמוד 48 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

13. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכלל הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הינו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממכור ברצונו, כשהוא נקי מכל חוב, שימוש, משכנתא וזכויות צד

ג', למעט השוכרים החופשיים בגבולות הסכ"ל **267,300,000** ₪

(מאותים ששים ושבעה מיליון ושלוש מאות אלף)

₪ 133,600,000

מחייב שווי זכויות חברי, בפועל

(מאה שלושים ושלושה מיליון ושש מאות אלף)

הערכים לא כוללים מעי"ם.

חשוב :

בהערכה זו אין התייחסות לשפעות אם תהיה על המקרקעין כתוצאה של מלחמת "חרבות ברזל".

13.1. הפחנות מאומדן השווי להיתל השבחה ו/או תשומות ל- ר.מ.י

הופחת באומדו השוו.

13.2. בדיקת רגישות לתאריד הקובע

להלו ניתוח רגישות לשוני הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שינוי במדד"ש	שקלים	%
115,800,000		1.0%
123,700,000		0.5%
133,600,000		0.0%
145,300,000		-0.5%
158,600,000		-1.0%

עמוד 54 מתוך 49
10938.1.101.20-1
28.03.2024



הערות:

מצ"ב :

נ Sach רישום מקרקעין מתאריך 14.01.2024
נ Sach נספח לסקר שיעורי תשואה

תפואה: 2-1. רבוץ כחול נדל"ן בע"מ.

עמוד 50 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



14/01/2024
ד' שבט תשפ"ד
16:26

אפר

הרשות לרישום והסדר בזכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطنة عجمان، وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



10154 'on no:

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

תיאלון פונס

שם פרטי	שם המשפחה	טלפון
רונית	טביב	052-1234567

המספרים הקיימים של החלקה
9901/1

בעלות

שם פרטי	שם המשפחה	סוג זהות	הבעלים	מחות פעולה	תאריך	מספר שטר
513765869		חברה	רבעון כחול דיל"ן בע"מ		עדיף	22/07/2013
	החול ברכו					15876/2013/5
50000 / 100000						

מו' שטר	תאריך	כתובת פעולה	הבעלים	סוג דוחה	מו' דוחה
	29/10/2020	סכר ללא תמורה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
חולק ברכות					
259 / 10000	27321/2020/1				

מזכרות

מספר שטר	תאריך	שם/שם פרטי	כתובת פעולה	טלפון	כתובת המשכנתה	סוג דוחה	מספר דוחה
	17/05/2017		משכנתה	(1975) הרטמייק אמונוט בע"מ	חברה	510705197	
		דרוה	סכום		החולק ברכס		
50000 / 100000		ראשונה	לא הגבלת סכום				

עמוד 1 מתוך 3

עמוד 51 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024





14/01/2024
ד' שבת תשפ"ד
שעה: 16:26

תאריך

10154 כוח דין'

הרשות לרישום והסדר בזכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
סלאטה تسجيل وتنسقية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
משרד הعدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקראקיין: נתניה

העתק רישום מפנקס הדוכיות

גוש: 9901 חלקה: 6

על הבעלות של: רבוע כחול דיל"ן בעמ'

הערות

מספר	תאריך	שם המוטב	מזהות פעולה	עירית נתניה	עירה על יעד מקראקיין	תקנה 27
	24/06/2009					
14979/1997/1						

מספר	תאריך	שם המוטב	מזהות פעולה	עירית נתניה	עירה על יעד מקראקיין	תקנה 27
	24/01/2011					

מספר	תאריך	שם המוטב	סוג דיזיין	מזהות פעולה	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	מספר	תאריך	שם המוטב	סוג דיזיין
513765859	10/01/2024	חברה	רבוע כחול דיל"ן בעמ'	רבע כחול דיל"ן בעמ'		1105/2024/1			
520004078		חברה	חברה לביטוח בעמ'	חברה לביטוח בעמ'					
512310509		חברה	אי.אמ.אי - עדר חברה לביטוח משכנתאות בעמ'	אי.אמ.אי - עדר חברה לביטוח משכנתאות בעמ'					
		מהות פעולה מקורי	בתמ"י שטר מקורי	מהות פעולה מקורי					
	1030/2014/1			1030/2014/1	הערת אזהרה סעיף 126				
הערות: המבניות מעשייה עסקה									
שרות תיקון: 10807/2017, 1105/2024									
על כל הבעלים									

דיקות האה

מספר	תאריך	מזהות הדיקה	תיאור הדיקה	מזהות הדיקה	מזהות הפעלה	תאריך	מספר	שם המוטב	סוג דיזיין
	11/10/2015		דיקת האה	חלוקת כפופה	חלוקת כפופה	11/10/2015	21476/2015/1		

מספר	תאריך	מזהות הדיקה	תיאור הדיקה	מזהות הדיקה	מזהות הפעלה	תאריך	מספר	שם המוטב	סוג דיזיין
	11/10/2015		דיקת האה	חלוקת כפופה	חלוקת כפופה	11/10/2015	21476/2015/2		

סוף נתונים

עמוד 52 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



נספח - פירוט סקר עסקאות תשואה לשטחי מסחר :

הערות ופירוט עסקאות התשואה:	
מישורים מדווחת כי מכירה את זכויותה במתוח מסחרי בילו סנטר באזיהית קרייט עקרון הכל מבנה מסחרי בן קומה אחת בשטח 2,420 מ"ר + גליה בשטח של כ- 108 מ"ר ומערכת טולריה. התרמה 45.85 מ"ר ני. דמייש השנהתיים כ- 3.1 מ"ר. משקף שיעור תשואה של כ- 6.76%	0
קבוצת חנן מו"ר הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברות בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותה בנכס מסחרי בפרויקט או ר' ים (מגרשים 1-603) בתמורה בסך 33 מ"ר. ההכנסות הצפויות מדמייש שכירות בתפוצה מלאה של הנכס עומדות על כ-2.4 מ"ר. משקף NOI שנתי של 7.27%	1
קבוצת חנן מו"ר הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברות בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותה בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 (מגרשים 321-1 322) בתמורה בסך 50 מ"ר. ההכנסות הצפויות מדמייש שכירות בתפוצה מלאה של הנכס עומדות על כ-3.5 מ"ר. משקף NOI שנתי של 7.00%	2
קבוצת חנן מו"ר הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברות בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותה בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 11 (מגרשים 212-1 218) בתמורה בסך 35 מ"ר. ההכנסות הצפויות מדמייש שכירות בתפוצה מלאה של הנכס עומדות על כ-2.3 מ"ר. משקף NOI שנתי של 6.57%	3

עמוד 53 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



נספח - פירוט סקר עסקאות תשואה לשטחי משרדים:

הערות ופירוט עסקאות התשואה:	
1	abit מוגדל רוכשת, ללא מימון חיצוני, 50% מבניין במיער הצפוני של ת"א, דרך מנחם בגין (הבניין מהווה 12 קומות משרדים, ק"ק מסחרית וחניות), השטח הכללי של הבניין היה 15,500 מ"ר וכן 186 חניות. הבניין מושכר בשמלות ל-3 שוכרים בחזים ארכוי טוחה. הבניין צפוי להיב NOI שנתי (לבניין בשלמותו) של 26 מ"ש.
2	ריט 1 הודיעה כי רכשה בחודש נובמבר 2022, 33.33% מכלל הזכיות לבניין הידוע כ"בית הרופאים" (רמת החיל, ת"א). הבניין כולל 7 קומות משרדים בשטח כ-500 מ"ר, קומות מסחר 900 מ"ר וחניון תת קרקעי בו 178 מקומות חניה.
3	הנכס מושכר ל-12 שוכרים שונים בעליkir מתחום שירותי רפואי. שיעור התשואה שנתי הוא כ-88%. NOI הצפוי ליבורנה מהנכש בתפסה מלאה, משקף שיעור תשואה שנתי של 5.6%.
4	"מניבים" קאן רritis החדש, הודיעה כי ביום 31/10/2022 רכשה את זכויות הבעלות לבניין הכלול ב-5,800 מ"ר עילי (מסחר בק"ק) ומושדים בקומותיו) וחניון תת קרקעי הכלול 130 מקומות חניה. בתמורה לשטחים והחניות המפורטים לעיל, תשלום "מניבים" סך של 297.3 מ"ש/ש. בנוסף צופה החברה השקעות בנםרים בשטחי המשדים בסך של כ-35-30 מ"ש. NOI הצפוי לחברה, בגין מלא, היו בטוחה של 20 מ"ש- 26 מ"ש בשנה. היכיל משקף שיעור תשואה בטוחה של 7.88% - 6.06%.
5	"מניבים" קאן רritis החדש, הודיעה כי ביום 03/10/2022 רכשה את זכויות הבעלות לבניין הכלול ב-5,800 מ"ר עילי (מסחר בק"ק) ומושדים בקומותיו) וחניון תת קרקעי הכלול 130 מקומות חניה. בתמורה לשטחים והחניות המפורטים לעיל, תשלום "מניבים" סך של 119 מ"ש/ש. במקביל לתקשרות בהסכם, התקשרה החברה עם צד ג' (שוכר לבניין) בהסכם שכירות למילוא שטחי הבניין בדמייש שנתיים של 7.56 מ"ש/ש. היכיל משקף שיעור תשואה של כ-6.35%.
6	במסגרת עסקה מוחדרס 04/2022, רכשה ריט 1, זכויות-ב-67.5% מ"חניון היכר" ברח' לוריא בתל אביב. עוד במסגרת הרכישה, תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע. מחיר הרכישה היה בסך של 86 מ"ש. NOI השנתי (הנוכחי) בכיס משקף שיעור תשואה שנתי של 5.0%.
7	במסגרת עסקה הכוללת גם תלמים ברוכי לחולון, רכשה של דיל"ו 6 קומות משרדים + 90 מקומות חניה במגדל הצפוני (חניון), רתי הארבעה. דמייש השנתיים בכיס של 16.8 מ"ש. תפוצה - 100%. משקף שיעור תשואה של כ-5.70%.
8	שלعال נדל"ן זכתה בתמורה מוכחה ורכושו מבל"א את זכויות 100% מהבעלויות ביןין בן 13 קומות ו-5 קומות חניה ברח' יהודיה 30-36 הידוע כ"בית מגן" בשטח כולל כ-22,100 מ"ר + 208 מ"ש/ש בת"ק. זכתו של בנק לאומי לשכור את הנכס מוחכרה לתקופה של עד 12 חודשים נוספים, בהתאם לשליטה ישלט הבנק דמייש בשיעור 6% על סכום התמורה. להערכת החברה, NOI החזוי לגבי כל השטח המניב בתמורה מלאה יעמוד על כ-32 מ"ש שייח' המהווים שיעור תשואה של כ-5.1%.
9	שלعال קיפט רכשה 4 קומות במגדל פלטינום בשטח כולל 3,350 מ"ר משרדים, כ-1,000 מ"ר מוחנים, 85 מקומות חניה וכוכיות נוספת בתמורה ל-115 מיליון ש". שיעור התcosaה - 82%.
10	ה-NOI צפויים להסתכם בסך של 7 מיליאון ש"ח (בהנחה תפוצה מלאה), משקפים תשואה של 6.4% ביחס לטcomes הרכישה לא כולל שווי זכויות בניה נוספת המוערכות בכ- 6 מיליון ש"ח).
11	במסגרת עסקה מוחדרס 04/2022, רכשה ריט 1, זכויות-ב-90% מ"חניון תת קרקעי של מגדל "סקיי", רתי המספר/צחק שדה במתחם "חטף ערוף". מחיר הרכישה היה בסך של 61 מ"ש (מסחר ב-170,000 ש"ח/מ"ר חניה). לאחר אכלהן הבניין, צופה ריט 1, NOI שנתי של כ-8.0%.
12	כל ביטוח רכשה 50% (בלתי מסויימים) מ-9 הקומות העליונות (24-32) במגדל "סקיי טאואר" אשר בעלות עד זים. הנכס מושכר ל-2-19 שוכרים. לאחר אכלהן, הנכס עתיד להניב כ-21 מ"ש (חלק כל-50%), משקף שיעור תשואה שנתי של 5.12% דמייש מנוצעים כ- 190 ש"מ/מ"ר בחודש.
13	במסגרת עסקאות מוחדרס 01/02/2022-06/2022, רכשה ריט 1 קומות משרדים (5 קומות ברכישה מוחדרס 02/02/2022 וקופה נוספת ברכישה מוחדרס 06/2022) בשטח כולל כ-4,290 מ"ר. קומות המשדים מושכרות ל-2 שוכרים. התcosaה 100%. ע"פ הדוחות הרביעוני (09/2022) של החברה, NOI המשתקף מהתוצאות הינו בשיעור של 5.0%.
14	מידע פנימי- מרפאות בשטח לשיווק של כ-2,803 מ"ר מושכרות לפי דמייש שנתיים של כ- 2.14 מ"ש/שנה נמכרו במחירים של כ- 33 מיליון ש". משקף שיעור תשואה של כ-6.48%.

עמוד 54 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

