

יוסי ברק
 שימושי מקרקעין
 משה פרידמן
 הונגדס ושות' מקרקעין
נעמי קפלן
 שימושי מקרקעין
הייל שיקובץ
 שימושי מקרקעין
רשות דוד
 כלכלי (A.M.A) ושות' מקרקעין
יואב שיינקין
 שימושי מקרקעין
מיטל אסן
 רוחני (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
 שימושי מקרקעין
דורית גבר דוט
 שורכת דין (B.LL) ושות' מקרקעין
בנין גפן
 כלכלי ושות' מקרקעין
אליל בון
 כלכלי, שימושי מקרקעין
גיא יונה
 רוחני (C.P.A) ושות' מקרקעין
דודו רונטש
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
עדית כהן
 כלכלי (A.M.A), שימושי מקרקעין
זיווון
 כלכלי (A.B), שימושי מקרקעין
איתן חן
 כלכלי (B.A), שימושי מקרקעין
יונתן הלמת
 בוגר מדעי המחשב (B.sc)
שי נדר
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
אלירן נבר
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
חוור אדרט
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
קים קורננרג
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
דורון יכירוביץ'
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
יקיר נעדר
 כלכלי, שימושי מקרקעין
זיהו אפשטיין
 המנכ"ס אדרת (E) ושות' מקרקעין
חנן משה מהאי
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
חנן טיקוב
 בוגר מהלך עסקים (B.A) ושות' מקרקעין
ברק לב
 בוגר מהלך עסקים (B.A) ושות' מקרקעין
ניר טולדנו
 כלכלי (B.A), שימושי מקרקעין
יעלה יהודאי
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנברג
 שורכת דין, כלכלית ושות' מקרקעין
פייר ברכט
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
אור בז'יבמן של
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
שרור טרוף
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
סימון אלקירם
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
שׁ סבן
 כלכלי (B.A) ושות' מקרקעין
דניאל גוד
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
אלון דולב
 כלכלי, בוגר מהלך עסקים (B.A)
 ושות' מקרקעין
שר פרידריך
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
יובל אברל
 מהנדס תעשייה וניהול (M.B.A)
זהבבה זדריאן
 כלכלית וborgard מנהל עסקים (B.A)
הורן דין
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
גבrial הילמן בעדי
יעקב גורט
 כלכלית (B.A) ושות' מקרקעין
נעמה מלכא
 כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שות' מקרקעין מkapfa

פרויקט "TLV LANDMARK" (בಹקמה)

רחוב הארבעה, תל אביב-יפו

(חלה 18 בגוש 7101)



הערכתה ליום 31.12.2023

2024 26 בפברואר
מספרנו: 39119.14/30.503

לכבוד,
מליסרון בע"מ
אפי נכסים בע"מ

ג.א.ג.

הערכת שווי – פרויקט "TLV LANDMARK" (בהקמה) רחוב הארבעה, תל אביב-יפו (חלה 18 בגוש 7101)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – אחראית תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ, ומר אשר פרידר – חשב בחב' אפי נכסים בע"מ (להלן ייחד: "החברות"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

הערכתה התבקשתה לצורך עריכת הדוחות הכספיים של החברות ו/או חברות הקשורות.

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

הננו נתונים בזאת את הסכםתנו, כי הערכתנו זו תזרוף לדוחות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נתונים בזאת את הסכםתנו, כי חוות דעת זו תפורסם הציבור.

2. המועד הקובל

המועד הקובל להערכתה זו הינו – 31.12.2023

3. פרטי המשרד והশמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ' ושות' פועל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכתות שווי נכסים מקרקעין ומשמש כיווץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשותות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולהחברות ביטוח.

הערכתת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ושוי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונות:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלナー שימקביץ' ושות' – כלכלה וشمאות מקרקעין.

שמעאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה לימודי חז" – הטכניון משנת 2005.

עובד בשמאות מקרקעין והערכתות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשם בפנקס שmai מקרקעין משנת 2005 (רישון מס' 1389).

שיי טנרי – שmai מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלナー שימקביץ' ושות' – כלכלה וشمאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (A.B) בהתחום מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

עובד במתחן הערכתות שווי נכסים מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליזוי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסים נדל"ן, ערכית דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עובד בשמאות מקרקעין והערכתות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשם בפנקס שmai מקרקעין משנת 2019 (רישון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברות לשמאים

א. ההתקשרות בין החברות לבין משרד ברק פרידמן קפלナー שימקביץ' ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 1.1.2024.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו כתוב התchieבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת ס gal משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותים שמאים מקרקעין לחברות, ואולם אין לנו עניין אישי או תלות (לרובות על פי עמדת ס gal משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברות.

5. פרטי הנכס

| | |
|------------------|---|
| גוש | 7101 |
| חלוקת | 18 |
| שטח חלקה רשום | 12,961 מ"ר |
| הפרויקט | פרויקט "LANDMARK TLV" המצו依 בשלבי הקמה, שיכלול שני מגדלים בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, כמפורט בהרחבה בהמשך |
| הנכס נשוא ההערכה | הפרויקט המצו依 בשלבי הקמה, בניוי מרכיב המגורים |
| הזכויות המשפטיות | חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל |
| הזכויות המוערכות | זכויותיהם של חברות מליסרון ואפי נכסים - המחזיקים בנכס בשותפות ובחלות שווים |
| כתובת עירונית | רחוב הארכובה, תל אביב-יפו |

6. موعد הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י שי טנרי – שマイ מקרקעין (הה"מ), ביום 9.1.2024.

7. תיאור הסביבה

הסיבה הינה אזור מעורב למגורים, תעסוקה, מסחר וstępתי ציבורי במרכז תל-אביב הידוע כמתחם "דרום הקריה", בסמוך וממערב לנתיבי איילון.

המתחם מצוי בלב מרכז העסקים המטרופוליטני וה��פתחותו מוהו חלק מההתפתחות הכוללת באוזר.

במרכזו של מתחם "דרום הקריה" פארק בשטח של כ- 45 דונם הידוע כ- "מתחם שרונה", הכולל 37 מבנים מקוריים של המושבה שרונה, רובם לשימוש מסחרי וחלקים לשימוש ציבורי. המבנים שוחזרו ומשמשים לגלריות, מסעדות, מרכז מבקרים, קמפוס הטכניון ובתי קפה.

הבנייה החדשה במתחם הינה במגדלים בלבד, מסבב לפארק המרכזי בשתי טבעות: האחת פנימית, המיועדת למגדלים המשלבים מסחר, משרדים ומגורים, והטבעת השנייה מיועדת לתעסוקה, מלונות ובני ציבור.

EMPLS הקרקע במתחם יועד אר וرك להולכי רגל, כאשר מתחת לפני הקרקע נבנתה דרך תת-קרקעית, שאורכה כ- 1,500 מ', עם כניסה יציאות מריח' קפלן בצפון, מריח' הארבעה בדרום, ומריח' לאונרדו דה וינצ'י במערב. הגישה לרכב אל החניונים הכלולים בפרויקט הינה מהדרך התת-קרקעית בלבד.

לאזר גישות טובה באמצעות הדריך המהירה ("נתיבי איילון"), דרך השלים ודרך מנחם בגין, וכן באמצעות תחבורה ציבורית כגון תחנת רכבת ישראל – תחנת "השלום", וכן מטאפרשת גישות למתחם באמצעות תוואי הרכבת הקללה – "הקו האדום" תחנת "יהודית" בסמוך ומזרחית למתחם על ציר דרך מנחם בגין, ובהמשך תאפשר גישות באמצעות "הקו הירוק" תחנת "קפלן" בסמוך וממערב למתחם על ציר אבן גבירול, אשר הצפוי להפעלו הינו במהלך שנת 2028. נציין בנוסף, כי הנכס ממוקם מצפון ובמරחק של כ- 250 מ' (בקו אוורי) מתחנת קו המטרו M העתידי במטרופולין תל אביב בתחנה תחת קרקעית "החשמונאים".

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

(סימון סכמטי – להמחשה בלבד)



8. הסביבה העסקית

8.1 מגדלי משרדים

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

| סטטוס | תיאור הפרויקט | כתובת | שם הפרויקט |
|--------|--|--------------------|--------------------------------|
| | | עירונית | |
| ماוכלס | מגדל משרדים בן 36 קומות הכלול סך של כ- 50,000 מ"ר | דרך מנחם בגין 146 | "עורייאלי TOWN" |
| ماוכלס | מגדל משרדים ומשרר בן 50 קומות הכלול סה"כ 70,000 מ"ר למשרדים, ומתחם מסחרי הכלול סה"כ 19,000 מ"ר | דרך מנחם בגין 144 | "מידטאון" |
| ماוכלס | מגדל משרדים ומתחר בן 23 קומות כלולים מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ שטח הבנייה בניי כ- 34,000 מ"ר | רחוב הארבעה 21 | "בית פלטינום" |
| ماוכלס | שני מגדלים בניי כ- 11 קומות כלולים שטחי משרדים, מסחר ומגורים בשטח של כ- 38,000 מ"ר | מנחם בגין 150 | "מגדל WE" |
| ماוכלס | מגדל התיכון" על קומת קרקע מסחרית, סה"כ 21 קומות משרדים בשטח של כ- 800 מ"ר לקומה, הבנייה | רחוב הארבעה 19 | "מגדל המילניום" |
| ماוכלס | מגדל משרדים ומתחר בן 24 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ שטח הבנייה ביהקבן כ- 35,000 מ"ר | רחוב הארבעה 17 | "מגדל היובל" (קריית הממשלה) |
| ماוכלס | שני מגדלי משרדים חדשים בניי כ- 34 ו- 38 קומות הבניינים בשטח כולל של כ- 90,000 מ"ר | רחוב הארבעה 28 | "A מגדלי הארבעה" |
| ماוכלס | מגדל משרדים ומתחר חדש, בן 61 קומות, סה"כ המגדל כולל כ- 120,000 מ"ר | דרך מנחם בגין 121 | "עורייאלי שRNAה" |
| ماוכלס | מגדל משרדים וכ- 10,500 שטחי מסחר | רחוב מנחם בגין 125 | "מגדל עוזיאל" |
| ماוכלס | מגדל משרדים בן 36 קומות הבנייה בשטח של כ- 80,000 מ"ר | רחוב מנחם בגין 134 | "רמאל עוזיאל" |
| ماוכלס | שליש מגדים, בן 50 קומות בשטח של כ- 1,520 מ"ר לקומה, בן 46 קומות בשטחה של כ- 1,430 מ"ר לקוממה ובן 42 קומות בשטח של כ- 1,385 מ"ר לקומה | רחוב מנחם בגין 134 | "תואה" A |
| ماוכלס | מגדל משרדים בן 28 קומות בשטח משרדים של כ- 57,000 מ"ר, בעל צורה גיאומטרית ייחודית | רחוב השלום 1 | "תואה" B |
| בಹקמה | מגדל משרדים בן 77 קומות בשטח עליי כולל של כ- 102,000 מ"ר | יגאל אלון 114 | "תואה" C |
| ماוכלס | מגדל משרדים בן 42 קומות הבנייה בשטח של כ- 56,000 מ"ר משרדים | רחוב יגאל אלון 98 | "מגדל אלקטרה" |
| ماוכלס | שני מגדלי משרדים חדשים שבניהו הושלמה לאחרונה, בני 42 קומות כ"א בהיקף כולל של כ- 100,000 מ"ר משרדים ו- 6,000 מ"ר מסחר | רחוב יגאל אלון 94 | "מגדלי אלון" |
| בಹקמה | המגדל הרבייעי במתחם מרכז עורייאלי, בן 90 קומות ובשטח של כ- 150,000 מ"ר, אשר יכלול שימושים מסחריים, משרדים, דירות מוגן ומגורים, שהקמתו צפופה להסתטיים בשנת 2025 | דרך מנחם בגין 138 | "מגדל עורייאלי" (מגדל הספירלה) |

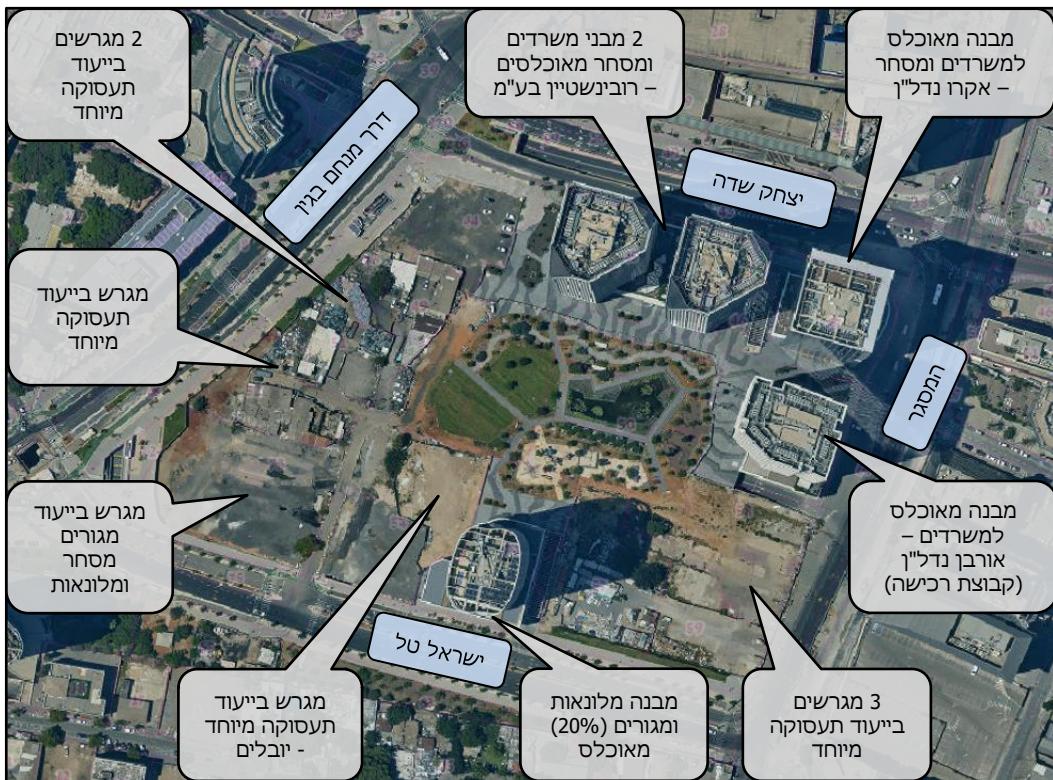
מעבר לכך, קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים.

מפת הסביבה העסקית למשרדים



מתוחם חסן עראה:

המתוחם ממוקם מדרום לפרויקט במרחיק של כ- 700 מ' (בקו אוויר), וככלל מגדלי תעסוקה (חלקים בעירוב שימושים של מגורים ומלונות), כמפורט להלן:



| סטטוס | תיאור הפרויקט | כתובת עירונית | שם הפרויקט |
|--------|---|------------------|--------------------|
| מאוכלס | קניון בן 2 קומות מסחריות בשטח לשיזוק של כ- 33,000 מ"ר וחניון ציבורי הכלול כ- 2,000 מקומות חניה | החשמונאים 100 | "TLV FASHION MALL" |
| מאוכלס | קניון בן 3 קומות מסחריות בשטח לשיזוק של כ- 33,000 מ"ר, הבנייה מתוחת לשולואה מגדל משרדים ומעל 4 קומות מרתק הכללות כ- 3,200 מקומות חניה | דרך בגין 134 | "מרכז עזריאלי" |
| מאוכלס | מתחם מסחרי הכלול נביות ומסעדות בטור מבני טמפלרים לשימוש, בנסוף שוק אוכל מקורה, בשטח לשיזוק של כ- 8,700 מ"ר | רחוב קפלן אליעור | מתחם ושוק שרונה |
| מאוכלס | קניון בן 3 קומות המתרסס על פני שטח של כ- 10,500 מ"ר, הממוקם בקומות התחענות של מגדל המשדרים | דרך בגין 121 | "עזריאלי שרונה" |

בנוסך, קיימים שטחי מסחר נוספים בסביבה לאורך הרחובות הארבעה, החשמונאים, קרליבך ובן גבירול.

מפת הסביבה העסקית למסחר



9. תיאור הפרויקט והשטחים המעורכים

על חלקה 18 בגוש 7101, הידועה גם כמגרש מס' 100 מתכנית תא/4583, מצוי בשלבי הקמה פרויקט המכונה ע"י החברות מליסרון ואפי נכסים – "LANDMARK LTD", הכולל שני מגדלים בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, כאשר תוכנו מבוסס על זכויות הבניה בהתאם להוראות תוכנית מס' תא/3000, ובתוספת זכויות שימושים מתכנית מאושרת מס' תא/4583, בהתאם לגובה מירבי של 180 מ' ממפלס פני הים, כמפורט בהרחבת המשך.

הנכס נשוא הערכה מהוות את הפרויקט, בגיןו מרכיב המגורים.

চورת החלקה הינה אי רגולרי עם טופוגרפיה מיישורית.

תצ"א של החלקה מtower האתר - ZIO תל אביב-יפו¹**גבולות החלקה:**

- דרום - חזית לרחוב הארבעה ומעברו שני מבני משרדים וותיקים בני 4-3 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ומעברם חניון "גביעון".
- מערב - חזית לרחוב לאונרדו דה וינצ'י ומעברו מתחם של מבנים ומוסדות ציבור הכולל את תיכון עירוני א' לאומניות, מרכז ביכורי העיתים והسينמטק.
- צפון - בחלק המזרחי גובלת במגרש עלייו מצוי בשלבי הקמה פרויקט "יונייטד שרונה" ובחלק המערבי גובלת במגרש המיועד לבניין ציבור.
- מזרח - בחלק הדרומי גובלת ברמת הגישה בדרך התחת-קרקעית - דרך אריה אליאב ומעברה "מגדל פלטינום", ובחלק הצפוני גובלת בכניסה לשוק האוכל "שרונה מרכט" ובמבנה לשימור.

¹ מבוסס על תצ"א משנת 2023, הסימון באדום הינו להמחשה בלבד.

תיאור הפרויקט:

פרויקט "LANDMARK TLV" שבנויו החלה בשנת 2017 כולל שני מגדלים בשלבי הקמה – כדלקמן:

מגדל A – בן 41 קומות בשני אגפים, בשימושים של מסחר בשני מפלסים, מבני ציבור ובעלייהם משרדים.

מגדל B – בן 42 קומות באגף אחד, הכולל שימושים של מסחר בשני מפלסים, משרדים ובעלייהם שימושי מגוריים.

מתחם בפרויקט כולל רוחבה משותפת, שטחי גינון, מדשאות ועצים, בריכה ביולוגית וכן שטחים מרוצפים, שבילים ופירים מעליות, באופן שבו קיימת נגישות טובה בין אגפי ושטחי המסחר השונים בפרויקט. כמו כן, בתחום כלולים שני מבני מסחר חד קומתיים ("פבייליאונים").

במועד הביקור בנכס נמצא, כי שני אגפי מגדל A מצויים בשלבי סיום עבודות הפנים בשטחי הלובי וקומות המשרדים, ובמגדל B הושלם שלד הקומה הראשונה.

החלקים המעורכים בפרויקט (ללא מרכיב המגורים):

להלן טבלה מסכמת לשטחי הבניה בפרויקט המתוכנן, כפי שהובאו בחשבון בתחריב השווי, בהתאם על נתוני שהתקבלו מהחברות ומאדריכל התכנית - "ישר אדריכלים":

| | | תיאור |
|-----------------------------|--------|---------|
| מגדל A | מגדל B | כמות |
| משרדים - שטח לשיווק (מ"ר) | 42,390 | 100,763 |
| מסחר - שטח לשיווק (מ"ר) | 6,182 | |
| סה"כ מק' חניה למסחר ומשרדים | 1,782 | |
| מספר קומות תת-קרקעי | 7 | |

הערה: בחנו את מגנון קביעת השטחים לשיווק ומצאו אותו תואם למקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים. מעבר לכך נציין, כי שטחי המשרדים שווקו או מצויים בשלבי שיווק מתקדמים עפ"י מגנון קביעת שטחי השיווק הנ"ל.

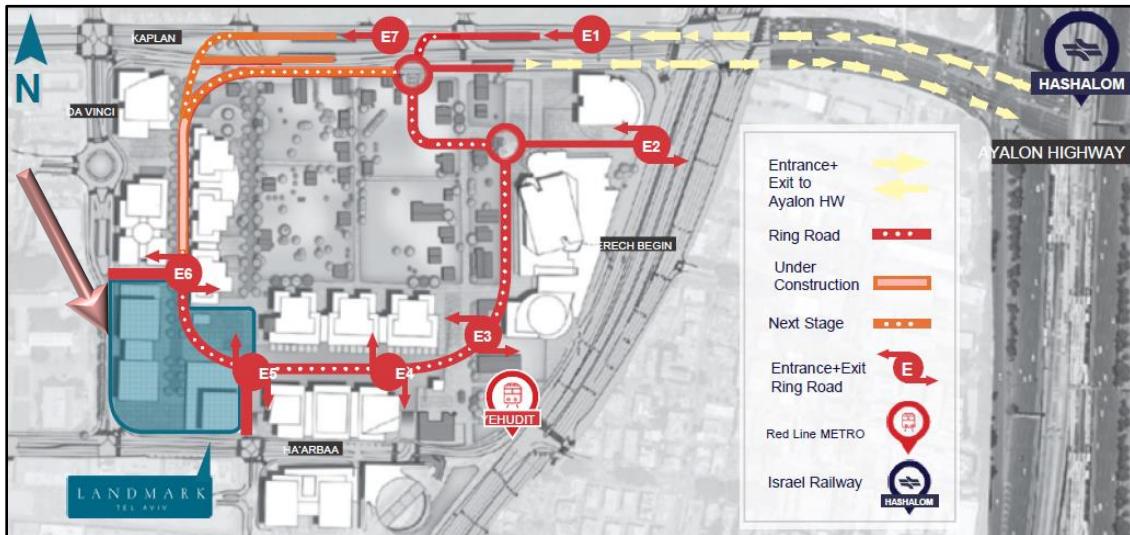
טבלת שטחי ציבור ומלות ציבוריות²:

| סוג המטללה | מפלס | סה"כ שטח במ"ר |
|-------------------------|----------|------------------|
| מבנה אגף התברואה | תת-קרקעי | 289 |
| קומות חניה - אגף תברואה | תת-קרקעי | 250 |
| מבנה ציבוי אש | תת-קרקעי | 120 |
| מעבר תת קרקעי | תת-קרקעי | 4,063 |
| סניף דואר ישראל | עליי | 150 |
| ביבורי העיתים | עליי | 6,262 |
| סה"כ | | 11,134 |

² מלות אלו מייחסות לכל הפרויקט, לרבות המגורים שאינם כלולים בהערכת השווי.

המשר תיאור הפרויקט:

הפרויקט ממוקם מעל חלק מהדרך התת קרקעית המהווה טבעת המחברת בין כל הפרויקטים סיבוב מתחם שרונה, כלהלן:



הפרויקט כולל גלריה אופניים ומלוחות, במסגרת כ- 350 מק' חניה לאופניים, עמדות טעינה לאופניים חשמליים, לוקרים ומחלחות.

כפי שנמסר לנו, לראשונה בישראל תוכנו בפרויקט מעליות DD ("דאבל דק"), בכדי לספק רמת שירות גבוהה וקיים זמני המתנה, לפי קритריון מחמיר ביחס למוגבל בבנייני משרדים ובדרוג 5 כוכבים.

מגדל A כולל אטריום רחב בשטח של כ- 500 מ"ר לכל גובה הבניין בין 2 האגפים במגדל.

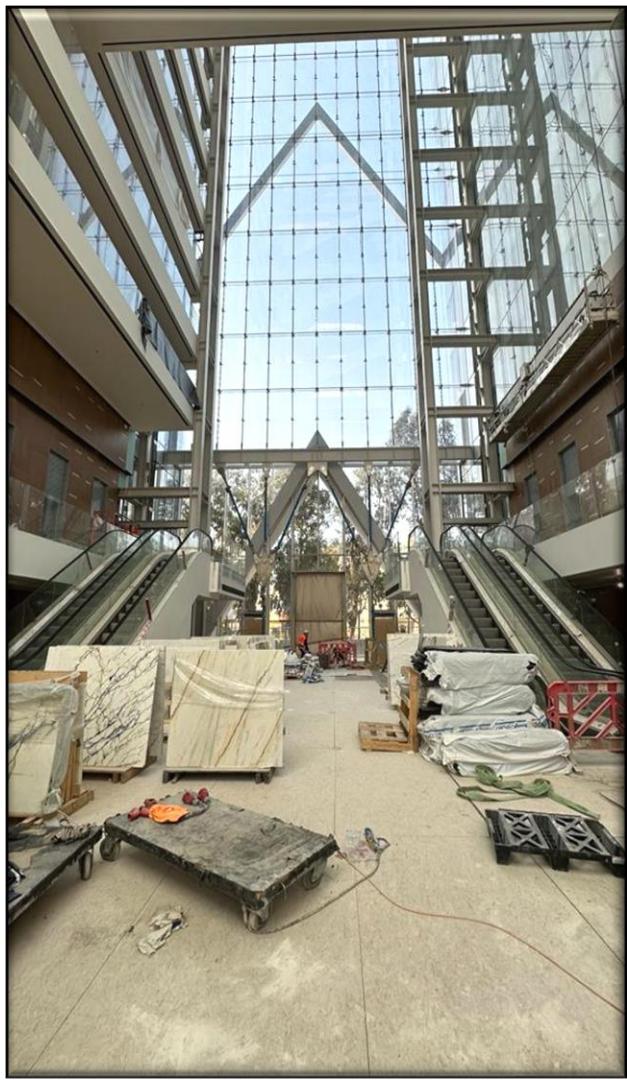
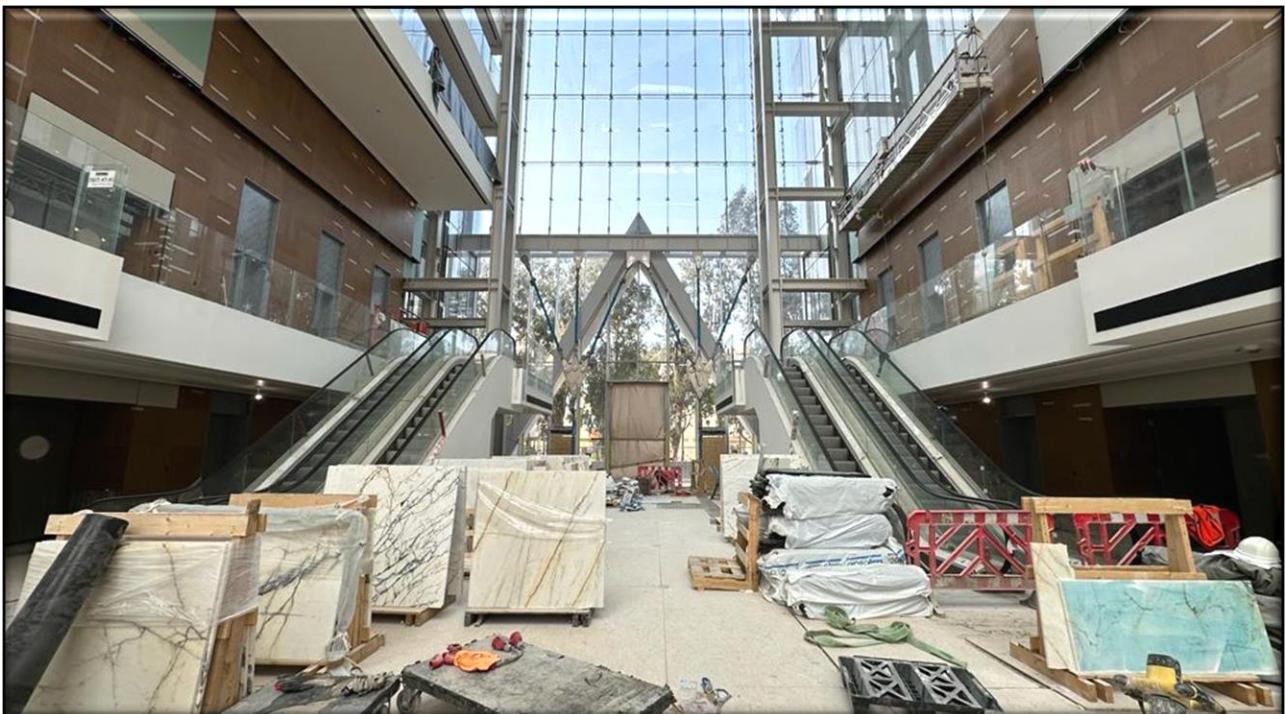
חזיתות המגדלים מבוצעות במערכות מתקדמות ביותר של קירות מסך כפולים (DSF) הכוללות מערכת בקרה ממוחשבת לשיליטה בתנאי מעבר אוור ואנרגיה דרך החזיות, בהתחשב בתנאי מזג האוויר וקרינת השמש לאורך שעות היום.

תפקוד קירות מסך DSF עדיף על מערכת קיר מסך רגילה, כאשר זיגוג בעל מקדם החדרת חום נמוך וشكיפות גבוהה להכנסת אור יום, מביא לחסכו אנרגטי ניכר בצריכת מיזוג האוויר בשטחי השוכרים.

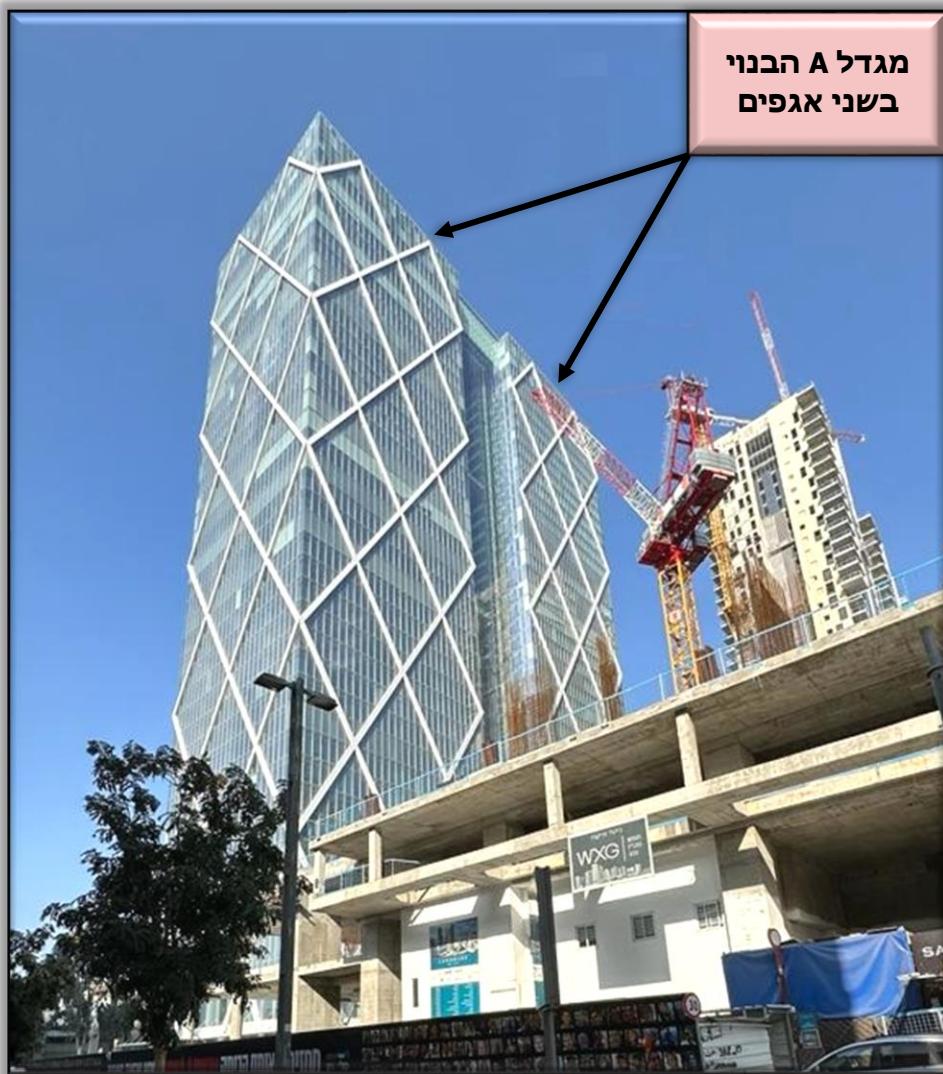
הפרויקט עומד בתקן ישראלי 5281 לבניה יロקה.

בנוסף, הפרויקט צפוי להיות מוסמך לתקן LEED בהתאם לשיטת הדירוג האמריקאית LEED V3 לרמת Platinum הגבואה ביותר.

תמונות אופייניות ממועד הביקור



המשך תמונות אופייניות ממועד הביקור



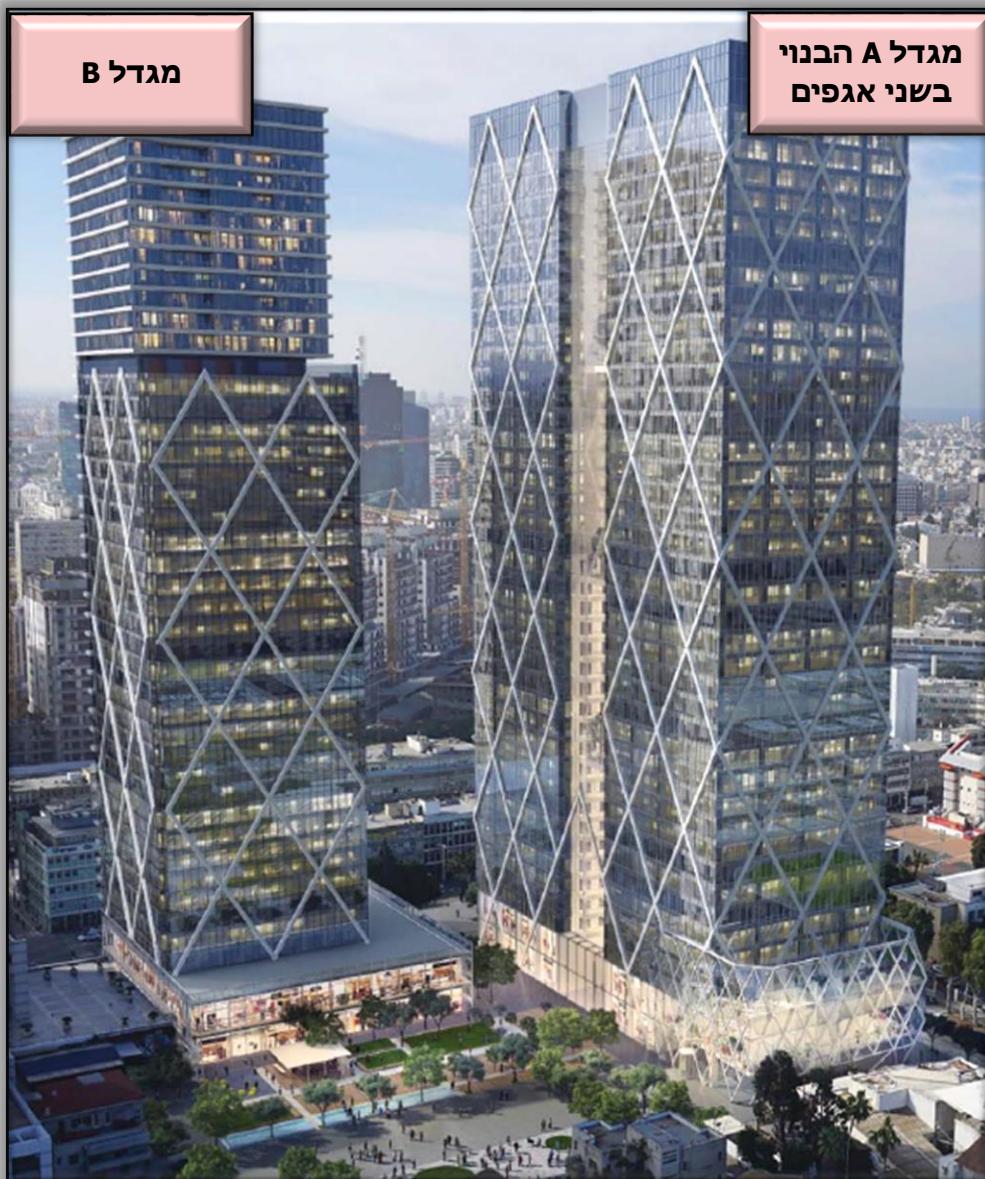
מגדל B



מבט לכיוון מערב



הדמיות ממוחשבות



מגדל B

מגדל A הבניין
בשני אגפים



10. המיצב התכנוני³

10.1 "ابני דרך" בתכנון הפרויקט

| תאריך | "בן דרך" | מזהה |
|------------|--|---|
| 25.9.2006 | אישור תכנית תא/3000 | הגדירה את המגרש ובהתאם לתכנית זו שוק המגרש ע"י רם"י |
| 14.3.2016 | פורום תכנון בראשות מה"ע | דין בעניין תוספת זכייה במגרש 7, בהתאם להוראות המוצעות בתכנית תא/5000 - בדין המלץ - לאשר את התכנית בכפוף להקצת שטחי ציבור, הגדרה של קו בניין, תכנית וכמות דירות. |
| 20.4.2016 | אישור תכנית תא/3000 | מהווה תכנית בניין לביצוע בהתאם להוראות תכנית תא/3000. |
| 27.7.2016 | עדת משנה לתכנון ובניה ת"א | דין בהפקדה להכנית תא/4583 שמטרחה ותוספת זכייה בתכנית תא/7, בהתאם להוראות המוצעות בתכנית תא/5000. בדין הוחלט - לאשר להפקדה, בתנאים. |
| 22.12.2016 | אישור תכנית תא/5000 | תכנית מתאר כוללית לעיר ת"א, מגדרה את המגרש לאזור תעסוקה מטרופוליני סמור להסעת המונים, מאפשרת הגדלת היקפי הבניה והרחבת השימושים (תוספות מגורים) במגרש. |
| 19.2.2017 | היתר בניה מס' 0106-17 | היתר להריסה, חיפוי וറוף עם עוגנים זמינים בתחום המגרשים האגבלים. |
| 17.5.2018 | החלטת רשות התעופה האווירית | תת"א מסרבת לאשר חריגה מהגבלוות הבניה לגובה של 180+ מ' מעל פני הים. |
| 8.12.2019 | היתר בניה מס' 19-0702 | היתר להקמת 2 בנייני משרדים מעל 7 קומות מרתק משותף, במגרש מס' 7 במתמח שרון. |
| 30.12.2019 | החלטה בישיבת מלאיה בוועדה המחויתת תא/ להפקד את התכנית לאחר שתמכו נבנתאים, בהתאם להגדלת גובה המגדלים מ- 40 קומות ל- 45 קומות, בגובה מקסימלי של עד 180 מ' מעל פני הים. | |
| 14.12.2020 | הפקדת תכנית תא/4583 | בימים 14.12.2020 התכנית פורסמה להפקדה ברשותה, מס' י.פ.: 9293. |
| 30.6.2021 | אישור תכנית תא/4583 | בימים 30.6.2021 התכנית פורסמה לאישור ברשותה, מס' י.פ.: 9717. |
| 15.6.2022 | בקשה להיתר בניה מס' 22-0952 | בקשה לשינויים כלפי הרווח בתכנית תא/19-0702, בין רוחה, להוספה קומות במגדל B, להס"כ 42 קומות. |
| 17.8.2022 | החלטת ועדת לתוספת בניה | התקבל החלטת ועדת להקמת מגדל B בגובה 42 קומות |
| 1.1.2023 | החלטת ועדת לתיקון סעיף | ברשות להחלטת העדדה מיום 17.8.2022, הוחלט לבטל סעיף שהתייחס למטען פטור חלופי להסדר מק' בנה. |
| 19.11.2023 | היתר בניה מס' 23-1054 | היתר לשינויים, כאשר יתקבלו בתוכנת מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים, ומגדל B בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ומגורים 116 יח"ד. |

10.2 פירוט תכניות בניין עיר מאושזרות

תכנית תא/3000 – דרום הרים, שהודעה על אישורה פורסמה ביליקוט פרסומיים מס' 5582 מיום 25.9.2006, חלה על שטח של כ- 188.9 דונם.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים להקמת מרכז עסקים ומגורים חדש, המשלב בתוכו שטחים ציבוריים פרטוחים ובינויים ושימור מבנים ועצים קיימים.

התכנית מסמנת את המגרש הנדון כמגרש מס' 7, באזורי "מרכז עסקים ראשי".

התכליות המותרות: משרדים ושירותי רפואי, מסחר לרבות בתים אוכל וمشקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור ושימושים בעלי אופי ציבורי.

שטח הבניה למלתנות עיקריות: משרדים- 77,000 מ"ר, מסחר- 4,250 מ"ר, סה"כ למגרש- 81,250 מ"ר.

שטח הבניה למלתנות שירות: במפלס הכניסה ומעליו: עד 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. לא יותר אחסנה בשטח שירות, למעט חלק מקומה טכנית. מתחת למפלס הכניסה- עד 650% משטח המגרש.

³ עפ"י מידע שנאסף על דינו مواقع האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו, משרד האוצר ומידע שנמסר לנו מהחברות.

גובה הבניינים: הגובה המרבי של המבנים בחלוקת לא יעלה על 180 מ', מحدود מעל מפלס פני הים, כולל קומות טכניות, מתקנים, תרנים ועוגנים הנחוצים להקמת המבנה, הכל עפ"י תמ"א 2/4 ובאישור מנהל התעופה האווירית ומשרד הביטחון. הגובה הסופי של הבניינים יקבע ויפורט בתכניות הבינוי לביצוע.

מרתפים, חניה והסדרי תנוצה:

- מתחת למפלס הכניסה הקבועה ניתן לבנות עד 7 קומות מרתף, בגבולות המגרשים.
- תקן החניה המירבי יקבע עפ"י התקן שיריה תקף לכל אחד מן השימושים במגרש למעט תעסוקה, בעת הגשת>b>kasha להירתו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתריר ו/או לדרש השלמת תקן חניה של מגרש מוגשי התכנית בתחום מגרש אחר, ע"י הוספה מקומות חניה מעל התקן הנדרש במגרש האחר, ובתנאי שהא"כ מקומות החניה במגרשים לא יעלה על מס' מקומות החניה הנדרש. כמוות מקומות החניה לכל מגרש תפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
- החניה תושדר בתחום המגרשים בקומות המרתפים בלבד.
- לפחות 30% מקומות החניה בכל מגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדר כחניון ציבורי. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף לשאר השימושים.
- מערכת הדריכים המקיפה את המתחם מתוכננות גישות אל תחום דרך תת-קרקעית העוברת במפלסי תחת-הקרקע. הגישה אל החניונים ביחידות התכנון תהיה מהדרך התת-קרקעית בלבד. הדרך התת-קרקעית תועבר בחכירה לעיריית ת"א ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
- **תכנית בינוי לביצוע:** לכל יחידת תכנון בשלמותה תוכן תכנית בינוי לביצוע, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

בנייה בשלבים: התכנית תבנה בשלבים, כל שלב בניה מכיל בתחום מטלות תחבורה ציבוריות ומשימות פיתוח, שביצוען מהווה תנאי למתן היתר בנייה ואכלאס לשטחים הכלולים באותו שלב.

תשريط תכנית תא/3000



תכנית לביצוע תא/תעא/3000/7, התכנית מהוות תכנית לבנייה לביצוע יחידת תכנון מס' 7 בתחום תא/3000 דרום הקרה שאושרה בתאריך 20.4.2016 בהחלטה מס' 5 בפרוטוקול 11-16ב'.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכניות לקבלת היתר בנייה בmgrש מס' 7 ע"פ הוראות סעיף 21 בתקנון התכנית המפורטת תא/3000 דרום הקרה.

זכויות בנייה: זכויות הבניה הנ על פי הוראות תכנית מפורשת תא/3000, כמפורט:

| ס"ה"כ (מ"ר) | שטח שירות (מ"ר) | | | שטחים עיקריים (מ"ר) | | | שטח מגורש دونם |
|----------------|-----------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|----------------------|
| | ס"ה"כ שירות | משרדים | מסחר | ס"ה"כ עיקרי | משרדים | מסחר | |
| 113,750 | 32,500 | 1,700 | 30,800 | 81,250 | 4,250 | 77,000 | 12.961 |

לא יותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכנסה הקובעת לבניין, למעט חלק מקומה טכנית.

במטריפים: עד 650% משטח המגרש, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתריר העברת שטחי שירות לתת קרקעים לשטחי שירות במפלס הכנסה הקובעת ומעלה, למטרות של מעברים מקוריים לשימוש הציבור.

פרישת השימושים המותרים: משרדים ושירותי רפואי, מסחר לרבות בתים אוכל ומשקה, שירותי אישים ועסקים, מועדונים ואולמות בידור, שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, גלריה לאומנות, חילוק מהשתחים העיקריים העיקריים למשרדים.

במפלס היכיר בקרקע יותרו שימושי מסחר, לרבות בתים אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שטחי ציבור/שטחים בעלי אופי ציבורי, שירותי אישים ועסקים, מועדונים, אולמות בידור ועוד. יתאפשר מסחר בשלוש הקומות הראשונות במבנה וכן שימושים בעלי אופי ציבורי בחליי המעבר באטרים הראשיים במבנה יתאפשר הקמת בית קפה.

במפלס המרתף העליון: מחסנים המשרתים את שטחי המסחר והמשרדים שבאוותו המגרש, שירותי טכניים, חדרי אשפה פריקה וטעינה וחניונים, דרך ציבורית תת קרקעית, חדרים טכניים לתפעול הדרכ התת קרקעית, תחנת ומשרדי מחלקת התברואה ותחנת כיבוי אש.

בשאר קומות המרתף שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק, חניות, אחסנה וחדירים טכניים הנדרשים לתפעול המבנה.

הוועדה המקומית רשאית להתריר מקום מיקום שטחים עיקריים במפלס שמתוחת לכניסה הקובעת לבניין.

הוראות התכנית: הבניין המוצע כולל שני מבנים: בניין A על דופן רח' דה וינצ'י המחולק לשני אגפים ובניין B על דופן רח' הארבעה.

בקומת הקרקע יפותחו שתי כיכרות: כיכר לרח' הארבעה שתהווה כיכר מבואה למתחם שרוןה בשטח של כ- 750 מ"ר וכייר ראשית בין מגרשים 6,5,8 ו-1 בשטח של כ- 3,500 מ"ר, אשר בתוכה ימוקמו שני פביליונים מסחריים קטנים, בשטח של כ- 50 מ"ר כל אחד.

גובה המבנים:

- גובה המבנים לא יעלה על 180 מ' מעל פני הים כולל כוונות טכניות עפ"י תמ"א 2/4 וביישור מנהל התעופה האזרחי ומשרד הביטחון.
- גובה שתי הקומות הראשונות, בהן יתאפשר מסחר והמבואות יהיה כ- 6 מ' ברוטו.
- גובה קומת משרדים טיפוסית יהיה כ- 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טכנית כ- 7 מ'.
- גובה נקי לדרך התת קרקעית יהיה 4.85 מ'.

mplisi קומות המרתפים:

- מתחת למפלס הכנסייה יותר עד 7 כוונות מרתק.
- על פי תקן החניה לטעסוקה יוקצה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר משרדים, או לפי התקן שייהי תקף בעת השגת הבקשה להיתר, לפי הנמור בינם.
- תקן חניה לשטחי הציבור יהיה לפי השימוש ולפי התקן שייהי תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. מקומות חניה בעבר שטחי הציבור יהיו קרובים ככל הנימנע לשטחי הציבור הבנויים.
- החניה תוסדר בתחום המגרש בכוונות המרתפים בלבד.
- לפחות 30% מקומות החניה במגרש הדורשים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי.
- מיקום מקומות החניה של החניון הציבורי יהיה בתחום שלוש כוונות המרתף העליוניות ובهنן תיאסר הצמדת שטחי חניה לדירות.
- מגרש 7 נדרש להשלמת מקומות חניה החסרים במגרש 3.1, בהיקף של 222 מקומות חניה לטבות הציבור ובנוסף עבור מבנים לשימוש בתכנית בהיקף של 192 מקומות חניה. חניות אלה יופעלו במסגרת חניון ציבורי בתשלום.

הדרך התת-קרקעית

- עפ"י הוראות סעיף 15.11 בתכנית תא/3000, תשמש דרך שירות תת-קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותרשם לאגדיה זיקת הנאה לטבות הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
- תחום הדרך התת-קרקעית יועבר בחכירה לעיריית ת"א.
- תחום הדרכ התת-קרקעית כולל את המסעה, המדרכות, תקרת הדרך, מעבר שירות דו-mplisi ומערכות הדרך ואת כל השטחים הטכניים הנדרשים להקמת והפעלת הדרך התת-קרקעית.
- הרים/מבקש ההיתר, יבנה בין היתר גם את חדרי המכונות, חדרי החשמל הנדרשים למתקני האוורור של הדרך התת-קרקעית ותעלת אוורור בנואה בחצר הנדרש.
- הדרכ התת-קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריות עיריית ת"א לאחר שיושלמו כל העבודות במגרש הנדרשות להפעלה ולפתיחה הדרך לשימוש הציבור. עד למועד העברת הדרכ התת-קרקעית לאחריות העירייה תחול האחריות על צם מגרש 7.

תנאים להוצאה היתר בניה:

התכנית קובעת תנאים מפורטים להוצאה היתר בניה הכלולים בין היתר: התקשרות עם חברות אחיזקה לשטחים הציבוריים, הסכם בין הצדדים לעיריית ת"א לעניין תחזוקת השטחים הפתוחים, עמידה בהנחיות לבניה יロקה והבטחת ביצוע הקמת שטחי הציבור (תחנת כיבוי אש, הדרכ התת-קרקעית ושטחי אגף התבරואה).

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000, שהודעה על אישורה פורסמה ביליקוט הפרסומים מס' 7407 22.12.2016, קובעת הוראות כלilioות, אשר ינחו את הנקודות של תכניות מתאר מקומות חלקיים ותכניות מפורחות חדשות, המציגות את היקף האוכלוסייה הצפו ואת יעדיו המועסקים לשנת היעד של התכנית – 2025.

מטרות התכנית הינן בין היתר, קביעת אזור הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפח הבניה המרביים אותו ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. לעניין זה יצוין, כי אין אפשרות להוציא היתרי בניה מכוחה של תא/5000.

עפ"י תשייתי התכנית, הנכס הנדון כולל באזורי תכנון מס' 601, בייעוד ל"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המוניות".

בנוסף, במסגרת תשייטת המהווה את נספח העיצוב העירוני עולה, כי הנכס הנדון סומן באזורי בו תותר בניה מירבית של 40 קומות.

שימושים:

במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים המפורטים במקבץ השימושים הבאים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים וכן שימושים נוספים; מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחורים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

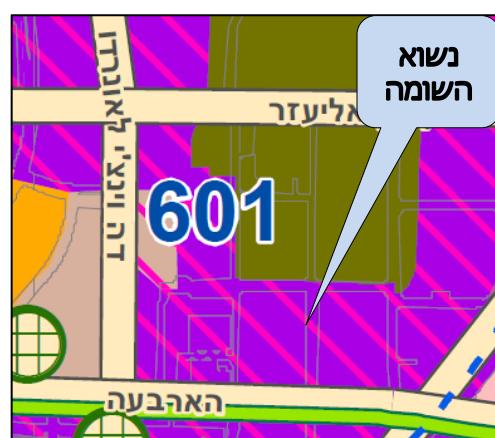
שטחי הבניה:

- באזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ג, במגרש בשטח של 1.5 דונם ומעלה תותר בניה ברוח⁴ בסיסי של 4.2 רוח"ק מרבי של 12.8.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשريع עיצוב עירוני:



עד 40 קומות



אזור תעסוקה מטרופוליני

⁴ מושג תכני ייחודי לתכנית 5000, המשמעותו היא היחס בין הרצפה לקרקע.

תכנית מס' 507-0364828 – "תא/א 4583 תוספת זכויות לתעסוקה ולמגורים במרתף 7 בתחום תא/א 3000", שהודעה על אישורה פורסמה ביליקוט פרסומים מס' 9717 מיום 30.6.2021, הינה תכנית מפורטת, החלה על שטח קרקע של כ- 13.9 דונם, ומטרתה הינה פיתוח האזורי בהתאם לעקרונות תכנית המთאר תא/א 5000, והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, בתוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות להסעת המוניים, ברוח"ק מקסימלי של 12.8.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות להסעת המוניים.

הוראות בגיןו:

- תותר הקמת 2 מגדלים בתחום התכנונית לשימושים שונים. המגדל על דופן רחוב לאונרדו דה וינצ'י (מגדל A) מותר שכילול שני אגפים.
- השימושים למגורים יותרו מבניה לאורך רחוב הארבעה בלבד וימוקמו בקומות העליונות של המגדל.
- מספר יחידות הדיור הינו עד 116. שטח עיקרי ממוצע של 58 י"ד לא יעלה על 80 מ"ר, שטח עיקרי ממוצע של 58 י"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטחי המגורים יהיו בקומות נפרדות וכניסה נפרדת, ולא יתאפשר איחוד דירות בתחום התכנית.
- שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור ימוקמו באגף הצפוני של בניין A ב- 5 הקומות הראשונות ויהיו בעלי כניסה ויציאה נפרדת, ומערכות נפרדות לכל הנitin.
- מתחת לקרקע תתאפשר הקמת שטחי אחסון לשימוש מבנה הציבור, מהם ישמר מעבר למלחת משא המקשרת لكומות המבנה.
- תותר הקמת 2 קומות מעבר לבניין B בין קומות המשדרדים لكומות המגורים.
- תכנית קומה טיפוסית בכל אחד מהאגפים לבניין A לא עליה על 1,255 מ"ר. התכנית הכוללת של הבניין לא עליה על 3,050 מ"ר, תכנית קומה טיפוסית לבניין B לא עליה על 1,585 מ"ר.
- סה"כ תכנית הבניה מעלה קרקע לא עליה על 56% משטח המגרש.
- בקומת הקרקע בחזיות המבנים הפונו אל הכיכר העירונית והרחובות תוקם חזית מסחרית פעילה. לא יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע אשר מחווים בחזית אוטומה. לא יתאפשר שימוש מסחרי בקומות המגורים. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה (כגון מסעדה בקומות הגג וכד') למעט בקומות המגורים.
- גובה הבניינים A ו- B לא עליה על 45 קומות כולל קומות הקרקע והטכניות. סה"כ גובה המגדלים בתכנית לא עליה על 180 מ' ממפלס פני הים.
- זיקת הנאה לרכיב בתחום המגרש המסומנת בתשיית התכנית הינה תת קרקעית בלבד.

טבלת זכויות והוראות בניה:

| מספר לשיטה העיקרי (מ"ר) | מרפסות- בנוסך לשיטה העיקרי (מ"ר) | | מס' קומות | | גובה מבנה- על הכניסה הקבועה (מ') | מס' י"ד | שטח בניה (מ"ר) | | שטח המגרש (מ"ר) | טח תא שטח | שימוש | | | |
|----------------------------------|--|--------|-----------|-----|---|---------|----------------|---------|-----------------------|-----------------|---------------------|--|--|--|
| | | | | | | | מרתף כניסה | | | | | | | |
| | | | | | | | יעקי | שירות | | | | | | |
| | | | | | 400 | (1) | 25,900 | (1) | 110,400 | | תעסוקה | | | |
| | | | | | | | | (2) | 3,140 | (2) | מסחר | | | |
| 1,392 | | | 116 | | | | | | 3,200 | 8,000 | מגורים | | | |
| | | | | | (4) 450 | (3) | 1,400 | (3) | 5,600 | | מבנים ומוסדות ציבור | | | |
| (8) 1,392 | 7 | (7) 45 | (6) 162 | 116 | (5) 84,247 | 850 | 33,640 | 131,860 | | | סה"כ | | | |

הערות לטבלה:

- (1) יותר שימוש מלוגאות של עד 30,000 מ"ר מתווך שטח זה.
- (2) יחס השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר יכול להשתנות וב└בד שישמר סך השטחים המאושרים לשימושים אלו.
- (3) מבנים ומוסדות ציבור: היקף השטחים העל קרקעם למבנים ומוסדות ציבור יהיה עד 7,000 מ"ר עיקרי ושירות.
- (4) מטחים אלו יותרו עד 250 מ"ר עבור שימושי תברואה ו- 120 מ"ר עבור תחנה לכיבוי אש.
- (5) מתווך שטחי השירות התת קרקעים 50 מ"ר הינם שטחי שירות עבור שירות תברואה.
- (6) הערך מתיחס לגובה יחס. גובה המבנה ממפלס פנוי הים לא עליה על 180 מ'.
- (7) כולל קומות טכניות.
- (8) כל שימוש אחר בשטחי המרפסות יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

הוראות נוספות:

תנאים למתן היתר בניה:

- היתר הבניה לכל הבניה במסגרת התוכנית יהיה היתר אחד.
- אישור תוכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.
- הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המועדים למבנים ומוסדות ציבור ורישום בבעלויות העירייה.
- הבטחת הקמת הדרך התת קרקעית המסומנת בזיקת הנאה למעבר ברכב, לרבות פירוש אוורור האנכיים והאופקיים והבטחת רישוםם על שם העירייה.

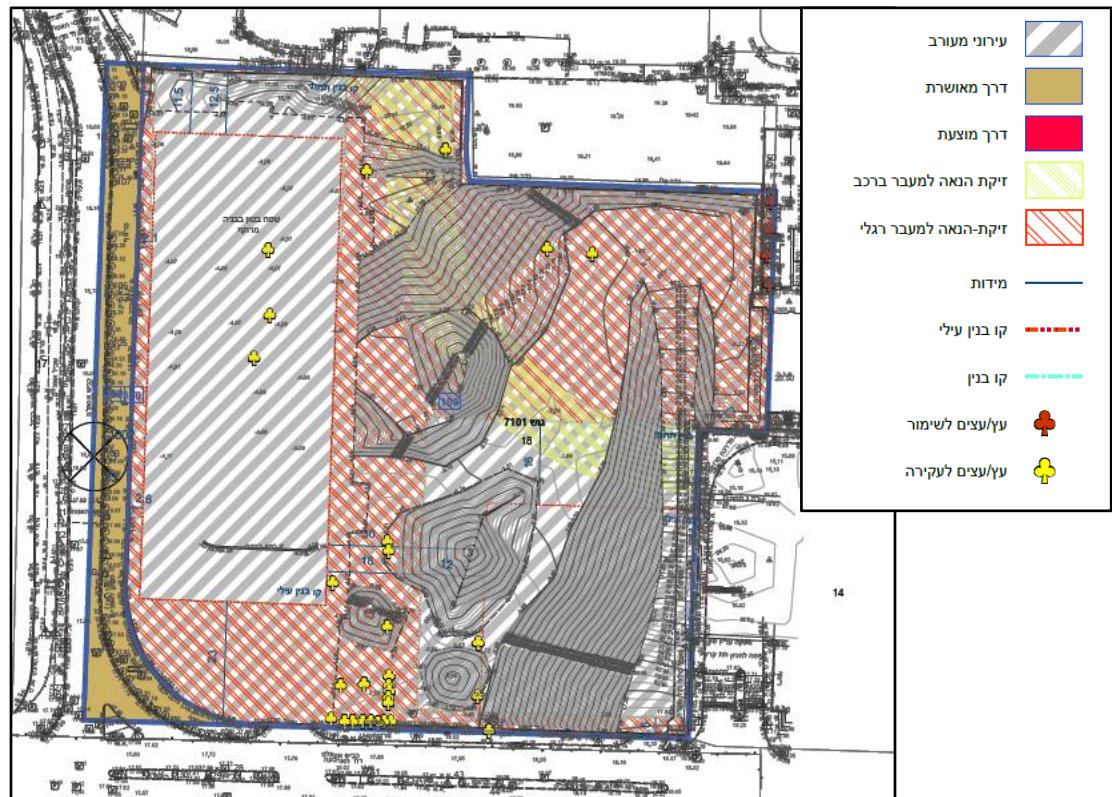
דרכי תנועה וחניה:

- כניסה ויציאה לחניונים וכן לשטחים תפעוליים יעשו באמצעות דרך ציבורית לתת קרקעית.
- תקן החניה לטעסוקה ומסחר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, יהיה תקן מירבי. לא תתאפשר תוספת חניה מעבר למאושר בתוכנית תא/3000.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.6 חניות ליח"ד. לא תתאפשר הצמדת חניות למעט החניות למגורים.

רישום שטחים ציבוריים:

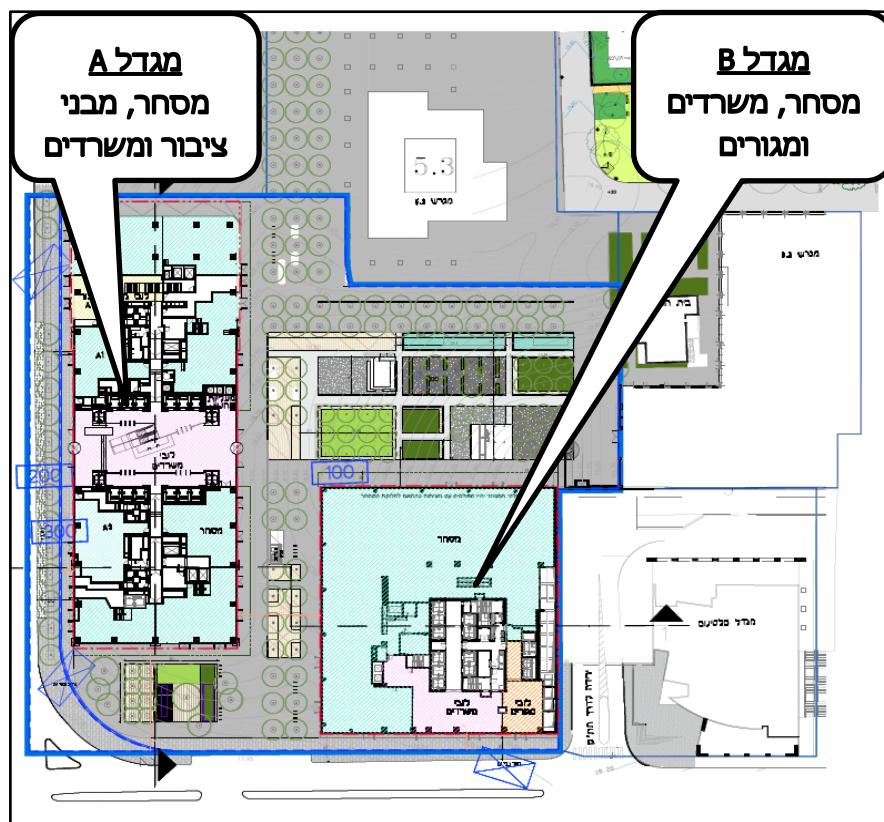
במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, השטחים הציבוריים יירשם על שם עיריית תל אביב – יפו.

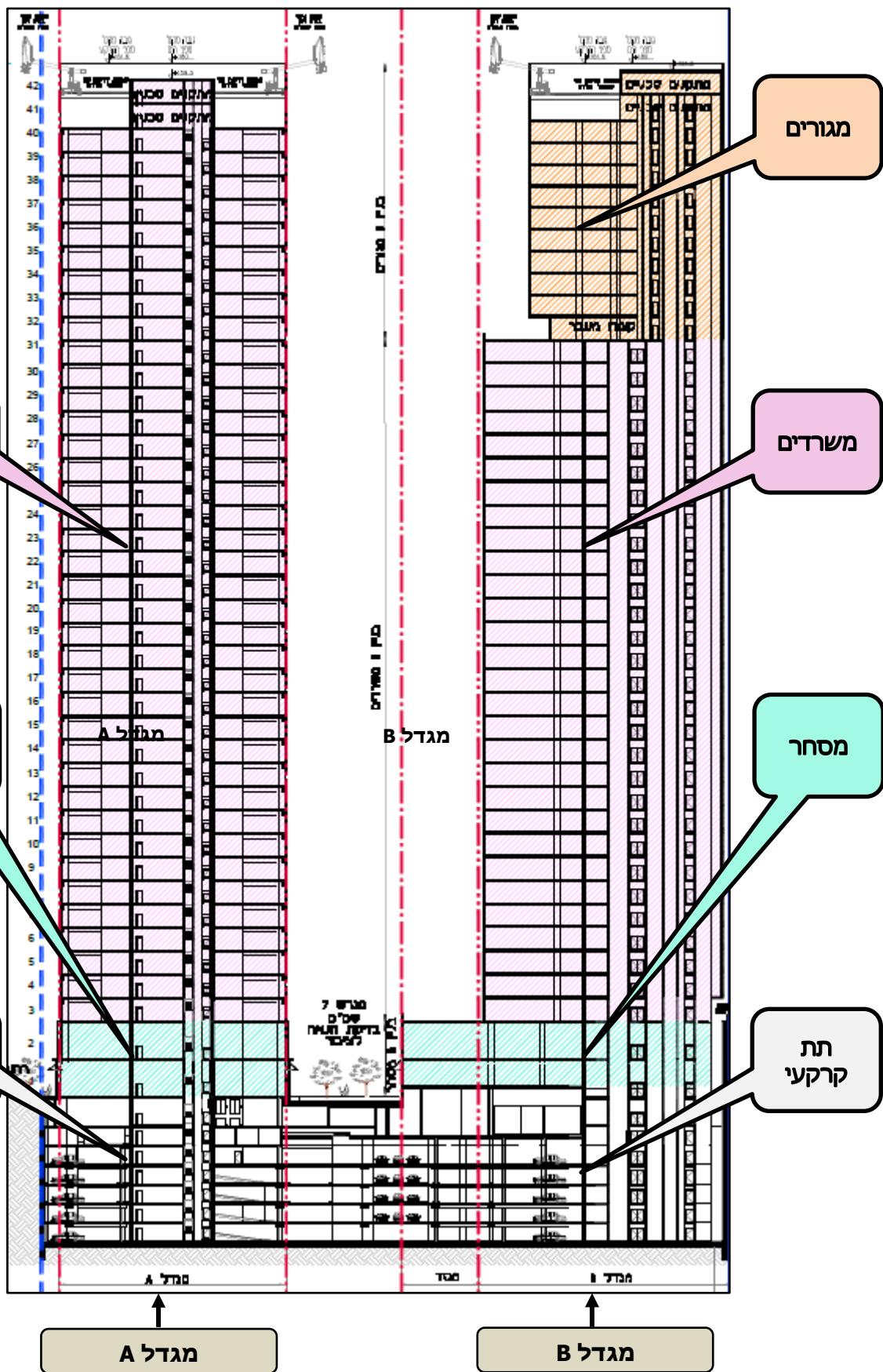
תשريع מצב מוצע



קטועים מתוך נספח בנוי ופיתוח

תכנית קומת קרקע





רישוי הבניה 10.3

בהתאם למידע שהועבר לעיונו מהחברות, ומעיוון בארכיב תיكي הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב – יפו, להלן עיקרי מסמכיו הרישוי הROLONETIIM:

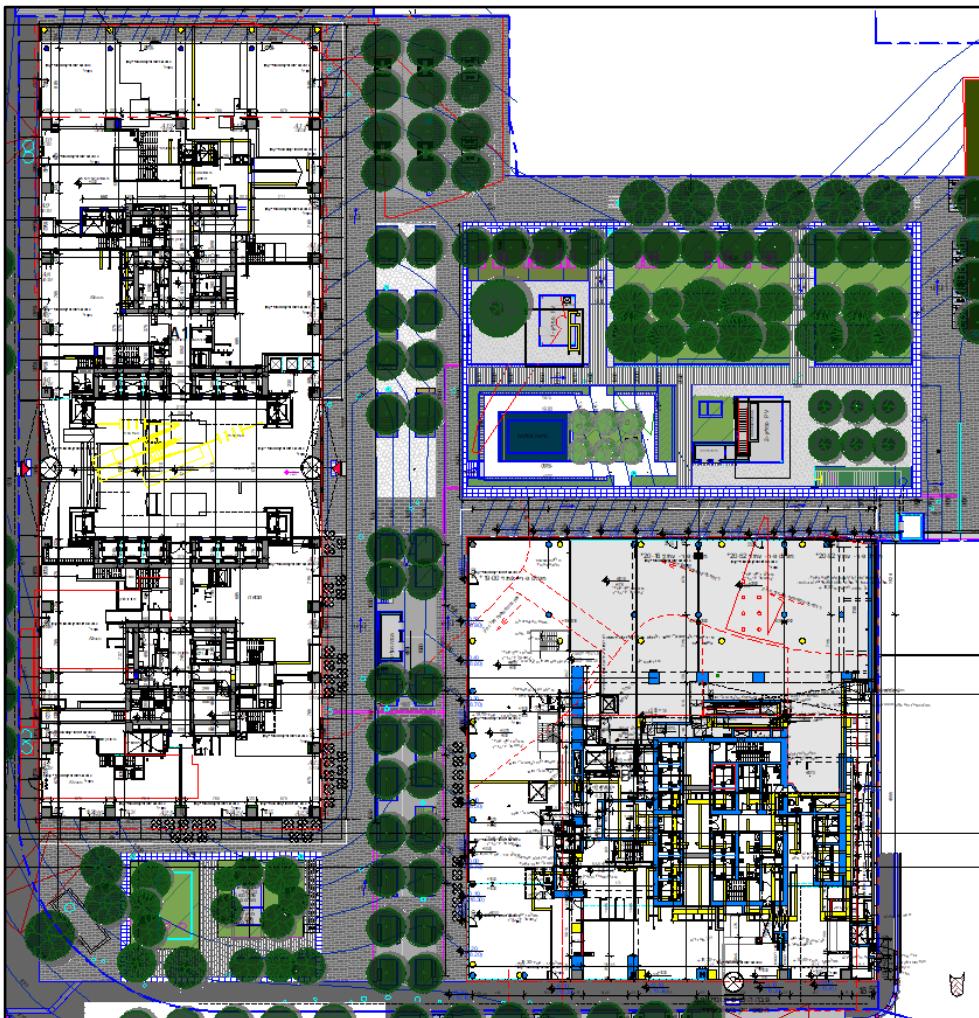
היתרי בניה מאושרים:

| מספר היתר | תאריך היתר | מזהות |
|-----------|------------|--|
| 17-0106 | 19/02/2017 | הרישה, חפירה ודיפון עם עוגנים זמינים בתחום המגרשים הגובלים |
| 19-0702 | 09/12/2019 | הקמת 2 בנייני משרדים מעל 7 קומות מרתקף משותף, במגרש מס' 7 במתחם שרונה |
| 22-1404 | 21/12/2022 | הארכת תוקף היתר מס' 19-0702 שנמסר בתאריך 9/12/2019 לשולש שנתיים נוספות מ- 16/2/2023 עד ל- 16/2/2026 |
| 23-1054 | 19/11/2023 | שנויים כלפי היתר מס' 19-0702, באופן שבו יתקבלו בתחום מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים, ומגדל B בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ומגורים 116 יח"ד. |

סיכום שטחי הבניה בפרויקט עפ"י היתר בניה מס' 23-1054:

| תיאור | סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר) |
|-----------------|--------------------------|
| סה"כ מתחת לקרקע | 77,422 |
| סה"כ מעל הקרקע | 161,477 |

תכנית קומת קרקע מתוך תכנית היתר הבניה



11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרא עין

על ידי העתק רישום מפנקס האקוiot המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.1.2024, רשומה חלקה 18 בגוש 7101 כדלקמן:

| | | |
|------------------|---|--|
| שטח החלוקת הרשום | - | 12,961 מ"ר. |
| בעלות | - | מדינת ישראל, בשלמות. |
| הערות | - | הערה בדבר אתר עתיקות מיום 20.10.2013. |
| | - | הערה ניהול הדירור הממשלתי מיום 23.4.2020 לטופת חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי, על כל הבעלים ⁵ . |
| | - | הערה אזהרה עפ"ו סעיף 126 לחוק המקרקעין מיום 4.11.2021 לטופת עיריית תל אביב – יפו, על כל הבעלים ⁶ . |
| זיקות הנאה | - | מיום 31.12.2023, לטופת מעבר להולכי רגל לככל הציבור ברצועת קרקע בשטח של 6,283 מ"ר, בקומת קרקע המסומנת באות A בצבע אדום. |
| | - | זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בתת הקרקע בשטח 1,756 מ"ר המסומנת באות H ובצבע ירוק כהה, מיום 20.10.2013, לטופת הציבור. |

11.2 אישור רישום זכויות מרמי

הציג בפנינו אישור על רישום זכויות בנכס שהתקבל מרשות מקרקעי ישראל מיום 12.12.2023, לפיו, רמ"י מאשרים כי האכזיות בנכס נשוא השומה (חלה 18 בגוש 7107) מגרש 7 מתכנית תא/00 (3000) רשומות ברם"י על שם:

- ❖ נכון למועד האישור, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
 - ❖ קיימת התראה על טיפול משפטי⁷.
 - ❖ נכסם של בעלי האזיות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד ליום 7.9.2064.
 - ❖ קיימת משכנתא ראשונה בבנק הפלויים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על חלקה של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, מס. תאגיך - 510560188, החלק בנכס - 50%.
 - ❖ מיליסרון בע"מ, מס. תאגיך - 520037789, החלק בנכס - 50%.

⁵ הערות הינה בגין החלק של הדיר הממשלתי קיבלת שטחי כיבוי האש ורשום ע"ש הדיר הממשלתי.

⁶ הרשאה הינה לגבי הפטמיות במקצת ל豁מת שטחי התרבות או התרבות.

הערות הינה בוגע להליר משפטיא תא-02-60779-06-00 מליטרנו ואפי בכיסים כי מיאביבים, עיריית ת"א ומדינת ישראל.

11.3 הסכם שיתוף

הווצג בפנינו הסכם עסקה משותפת והסכם שיתוף במרקען מיום 5.1.2017 שנחתם בין חב' אפי נכסים בע"מ וחב' מליסרון בע"מ.

ההסכם נועד להסדיר את מערכת היחסים בין השותפים וכן להסדיר את אופן התכנון, הפיקוח, ההקמה, ניהול, התפעול, הרישום, ההשכלה, התחזוקה והשיווק שלuproject.

יחס חלקי הצדדים, זכויותיהם וחובותיהם בעסקה המשותפת ו/או בפרויקט הינם כפויים לשיתוף במרקען, דהיינו: אפי נכסים - 50%, מליסרון - 50%.

החלטות ביחס לפרויקט תתקבלנה באמצעות ועדת היגוי, אשר תכנס באופן שוטף ולכל הפחות פעם ברבעון, מספר הנציגים בוועדת היגוי יתחלק לפייחס החלקיים (נכון למועד חווות הדעת 50:50).

מוסכם, כי ניהול הכספי בשלב הקמת הפרויקט ועד לאכלאוס הפרויקט יעשה ע"י חב' מליסרון, והחל מאכלאוס הפרויקט יעשה ע"י חב' אפי נכסים בע"מ, ואת תור מתן גישה לשירה וскопות מלאה לחברת השותפה.

תחזוקת הפרויקט תתבצע באמצעות חברת ניהול שתבחר על ידי הצדדים.

בנוספ, ההסכם מפרט הוראות שונות לעסקה המשותפת כגון: מנגנון דילול, העברת זכויות, פירוק שיתוף, פתרון מחלוקת וכיו"ב.

11.4 מכרז רשות מקרקעי ישראל - מס' 5/2015

בתאריך 8.9.2015 זכו מזמינים חוות בדעת במכרז רשות מקרקעי ישראל מס' 5/2015 לרכישת זכויות החכירה במגרש תמורת סכום של 180,180,536 ש"ח. להלן, תמצית תנאי המכרז:

- על המגרש חלה תכנית מפורטת תא/3000 וכן תכנית בניין לביצוע תא/7 (שטרם אושרה במועד המכרז). החל מיום אישור העסקה תחול על האzem האחריות המלאה לטיפול וקידום תכנית הבינוי לביצוע עד לאישורה ע"י עיריית ת"א.
- רם"י יבצע עבודות פיתוח מחוץ לגבולות המגרש, למעט עבודות אשר בוצעו מوطל על האzem, ישולם לרם"י הוצאות פיתוח בסכום של 42,183,962 ש"ח, אשר יהיו צמודים למדד המחיירים לצרכן.
- לעירייה ישלם האzem סכום השווה ל- 1/3 מתחשב היטלי הפיתוח כפוי שיוחשו על ידי העירייה על בסיס התכניות שיגיש האzem, במועד קבלת היתר בניה.
- במקרה בו ישופרו תנאי התקב"ע לאחר האכיה במכרז, לא ישלם האזקה במכרז סכומים נוספים לרם"י בגין תוספת או שינויים אלו, למעט הוצאות פיתוח.

- על היזם יחולו בין היתר ההתמיהיות של להלן:

- תכנון וביצוע העבודות בדרך התת-קרקעית כחלק מערכת הכבישים המקיפה את מתאם דרום הקרה העוברת במפלסי תת הקרקע. צוין, כי מדובר בתכנון וביצוע של מעתפת הדרך התת-קרקעית והן מערכות התשתיות, התפעול והאחזקה.
- בניית תחנת כיבוי אש בתחום ובמפלס הדרך התת-קרקעית אשר כולל 3 תאי חניה לרכבי כיבוי אש ומתחם תפעולי מתאים בשטח של 120 מ"ר.
- תכנון וביצוע של עבודות הפיתוח בתחום השטחים הפתוחים, אשר יכלול בין היתר: פיתוח נופי של המגרש, תשתיות, מעליות ציבוריות, דרגונועים ציבוריים, מעברים עיליים (גשרים), מערכת השקיה, שילוט, תאורה, אלמנטים העוברים בתחום השטחים הפתוחים, ביצוע מעבר זמני לטובה הציבור וביצוע המדרכות מחדש.
- על היזם יהיה לתכנן ולבנות על חשבונו חניון ציבורי בתחום המגרש אשר יכלול לפחות 30% מקומות החניה במרקם הדורותים לפי תקן החניה שבתוקף. בנוסף, לתכנן ולבנות 222 מקומות חניה לצורך שלמת תקן החניה החסר במרקם 3.1 ולהקצות מקומות חניה בתשלום ל"מבנים לשימור" שבמתחם דרום הקרה בהיקף הנדרש בתכנית הבינוי לביצוע.
- מקומות החניה אשר מיועדים לציבור ימוקמו במפלס החניה העליון.
- לתכנן ולבנות תחנת תברואה בשטח עיקרי של 250 מ"ר וכן 6 מקומות חניה למכוניות עובי העירייה.
- לתכנן ולבנות סניף דואר בשטח עיקרי של 150 מ"ר בתחום המגרש בהתאם להוראות התב"ע.

11.5 הסכם חכירה

הוזג בפניינו חוזה חכירה מהוון, אשר נחתם ביום 7.10.2015 בין רמי ("המחכירה") לבין חב' אפי נכסים בע"מ וחב' מליסרון בע"מ ("החוור").

להלן עיקרי ההסכם:

| | | |
|------------------------|---|--|
| המקום | - | תל אביב-יפו |
| השטח | - | 12,961 מ"ר |
| גוש | - | 7101 |
| חלוקת | - | 18 (בשלמות) |
| מגרש | - | מספר 7 מתכנית תא/3000 |
| התאריך שבו אושרה העסקה | - | נשווא חוזה זה ע"י הנהלת המחכירה ⁸ |
| יום אישור העסקה | - | |

⁸ כאמור, בתאריך 8.9.2015 זכו ממני חוות בדעת במכרז.

| | | | |
|--|--------------|-------------|-------------|
| 7.9.2064 עד ליום 8.9.2015 | 49 שנים מיום | - | תקופת חכירה |
| 49 שנים החל מתום תקופת החכירה | - | תקופת נוספת | תקופת נוספת |
| תעסוקה ומסחר | - | מטרת החכירה | מטרת החכירה |
| עפ"י תכנית תקפה החלה במועד חתימת החואה | - | קבולות בניה | קבולות בניה |
| התמורה | - | 536,180 ש" | הסכום |

לא תידרש תמורה נוספת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמפורט לעיל.

תנאים מיוחדים

- חברה המכרא על נספחיה מהוועה חלק בלתי נפרד מחואה החכירה.
- ידוע לחוכר כי במידה והמגרש יוכהן כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות הוא מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה.
- רישום זכות החכירה בלשכת המקראין ובצו הבית המשותף תהיה באחריותו ועל השבונות של החוכר.
- שטחי סניף הדואר, תחנת התברואה ותחנת כיבוי האש לא ירשמו על שמו של החוכר.
- על אף הקבוע בגין חואה החכירה כי מועד השלמת הבניה יהיה תוך 36 חודשים מיום אישור העסקה, מועד השלמת הבניה הינו 60 חודשים מיום אישור העסקה קבוע בחברת המכרא.

אינטרנצייה נוספת לעניין לוחות הזמנים:

נכון למועד חוות הדעת, הועלו טענות מצד רם"י בקשר עם אי עמידה במועדים כאמור, טענות אשר נדחו על ידי החברות, בין היתר, עקב קיומן של נסיבות אשר השפיעו על קצב התקדמות הבניה, ולא היו בשליטתן. בעקבות האמור, הצדדים מנהלים דיונים בקשר לכך, אולם נכון למועד חוות דעת זו, טרם הוסדר העניין. בנסיבות האמור, קיימת חשיפה פוטנציאלית לדרישת פיצויים וכן לתשלומים נוספים בגין הארכת תקופת הבניה מעת החברות (להלן: "החשיפה לתשלומים לרם"י").

כפי שנמסר לנו ע"י החברות, הנושא מול רם"י מצוי בטיפול באמצעות יועציהן המשפטיים, והחשיפה לתשלומים לרם"י מטופלת **במסגרת הדוח'ה הכספי של כ"א מהן ולכן אינה כלולה בחוות דעת זו.**

התמיהדות לחתימת הסכם לתחזוקת שפ"פ

ביום 3.7.2016 התחייבו החברות לחתימת הסכם עם עיריית ת"א בעניין תחזוקת שטחי השפ"פ, עפ"י כתוב ההתחייבות, החברות מודעות לעובדה, כי על פי תנאי הסכם ישלמו לעיריית ת"א עבור התחזוקה השוטפת של השפ"פ סכום חד פעמי מהוון לצמיות בתעריף של 662,000 ש"ל לדונם, אשר יהיה צמוד לממד המהירים לצרכן של יוני 2013. בנוסף, יהיו מחויבים לשדרג את השפ"פ בתום 15 שנה ממועד קבלת טופס האכלוס.

11.7 חזאה להקמת שטחי ציבור

ביום 16.5.2017 נחתם חזאה בין עיריית ת"א לבין אמuni חווות הדעת, בנוגע הקמת שטחי הציבור המהווים חלק מהפרויקט ומוראות המכרא לרכישת המגרש מרמי".

החזאה כולל הוראות ומועדים להקמת שטחי הציבור המפורטים כדלקמן:

- אגף תברואה עירוני בהיקף של 250 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות, אשר ימוקם בקומת המרתף העליונה של הבניין. בנוסף, 6 מקומות חניה לרכיבים פרטיים + 8 מקומות חניה לקטנים.
- מעטפת של דרך תת קרקעית, על כל מרכיביה, העתידית לעبور במפלסי תת קרקע בתחום הפרויקט.
- תחנת כיבוי אש.

לוחות זמנים

אמuni חווות הדעת מתחייבים להתחיל ביצוע עבודות הקמת מבנה הציבור לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום קבלת היתר הבניה, השלמת ביצוע העבודות לא יאוחר מתום 6 שנים מיום הוצאת היתר הבניה הראשון (חפירה ודיפון). הפרה בלוחות הזמנים תהווה הפרה יסודית של החזאה.

ערבות

אמuni חווות הדעת יפקido ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 250,000 ש"ן שתהווה ערבות לביצוע העבודות, אשר תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודה ההשלמה. לאחר קבלת תעודה ההשלמה, יפקido אמuni חווות הדעת ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 125,000 ש"ן עבור תקופה הבדיקה, ערבות זו תהיה בתוקף עד תום 24 חודשים ממועד תעודה ההשלמה.

פתרונות מוסכמים וקבועים מראש

הופר החזאה ע"י אמuni חווות הדעת בהפרה יסודית, זכאייה תהיה העירייה לפיצויים מוסכמים ידועים מראש בסך של 300,000 ש"ן בתוספת מע"מ.

12. מצב הפרויקט**12.1 מצב עבודות הקמת הפרויקט**

הפרויקט מצוי בשלבי הקמת קומות המגדלים, ועבודות ההקמה צפויות להסתיים בשלבים הבאים:

מגדל A – במחצית הראשונה לשנת 2024.

מגדל B – בסוף שנת 2026.

12.2 מצב השיווק של חלקי הפרויקט המוערכים

כל שטחי המסחר, המשרדים והחניון מיועדים להשכרה בשוק החופשי (כאמור, הנכס נשוא ההערכה אינו כולל את המగורים).

שטחי משרדים:

להלן מצב השיווק למשרדים וצפוי ההכנסות:

| שלב השיווק | מבנה | שטח לשיווק (מ"ר) | דמי מוצעים (למ"ר/חודש) | bijour |
|---------------|------|------------------|------------------------|--------|
| חוויים חותמים | A | 78,463 | 158 ש | (1) |
| שטחים פנויים | A+B | 64,690 | 163 ש | (2) |
| סה"כ | | 143,153 | 160 ש | |

(1) - נקבע למועד הקובלע להערכת השווי, נחתמו הסכמי שכירות מול שוכרים שונים בגין רוב שטחי משרדים במגדל A (בהתאם של כ- 78% משטחי השיווק), ויתרת שטחי המשרדים במגדל A מצויים במ"מ בשלבים שונים.

- החוויים שנחתמו הינם לתקופות של 4-7 שנים עם אופציית להארכה.

- דמי השכירות צמודים למדד המחרירים לצרכן ונקבע שיעור עלייה בדמי השכירות במימוש האופציה להערכת השכירות. הנתונים המוצגים בטבלה לעיל הינם משוערכים למועד הערכת שווי זו.

- לשוכרים ניתן תקציב בניוי להשתתפות המשכיר בעבודות הבינוי בשטחי המושכר (בגין חיבורו קבוע או תשתיות), כאשר נקבע בהסכם, כי השתתפות נקבעה תחת הנהלה מוסכמת כי תקופת השכירות תמשך על פני 120-131 חודשים לפחות, וכן נקבע פיצוי במקרים בהם התקופה לא תמשך 120-131 חודשים לפחות.

- לשוכרים ניתנה תקופת גרייס ממועד המסירה ועד למועד תחילת תשלום השכירות.

(2) דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבעו על בסיס המ"מ המתקיים בשלבים השונים ליתרת השטחים שנותרו במבנה A, וכן עפ"י הערכה על בסיס chrono השכירות הקיימים, מיקום השטחים הפנויים, שלב השיווק המתקדם ליתרת השטחים שנותרו בפרויקט.

שטחי המסחר – נכוון למועד הקובלע, טרם שווקו שטחי המסחר.

החניון – החניון בפרויקט מתוכנן לפעול כחניון בתשלום.

במסגרת חוזי השכירות והשכרו מספר מצומצם של חניות מסומנות
וכן חניות לא מסומנות ("חניות צפות") תמורה דמי חניה.

12.3 תקציב הפרויקט

התקציב כולל התיקריות נכוון למועד הערכת שווי זן, ואיןו כולל את עלויות ההקציבים
עפ"י הסכמי השכירות שנחתמו בפרויקט. יתרת עלויות הקמת הפרויקט (ללא מרכיב
המגורים) הינה כ- **608.9 מ' נט**.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים עברו מלחמת "חרבות בראל" התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאיורים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבلوم את המשך עלילתי האינפלציה וצינון הביקושיםعلו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמות "חרבות בראל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות בראל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבר המתייחסות הצבאית גם בגבול הצפוני של המדינה. למלחמות השפעות עסקיות רבות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחבות, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות מקומיות בעודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעולות הכלכלית.

שוק המשדרים מתחילת שנת 2023 החלו התמתנות בביקושים, זאת כתוצאה של צמצום כח אדם וגלי פיטורים בענף ההי-טק, התארכות המומ"מ וכן עלייה בהיעץ של שטחי השכלה למשרדים. התמתנות הביקושים והתארכות המומ"מ להתקשרות בהסכם חדש והעצמי בעקבות המלחמה.

חרבות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפופה של המלחמה על הפעולות העסקית. ככל והלחימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוכניות החברות ברבעונים העיקריים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש ינואר 2024 וביצומה של מלחמת "חרבות בראל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכליות בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (הה חזית מהוועה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

הה חזית הנוכחיות נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושיהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעוצמות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי חלק הארי של המלחמה יישיר להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטוחה התחזית בשנים 2024 ו- 2025, זאת כצפוי של מגמה שהחלתה עוד טרם המלחמה, בהשפעת התפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמיח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפוייה לעמוד על 4%/3.75%.

14. עקרונות השומה

פרויקט "LANDMARK TLV" הכלל שני מגדלים בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים מצוי בשלבי הקמת המגדלים, כאשר הצפי לסיום הקמת מגדל A הינו במחצית הראשונה לשנת 2024, ולסיום מגדל B (לא כולל המגורים) הינו בסוף שנת 2026.

כל שטחי המסחר, המשרדים והחניון מיועדים להשכלה בשוק החופשי, וכןו למועד הקובלע להערכת השווי, נחתמו חוזים להשכלה שטחי משרדים בהיקף של כ- 78,460 מ"ר (המהווים כ- 78% ממגדל A וכ- 55% מכלל שטחי המשרדים בפרויקט).

שוויו של הפרויקט יקבע בטכניקת **"השווי השינוי"** (Residual Value), דהיינו חילוץ שווי הפרויקט במצבו הנוכחי הפרויקט כבני, בנייני יתרת הרוחה היזמי שטרם הוכר ובינויו ויתרת עלות הקמה.

הערכת שווי הבני:

הפרויקט הנדון מיועד באופןו ועפ"י הסכמים שנחתמו עד כה להשכלה לשוכרים שונים – לצורך שימוש לנכס מניב תשואה. לפיכך, הגישה הנכונה להערכת שווי הנכס הינה גישת **היוון ההכנסות**, שכן זרם ההכנסות הצפי לבני הńכס עפ"י חוות השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת האזיות בנכס. שיעור ההיוון יקבע עפ"י השוואה לשיעורי התשואה שלפירם נערכו בשנים האחרונות בעסקאות למכירת נכסים מניבים – תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון.

סבירות התוצאה תבחן ביחס למחיר מכירה עפ"י עסקאות שנערכו לآخرונה בסביבה, וכל זאת במידה מוגבלת לאור היקף המוצומצם של עסקאות ברות השואה.

הרוחה היזמי:

הרוחה היזמי הינו הפרש (באחאים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבניין סכום עלות הקמה הכוללת ומרקם הקרקע שעליה הוא נבנה. והוא מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבר הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבר יגע כפוי האישית ובעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

באופן תיאורתי הרוחה היזמי הולך ונוצר לאורך תקופה הקמת המיזם וניתן ליחס לכל שלב בהקמת המיזם חלק מתאים ברוחה היזמי עד להשלמת הבניה ולהצטברות הרוחה היזמי המלא.

שיעוריו ההיוון:

ככל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדורשה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהו גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעוריו ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקבילים ביום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המقبول בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעולות הכלכליות בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוצה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי הרכישה השונים הצפויים להתקבל בנכיס משותמים בגין התשואה – לפיה בחוננים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במוגבלת גדולה של שיקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעולות הכלכלית של הנכס הנרכש.

روح יצמי ושיעור היוון – "شكلול תמורה":

באופן תיאורטי הרוח יצמי הכלול הצפוי של הפרויקט מגולם במרכיבי שיעורי היוון שנקבעים לצורך הערכת השווי הגמור ובמרכיב "הרוח יצמי" המופחת מהשווי הגמור. לפיכך מתקיים למעשה "شكلול תמורה" (trade-off) בפיזור הסיכון של הפרויקט עד לסיום הקמתו בין שיעורי היוון לבין הרוח יצמי.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה الأخيرة⁹:

משרדים ותעשייה:

| תאריך הרכישה/ הפריט | נכס | סכום הרכישה (באלפים) | שיעור התשואה |
|------------------------|--|-------------------------|----------------------|
| 01/2022 | מחצית מכירות החכירה ממתחם מבני תעשייה, משרדים ואחסנה בקיסריה | ₪ 71,000 | 6.00% |
| 02/2022 | מלוא הזכיות ב"מגדל שקל" בבני ברק | ₪ 177,000 | ⁽¹⁾ 7.35% |
| 05/2022 | קומות משרדים במגדל "פלטינום" בת"א | ₪ 142,000 | 6.20% |
| 07/2022 | 6 קומות משרדים וקומות חניה במגדל הארבעה בת"א | ₪ 294,700 | 5.85% |
| 11/2022 | שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת השרון | ₪ 69,300 | 5.60% |
| 02/2023 | רכישת מבנה תעשייה באזרע התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד | ₪ 30,000 | 5.67% |
| 08/2023 | רכישת מבנה תעשייה באזרע התעשייה אלון תבור "מתחם זונלקל" | ₪ 154,000 | ⁽²⁾ 6.50% |
| 09/2023 | רכישת מבנה תעשייה, כולל חדרי קירור, באזרע מישור החוף | ₪ 176,000 | ⁽³⁾ 5.88% |
| 05/2023 | מכירת שני מבני תעסוקה באזרע התעסוקה הצפוני של לוד | ₪ 131,500 | 6.92% |
| 01/2024 | מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמו" | ₪ 103,750 | ⁽⁴⁾ 6.85% |

הערות:

⁽¹⁾ עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י מושדרנו מס' שנים.

⁽²⁾ הנכס נרכש ע"י קרן הריטי "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

⁽³⁾ הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שכורים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפתח סודiotic, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאם.

⁽⁴⁾ השלמת העסקה כפופה להתקיימו של תנאי מתלה,יפוי תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכלה של שטחי משרדים ומתקני חניה במגדל. נציין, כי מושדרנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

⁹ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשדרנו לגבי נכסים שמטופלים על ידו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתකבים בפועל לבין למועד הרכישה בין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התcosaה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורטים או נודיע לנו לעתים מסpter חדשניים לאחר קיומה.

מרכזים מסחריים:

| תאריך הפרסום | הנכס | סכום הרכישה (באלפים) | שיעור התשואה |
|--------------|--|----------------------|------------------------|
| 07/2022 | רכישת 80% במרכזי מסחרי שכונתי בחולון | 136,500 ₪ | 6.01% |
| 09/2022 | רכישת 50% במרכזי מסחרי חדש בשלבי אקלוס בפריפריה | 70,000 ₪ | (¹) 6.20% |
| 05/2023 | רכישת מרכזי מסחרי בראשון לציון | 58,000 ₪ | 6.67% |
| 08/2023 | רכישת מרכזי מסחרי במתחם המרכז | 139,820 ₪ | (¹) 6.41% |
| 10/2023 | רכישת מרכזי מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "משורם" | 45,850 ₪ | 6.76% |

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפתח סודיות העסקה לא נוכל לחושף את פרטייה המלאים

עסקאות לרכישת נכסים אחרים:

להלן שתי עסקאות מכירת נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה الأخيرة, אשר עברו מבענו הערכות שווי לצורך קביעת שוויום ההוגן בדו"חות הכספיים של המוכרות:

☒ בחודש דצמבר 2023 מכירה חב' גב ים את זכויותה בפרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטי (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון. שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטייה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המשכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, תמורה סך של כ- 200 מיליון ₪, המשקפת תשואה של כ- **6%** ביחס לדמי השכירות [שלב א' של הפרויקט הוערך על ידנו עבור חב' גב ים למועד 31.5.2023. התמורה דומה בקירוב לשווי ההוגן שנקבע על ידיינו בחוות הדעת המקיפה]. שלב ב': חילוק מהעסקה נרכשו הזכיות בשלב ב' הכול מגיש בשטח של כ- 38 دونם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר, אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישבפו תשואה של כ- **6%** מעליות הקמת המבנה.

☒ עפ"י דיווח של חב' בית האbab בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכירת מותנה עם חברת ביג מגוריים למכירות מלאה הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיר מוגן בע"מ, המחזיקה בזכיות בית הדיר המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיוח, התמורה נקבעה בהתאם על השווי ההוגן של הנכס בספרייה החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכוון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידיינו עבור בית האbab למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידיינו ל恣רמי מזומנים הנובעים מתנוועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**.¹⁰.

¹⁰ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשב השווי שקול בתחשב לשימוש בשיעור היון אפקטיבי של 6.75% (6.75% = 1%) להכנסה הפרמננטית. (7.75%)

קביעת שיעורי ההיוון והרווח היזמי בהערכת השווי:**שיעור ההיוון:**

המושג "שיעור ההיוון" בפרקтика השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכללי", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגין היעון הכנסות, והוא מבטא את היחס שבין הכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלה מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל מדבר בשיטת חישוב פשוטה של היעון הכנסות לצמצמות, הפועל היוצא הוא שהשעутם של אירועים קצרי טווח אינם מבאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרוחחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודות שונות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב המומוצעת, מחד, ולמול יציבותיחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתרbetaה בהעלות הריבית התכוופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל.

הרווח היזמי בפרויקט:

יתרת הרוח היזמי שטרם הוכר נקבע על ידנו באמצעות שימוש במקדם דחיה, המשקף את שקלול המועדים הצפויים להקמת כל מגדל עפ"י חלקו הייחודי בתמאל השתחים הכלול, וכן את האירועים הצפויים עד לתחילת הנבנה, כמקובל בפרויקטים דומים, ובהתאם להסכמי השכירות שנחתמו. כמו כן, קבענו תוספת בשיעור ההיוון עבור שטחים שטרם הושכרו (כפי שיפורט להלן).

התichשות לקביעת שיעורי ההיוון בנכס:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במצב השיווק בפרויקט, קבענו את שיעורי התשואה כמפורט להלן:

| שיעור ההיוון שנקבע | שיעורים עיקריים בבחירה שיעור ההיוון | מקור הכנסה |
|-----------------------|--|-------------------|
| 7.00% | מיקומו של הנכס, התחרות בסביבה. טרם שיווק (בד"כ שטחי מסחר מושכרים ומণיבים בשלבי יותר מאוחר מהמשרדים) | שטחי מסחר |
| 6.25% (בסיס) | קבענו שיעור ההיוון בסיסי לשטח שהושכר. קבענו תוספת סיכון עבור השטחים שטרם הושכרו בשיעור של 0.5%. כמו כן, קבענו הפחתה לשטחים שהוערכו על ידנו ברמת גימור מעתפת בשיעור של 0.5%, כmbטאת את הסיכון הנמוך יותר לגביה דמי השכירות והשווי הנמוך יותר המתkeletal עבור השטחים ברמת מעתפת. | שטחי משרדים |
| 6.75% | לצורכי התחשב הנקנו חניון תעולי ונקבע שיעור ההיוון בסיסי שמסקף סיכון ואי וודאות למרכיב זה | חניון ושטחי אחסנה |

15. גורמים ושיקולים בהערכתה

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

א. על חלקה 18 בגוש 7101 מצוי בשלבי הקמה פרויקט "LANDMARK TLV", המהווה שני מגדלים בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, כאשר החלקים המעורכים בפרויקט אינם כוללים את המגורים.

ב. הפרויקט ממוקם באזורי תעסוקה ומגורים מתחפה במרכז העיר תל אביב-יפו, הידוע כמתחם "דרך הקרה", בסמוך למספר פרויקטים של מגדלי משרדים ומסחר כדוגמת "מגדלי הארבעה", "מגדל עזריאלי שרונה" ועוד.

ג. מיקום הנכס בסמוך לנטיי תחבורה ראשיים ובקרבה לתחנות רכ"ל בביצוע, ולמערכת כבישים המקיפה את מתחם "דרך הקרה" העוברת במפלסי תת הקרקע, אשר צפוי לשפר את הנגישות לבנייניםקיימים בתחום.

ד. המצב הכספי:

- זכויות הבניה במגרש נקבעו בהתאם להוראות תכנית תא/3000, תכנית לביצוע מאושרת תא/3000/7, ובנוסף תוספת זכויות ושימושים מתכנית מאושרת תא/4583, בהתאם לגובה מרבי של 180 מ' ממפלס פני הים.

- התקבלו היתריו בניה להקמת הפרויקט.

- שטח השיווק שהובאו בחשבון בתחריב השווי, הינו עפ"י הנתונים שהתקבלו מהחברה ואדריכל התכנית - "ישראל אדריכלים", לミימוש זכויות בניה מתכנית מאושרת מס' תא/4583.

ה. **مطلوب ציבוריות** - הובאו בחשבון המטלות הציבוריות שיחולו על ימי הפרויקט, בהתאם לתכניות מאושרות ולתנאי מכח רמ"י.

ו. **התחייבות לח堤מת הסכם לתחזוקת שפ"פ** - כאמור, החברות התחייבו לח堤מת הסכם עם עיריית תא'א בעניין תחזוקת שטחי השפ"פ. הויל ונדובר בתחזוקה שתעורר ע"י העירייה לאחר סיום הבניה ואות חילוף התחזוקה שבד"כ מבוצעת ע"י בעלי הנכס, אין להתחייבות זו השפעה על שווי הנכס.

ז. **האכויות בקרקע** – חכירה מהונת מרמ"י. נציין, כי עפ"י חכירה רמ"י לא תדריש תוספת תשלום בגין תוספת זכויות בניה על המגרש.

ח. **האכויות המעורכות** – זכויותיהם של חברות מליסרון ואף נכסים בע"מ – המחזיקות בשיתוף ובחקלים שווים במלוא זכויות הבעלות בנכס.

לאור העובדה שהנכס נרכש במשותף ע"י החברות ולאור הסכם השיתוף בין בעלי האכויות בחלוקת המגדיר את מערכת היחסים ואופן ניהול הנכס בשותפות, כמופורט לעיל, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין גורם הבעלות המשותפת ("מושע").

ט. מחירי נכסים מקראין בעלי מאפיינים דומים, וגובה דמי השכירות המקובלים בסביבה. נציין, כי להערכתנו החוזם שנחתמו והמו"מ לגבי שטחי המגדלים הנוספים, מעדים בצורה הטובה ביותר על גובה דמי השכירות הרואים בנכס.

16. נתוני השוואת**16.1 משרדים**

להלן עסקאות שנערכו במהלך התקופה האחרונה במגדלי משרדים בסביבה הקרובה:

- במגדל אלון B (הדרומי) נחתם במהלך שנת 2023 הסכם שכירות עם חברת לינקדאין עבור שטח משרדים של כ- 1,400 מ"ר בקומת 34 תמורה דמי שכירות בסך של כ- **160 ₪** למ"ר לחודש.

במאי 2023 נחתמה תוספת להסכם שכירות עם שכירת מהותית במגדל משרדים הממוקם לצד המזרחי של נתיבי איילון הכלולתי, בין היתר, מימוש אופציית עדית בעבור השטחים המשוכרים הקיימים, הגדלת היקף השטחים המשוכרים של השוכרת במגדל, בהיקף כולל של כ- 22,500 מ"ר, ואופצייה להרחבנה נוספת של כ- היקף השטחים המשוכרים במקום שוכרים שעשוים לעזוב, בהיקף כולל של כ- 17,000 מ"ר נוספים, וכל זאת תמורה דמי שכירות בסך של **150 ₪** למ"ר לחודש.

במהלך הרביעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל מהזוכיות במגדל WE TLV תמורה כ- 230 מיליון ₪. המגדל כולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה. התמורה משקפת שווי ממוצע של כ- **26,700 ₪** למ"ר לבני משרדים, המשקפים כ- **150 ₪** למ"ר לחודש.

הערה: משרדנו ליווה את חב' מגדל במסגרת הליך רכישת האכויות בנכס, ובמסגרת זו נערכה על ידנו הערכת שווי לעסקה.

בהתאם לדיווח של חברת ויתניה מיום 29.11.2022, נחתם הסכם מכרז עם שני רוכשים למכירה של שטחים בשלב ג'2 של פרויקט ויתניה תל-אביב ברוח' לה גוארדיה אשר נמצא בשלבי הקמה (מועד השלמתה צפוי – 08/2026). שלב ג'2 צפוי לכלול מגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות. האכויות בשטחים הנמצאים כוללים 5,900 מ"ר משרדים ברמת גמר מעטפת (6 קומות) ושטחי מופסות וכן 18 מקומות חניה. התמורה בעסקה, על סך של כ- 144 מיליון ₪, משקפת שווי של כ- **24,000 ₪** למ"ר משרדים.

בחודש יולי 2022 התקשרה חב' סלע קפיטל נדל"ן בהסכם לרכישת 6 קומות משרדים (קומות 30-35) במגדל הארבעה הצפוני במסגרת פרויקט מגדל הארבעה בתל אביב, כולל למשרדים של כ- 7,000 מ"ר וכן 90 מק' חניה. התמורה בעסקה על סך של כ- 294.7 מיליון ₪, משקפת תמורה ממוצעת של כ- **38,400 ₪** למ"ר משרדים (לאחר נטרול התמורה עבור החניות שהושבה לפי 285 א' ₪ למק' חניה).

בבנייה משרדים הממוקם על דרך מנחם בגין בתל אביב, הושכו במחצית השנייה של שנת 2022 שטחי משרדים בהיקף של כ- 1,000 מ"ר תמורה דמי שכירות ממוצעים של כ- **160 ₪** למ"ר לחודש עבור משרדים ברמת גמר מלא.

בהתאם לדיווח של חב' גב ים מיום 9.11.2022, בפרויקט "Toha2" (בಹקמה) הממוקם בסמיכות לפרויקט "Toha1" נחתם מכתב כוונות מפורט להשכרת שטחי משרדים בהיקף של 55,000 מ"ר וכמה מאות מקומות חניה לשוכר יחיד, זאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים, ברמת מעטפת, בסך של 105 מיליון ₪.

עפ"י פרסומים, השוכרת הינה חב' אוגל, כאשר דמי השכירות הצפויים להתקבל עומדים על כ- **150 ₪** למ"ר לחודש עבור משרדים ברמת מעתפת.

- בהתאם לדוחות כספיים לשנת 2022 של חב' ים, מציע דמי השכירות לשטחי משרדים במגדל "Toha1" בתל אביב, הינו בסך של כ- **136 ₪** למ"ר לחודש.

16.2 מסחר

במתחם "אגני שרונה" הושכוו 15 מבני טמפלרים בדמי שכירות ממוצעים של כ- **224 ₪** למ"ר לחודש בקומת הקרקע. יצוין כי מרבית שטחי המסחר במתחם כוללים בנוסף רחבה ישיבה חיצונית. לפיכך, הובא בחשבון כי דמ"ש המוצעים מגלמים את רחבת היישיבה.

במגדל הממוקם במתחם שרונה, מושכרים שטחי מסחר בחזית בהיקף של כ- 60 מ"ר תמורה דמי שכירות של **200 ₪** למ"ר לחודש.

במגדל יוקרטי בתל אביב מושכר שטח מסעדת תמורה דמי שכירות של כ- **262 ₪** למ"ר לחודש.

במגדל משרדים במרכז תל אביב מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות ממוצעים של כ- **239 ₪** למ"ר לחודש.

במגדל משרדים הממוקם ברכ' יגאל אלון מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ- 3,800 מ"ר תמורה דמי שכירות ממוצעים של כ- **183 ₪** למ"ר לחודש.

במגדל משרדים הממוקם על דרך מנחם בגין, הושכוו שטחי מסחר בהיקף של כ- 490 מ"ר תמורה דמי שכירות ממוצעים של כ- **185 ₪** למ"ר לחודש.

בהתאם לסקר של חברת CBRE, רביעון ראשון לשנת 2022 דמי שכירות בתל אביב למסחר הינם כ- **175 ₪** למ"ר לחודש.

16.3 מקומות חניה

בפרויקט הממוקם במרכז דרך בגין בסמוך למחלף השלום, הושכוו לשוכר יחיד 69 מק' חניה במתكني חניה ו- 6 מק' חניה בודדים לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 1,000 ש' למ'ק' חניה לחודש. בהסכם אחר, 4 מק' חניה מושכרים תמורה דמ"ש ממוצעים של כ- **1,600 ₪** למ'ק' חניה לחודש.

במהלך הרביעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל WE TLV תמורה כ- 230 מיליון, כאשר התמורה שיקפה כ- **260,000 ₪** למ'ק' חניה.

במגדל "פלטינום" בתל אביב, הושכוו 85 מקומות חניה תמורה דמי שכירות ממוצעים של כ- **1,400 ₪** למ'ק' חניה לחודש.

מגדל משרדים הממוקם על ציר יגאל אלון הכלול כ- 1,200 מק' חניה מניב הכנסות של כ- **1,360 ₪** למ'ק' חניה לחודש בממוצע.

במגדל לוינשטיין הממוקם בדרך מנחם בגין בתל אביב, הושכוו 1,184 מק' חניה תמורה דמ"ש ממוצעים של כ- **1,300 ₪** למ'ק' חניה לחודש.

במגדל רובינשטיין מושכרים 1,184 מק' חניה תמורה דמ"ש ממוצעים של כ- **1,300 ₪** למ'ק' חניה לחודש.

לפי דוח קבוצת נת"ם לשוק המזרדים והתעשייה, לחץון הראשון לשנת 2023, דמי השכירות המבוקשים למק' חניה בדרך מנחם בגין היי בממוצע כ- **1,184 ₪** וביחסן ערופה כ- **1,400 ₪**, למ'ק' חניה לחודש עבור מק' חניה במגדלי משרדים בקטגוריה CLASS A.

17. תחזיבים

ערבי בסיס נוספים לתחזיב:

| מרכיב | למ"ר/מק' חניה לחודש | הערות |
|------------|---------------------|--------------------------------|
| מסחר | 150 נט | ממוצע לשני המפלסים בפרויקט |
| שטחי אחסנה | 70 נט | לפי מקדם של 0.5 לשטחי משרדים |
| חניון | 1,200 נט | מהווה רוחה נתו למ"ר חניה לחודש |

אומדן שווי הנכס במצבו (שווי שיורי):

שווי כגמר ומוכן לאקלוס:

| Marcus | Surface for sale (m²/unit occupancy) | Average annual income per unit (m²/unit occupancy) | Total surface | Occupancy rate (%) | Gross value |
|--|--------------------------------------|--|---------------|--------------------|------------------------|
| Commercial areas | 6,182 | 150 N | 11,126,808 N | 7.00% | 158,954,400 N |
| Office areas | 143,153 | 160 N | 274,698,706 N | 6.35% | 4,326,243,017 N |
| Storage areas | 2,124 | 70 N | 1,784,294 N | 6.75% | 26,433,991 N |
| Parking | 1,782 | 1,200 N | 25,660,800 N | 6.75% | 380,160,000 N |
| סה"כ | 313,270,608 N | | | | 4,891,791,408 N |
| Benchmarking: Average market values per square meter | | | | | |
| סה"כ שווי כגמר ומוכן לאקלוס - נטו | | | | | 4,556,671,928 N |

חישוב שווי הנכס במצבו (לא חלק המגורים):

| | |
|---|------------------------|
| שווי הפרויקט כגמר | 4,556,671,928 N |
| מקדם דחיה, סיכון ואי ודאות | 0.88 |
| שווי הפרויקט כגמר בהתאם לשלב הנוכחי | 4,026,917,192 N |
| יתרת עלויות הקמה להשלמת הפרויקט (לא מגורים) | -608,966,434 N |
| יראה לשווי הנכס במצבו | 3,417,950,758 N |
| ובמעוול | 3,418,000,000 N |

הערות:

(1) אומדן הקצבים שהובא בחשבון הינו בהתאם לחזימות שנחתמו בפועל בפרויקט, וכן עפ"י הצפי שנמסר לנו מהחברות עבור השטחים המצוים במ"מ, המתווגם לתוספת לדמי השכירות לפי מפתח של 1:100 (כמקובל).

(2) שיעור ההיון לשטחי המשרדים הינו בשקלול סטטוס השיווק ורמת הגמר בפרויקט.
תחשיב השווי כגמר ומוכן לאקלוס לעיל (במצב השיווק נכון למועד הקובע) משקף ערכי שווי ממוצעים כדלקמן:

| | | | |
|-------------|---|---|--------------------------------|
| שטח מסחר | - | - | C- 25,700 N למ"ר לשיווק |
| שטח משרדים | - | - | C- 30,200 N למ"ר לשיווק |
| שטח אחסנה | - | - | C- 12,400 N למ"ר לשיווק |
| מקומות חניה | - | - | C- 213,300 N למקום חניה |

ניתוח רגישות:

| שינויי בשווי הפרויקט כגמר | | | | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----|---|
| -5% | - | 5% | -5% | שינויי ביתרת עלויות הקמה להשלמת הפרויקט |
| ₪ 3,247,000,000 | ₪ 3,448,000,000 | ₪ 3,650,000,000 | -5% | |
| ₪ 3,217,000,000 | ₪ 3,418,000,000 | ₪ 3,619,000,000 | - | |
| ₪ 3,186,000,000 | ₪ 3,388,000,000 | ₪ 3,589,000,000 | 5% | |

18. השומה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון במצבו - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' - בסך של **3,418,000,000 ₪ (שלושה מיליארדים ארבע מאות וחמשה עשר מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך נוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שマイי המקראין (פרוט מזערוי נדרש בשומות מקראין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתוניים נוספים

- א. הערכות קודמות שנערכו על ידיינו לצורכי הדוחות הכספיים של החברות:

| הערכה (אלפי ₪) | מועד |
|-------------------|------------|
| ₪ 3,039,000 | 30/06/2023 |
| ₪ 2,751,000 | 31/12/2022 |
| ₪ 2,514,000 | 30/06/2022 |
| ₪ 1,771,000 | 31/12/2021 |
| ₪ 1,291,000 | 30/09/2021 |
| ₪ 1,009,000 | 30/06/2021 |
| ₪ 1,006,000 | 31/12/2020 |

הגידול בשווי נובע מהתקדמות בביוץ (ההשקעות נוספות שהצטברו).

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברות נכון ליום 30.9.2023, בשווי של:

| | | |
|----------------|---|-----------------|
| אפי נכסים בע"מ | - | 1,562,000,000 ₪ |
| מליסרון בע"מ | - | 1,562,000,000 ₪ |

20. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נושא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נושא השומה, בבעלי הזכיות בו או בזמןן השומה.
- ג. הדוח הוכן על-פי תקנות שמאי המקראקיין (אטיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמני השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואינו להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמאי מקראקיין

שיי טנרי

כלכלן ושמאי מקראקיין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 07.03.2024