

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה סקרדר אנגל
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רוז
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בדל"ן	מימון צבע

20 בפברואר 2020
מספרנו: 32603

לכבוד
אורה ישראל בע"מ
א.ג.א.

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות למסחר בקרקע בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית
הידוע כחלק ממגרשים מספר 1000, 1006-1008, 1010 עפ"י תכנית 508-0238428
חלק מחלקות מס' 102-95 בגוש מס' 6496
רחוב לוי אשכול, קרית אונן

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן
- תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- אוניברסיטת תל אביב
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב
- שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ

בעלי הזכויות בנכס : אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (זכות בהתאם להסכם פינוי בינוי)¹

מועד הזמנת חוות הדעת : פברואר 2020

תאריך הביקור בנכס² : 10 בפברואר 2020

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2019

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS

40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי

: קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 3.4.2016 ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ בע"מ, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה

: לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה

¹ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ על כל הבעלים בחלקות.

² ביקור בנכס נערך על ידי רוני כהן שמאי מקרקעין

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס¹

גוש מספר	:	6496
חלק מחלקות מספר	:	95-102 (חלק)
חלק מגרשים מספר	:	1000 1006 1007 1008 1010
זכויות בניה למסחר	:	227 מ"ר 221 מ"ר 247 מ"ר 204 מ"ר 216 מ"ר
מיקום	:	מתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקריית אונו
זכויות	:	זכות חוזית לבעלות פרטית בהתאם להסכם פינוי בינוי ² (לפירוט ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 12.02.2020, תכניות בניין עיר והיתרי בניה
² נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ על כל הבעלים בחלקות.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות בניה למסחר במגרשים ביעוד ל"מגורים ד' עם חזית מסחרית" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן ואיר בקרית אונו.

נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 6496, חלק מחלקות מס' 95-102, וכן חלק ממגרשים מספר 1000, 1006-1008, 1010 בהתאם לתכנית מספר 508-0238428 ביעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית.

המתחם ממוקם במרכז העיר קרית אונו, אזור המאופיין בבנייה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה, בסביבה קיימים בתי מגורים הבנויים בבנייה ותיקה המצויים בחלקם בתהליך התחדשות עירונית.

בסביבה מוסדות ציבור ובתי ספר כגון חטיבת שז"ר, ביי"ס עלומים, קופ"ח כללית, דואר ישראל ועוד. כמו כן בסמוך ממוקם קניון קרית אונו.

נכון למועד הביקור בנכס, כל הדיירים במתחם התפנו, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע באופן בו שהמגרשים מצויים בשלבי בניה מתקדמים בהתאם להיתרי הבניה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים סוליים אספלט ותאורת רחוב.

להלן מפת סביבת הנכס:



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תצלום אוויר של הקרקע:

מיקום הנכס – נשוא חוות הדעת



להלן תיאור הפרויקט המתוכנן:

הפרויקט שבנדון כולל פינוי והריסת 8 בניינים הכוללים סה"כ 216 יחידות דיור, והקמת 8 בנייני מגורים בני 13-15 קומות הכוללים 672 יח"ד (617 יח"ד עפ"י תב"ע + 55 יח"ד בהקלה) + 1,115 מ"ר עיקרי למסחר, מעל מרתפי חניה, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית (55 מקומות חניה) ועילית והקמת מבנה ציבור במגרש 1009.

הפרויקט ייבנה בשני שלבי בניה כדלקמן:

שלב א': מגרשים מס' 1001-1002, 1006-1008 הכוללים 330 יח"ד ב- 4 בניינים + מסחר¹, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית ועילית והקמת מבנה ציבור במגרש 1009, ומגרש 600 הכולל בניין קיים לשיפוץ.

שלב ב': מגרשים מס' 1000, 1003-1005, 1010 הכוללים 342 יח"ד ב- 4 בניינים + מסחר²

סה"כ 672 יח"ד + 1,115 מ"ר עיקרי לשימוש מסחרי

להלן המגרשים נשוא חוות הדעת:

<u>מגרש</u>	<u>מהות</u>	<u>זכויות בניה - עיקרי (מ"ר)</u>
1000	חזית מסחרית בבניין מגורים	227 מ"ר
1006	חזית מסחרית בבניין מגורים	221 מ"ר
1007	חזית מסחרית בבניין מגורים	247 מ"ר
1008	מבנה עצמאי	204 מ"ר
1010	מבנה עצמאי	216 מ"ר
סה"כ		1,115 מ"ר

נכון למועד הביקור בנכס, כל הדיירים במתחם התפנו, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע באופן בו שהמגרשים מצויים בשלבי בניה מתקדמים בהתאם להיתרי הבניה.

¹ המסחר ייבנה כחזית מסחרית במגרשים מס' 1006-1007 ובניין עצמאי במגרש מס' 1008.

² המסחר ייבנה כחזית מסחרית במגרש מס' 1000 ובניין עצמאי במגרש מס' 1010.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות נשוא חוות הדעת:



ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



המצב התכנוני

א. בהתאם לתכנית מס' קא/360 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בילקוט פרסומים מס' 7256 ביום 2.5.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה במתחם בר יהודה בעיר.

המתחם יכלול סה"כ 681 יח"ד, מתוכן 617 יח"ד חדשות ב- 8 מבני מגורים ובניין קיים ובו 64 יח"ד, שטחי מסחר, מבני ציבור, לאורך רח' לוי אשכול וכן שטח למבני ציבור בהמשך לפארק בשצ"פ.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד':

- מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל הקומה הטכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על לפחות 40 גינות משטח מגרש.
- 20% מסך יח"ד החדשות יהיו בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע (לא בקומות המגורים).
- חניות וחניונים על הקרקע ובקומות המרתף.
- קומה טכנית.
- תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר.
- בתאי שטח 1000, 1006, 1007 חזית המבנה תשמש למסחר לכיוון רח' לוי אשכול, כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכדומה. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין ולסביבה.

מסחר:

- מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות. לא יותר מסחר המהווה מטרד לסביבה.
- המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מהחניה ציבורית תת קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הרצל. תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש, תינתן זיקת הנאה לשטחים אלו.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טבלת זכויות והוראות בניה (לכלל התכנית, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את שטחי המסחר המיועדים לחזית מסחרית במגרשים 1000, 1006, 1007, 1008, 1010):

מס' קומות תת קרקעי	מס' קומות עילי	מס' יח"ד	תכסית	שטחי בניה תת קרקעיים		שטחי בניה עיליים		שטח במ"ר	תא שטח	ייעוד
				שירות ¹	עיקרי	שירות	עיקרי			
4	16	83	85%	6,093	--	3,521	² 10,062	1,378	1000	מגורים ד'
4	16	83	85%	6,309	--	3,521	9,711	1,432	1001	
3	16	83	85%	5,096	--	3,521	9,711	1,505	1002	
3	16	83	85%	5,174	--	3,521	9,711	1,531	1003	
3	15	77	85%	5,096	--	3,276	9,080	1519	1004	
4	14	71	85%	6,241	--	3,030	8,375	1,436	1005	
3	13	65	85%	4,868	--	2,825	³ 7,988	1,471	1006	
4	14	72	85%	6,671	--	3,112	⁴ 8,852	1,513	1007	
--	--	--	--	⁷ 1,400	--	--	⁶ 6,099	3,202	⁵ 600	
1	3	--	100%	138	--	96	204	138	1008	
1	3	--		160	--	100	216	160	1010	
--	--	617	--	47,246	--	26,523	80,009	⁸ 15,285	--	סה"כ

¹ שטחי השירות במרתפים כוללים 7 מ"ר למחסן אשר ניתן לניידם לקומת הקרקע.

² מתוכם 227 מ"ר מסחר.

³ מתוכם 221 מ"ר מסחר.

⁴ מתוכם 247 מ"ר מסחר.

⁵ מגרש 600 כולל בניין לשיפוץ ותוספת מרפסות בלבד.

⁶ מבנה לשיפוץ. זכויות עפ"י תממ/179 ועפ"י הקיים באתר. בתוספת 672 מ"ר מרפסות בלבד.

⁷ יהיה ניתן לנייד שטח זה למגרשים 1006-1007 לצורך חניה בלבד.

⁸ קיימים שטחים נוספים למבני ציבור וכיכר עירונית.

הערות לטבלה:

- תא שטח 600 מיועד לשיפוץ, זכויות בניה, מס' יח"ד וכו' לפי הקיים בתוספת מרפסות וחניה תת קרקעית הניתנת לניוד למגרשים 1006 ו-1007.
- בתאי שטח 1007-1000 ו-600, מתוך השטח העיקרי 12 מ"ר מיועדים לגזוזטראות.
- תכסית מותרת מתחת לפני השטח – 100%.
- במקרה של תוספת יח"ד בהקלה, יתווספו שטחי שירות בהתאם.
- תוספת קומה תת קרקעית לא תהווה שינוי לתכנית.

חניה:

החניה למגורים ולמסחר תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף ובנוסף יוקצו 150 מקומות חניה לרווחת הציבור ו- 20% חניות לאורחים, וכן חניה ציבורית עלית בתא שטח 210.

תנאים למתן היתר בניה¹:

- הגשת מסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- הגשת מסמך פיתוח סביבתי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה.
- הגשה לפקיד היערות תכנית ומפרטים לשימור עצים.
- לעת מתן היתר בניה ייבדק הצורך בבניה אקוסטית.
- אישור מהנדס / אדריכל לגבי קיומו או אי קיומו של אזבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.
- תנאי לבניין הראשון הינו תכנית הסדרי תנועה מפורטת.
- הכנת נספח תשתיות.

תנאים לאכלוס²:

תנאי לבניין הראשון הינו אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

מימוש התכנית³:

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה.

¹ התנאים למתן היתר בניה מולאו. יובהר כי אין כל מניעה לקבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת אכלוס ביחס לשלב ב' בנפרד וללא תלות בסיום שלב א'.

² טרם בוצע. יובהר כי מדובר בהערה סטנדרטית וצפויה להתבצע במהלך הקמת הפרויקט, ולא צפויה לגרום לעיכוב. יובהר כי רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור אינו מהווה תנאי לקבלת היתר / טופס 4 / אכלוס.

³ מדובר בהערה סטנדרטית בתכניות ואינה מתנה את זכויות הבניה בתכנית.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שלבי ביצוע:

ביצוע עבודות הפיתוח בשטחי המגורים והמסחר יבוצעו ע"י היוזם.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתאי שטח 1006, 1007 ו-1008	(א) פינוי והריסת הבניינים הבנויים על חלקות 101 ו-102. (ב) היתר בניה לתא שטח 1008 יוצא יחד עם היתר בניה לתאי שטח 1006 ו-1007 (ג) הסדרת מתקנים הנמצאים בשטחים הציבוריים לאורך רח' לוי אשכול. (מרכזיית רמזור, שילוט אלקטרוני, פתרון אשפה לבניין בתא שטח 600).
2	היתר אכלוס לתאי שטח 1006, 1007 ו-1008	(א) פינוי מגרש 500 והסדרת השטח. (ב) בניית מבנה ציבור במגרש 1009. (ג) ביצוע בפועל של תא שטח 210 (הכניסה מרח' שטרן), עפ"י נספח תנועה. (ד) ביצוע החניה בתא שטח 405. (ה) ביצוע החניות בתא שטח 1008 לשימוש המסחר. (ו) הסדרת הפיתוח לאורך רח' לוי אשכול עד לקצהו של תא שטח 405 מצפון.
3	היתר בניה לתא שטח 1000	(א) פינוי והריסת הבניין על חלקה 95. (ב) היתר בניה לתא שטח 1010 יצא ביחד עם היתר בניה לתא שטח 1000.
4	היתר איכלוס לתא שטח 1000	(א) השלמת שיפוץ המבנה הקיים בתא שטח 600. (ב) השלמת פיתוח של רח' לוי אשכול לכל אורכו.
5	היתרי בניה לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם, (תאי שטח 1001 - 1005)	תנאי למתן היתר בניה לכל בנין/בנינים חדש/ים, יהיה הריסת הבנין/בנינים קיים/ים/קיימים.
6	היתרי אכלוס לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם (תאי שטח 1001 - 1005)	(א) פיתוח השצ"פ באופן חלקי על פי התקדמות הבניה ועל פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (ב) פיתוח הרחובות הגובלים והסדרת הגישות, על פי תכנית הפיתוח.
7	הערות	השצ"פים יפותחו על ידי העירייה בהתאם להתקדמות הבניה, לפי שיקול דעת מהנדס העיר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את שלבי הביצוע באופן שיבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות. תנאי לאכלוס לבניין האחרון, הינו השלמת מלוא הפיתוח של השטחים הציבוריים במרכז הפרויקט ובהיקפו, בתחום התוכנית.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

וליווי פרויקטים

שמאות מק

שלב א':

מגרשים מס' 1001-1002
בייעוד מגורים ד' ומגרש
מס' 600 המיועד לשיפוץ

תשריט תכנית מס' קא/360:

שלב ב':

מגרש מס' 1000 בייעוד
מגורים ד' עם חזית
מסחרית ומגרש מס'
1010 בייעוד מסחר

שלב ב':

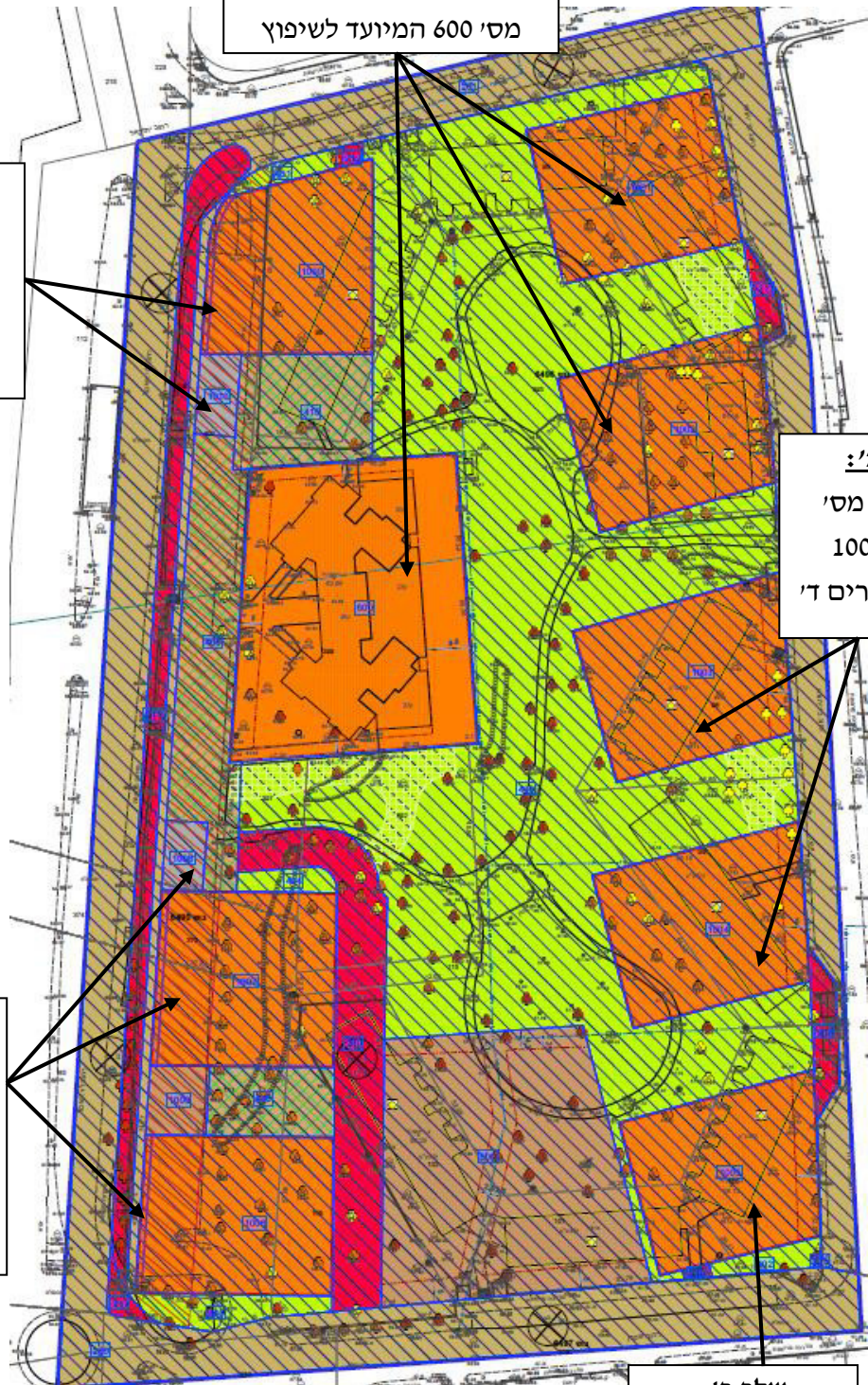
מגרשים מס'
1003-1004
בייעוד מגורים ד'

שלב א':

מגרשים מס' 1006 ו-
1007 בייעוד מגורים ד'
עם חזית מסחרית
ומגרש מס' 1008 בייעוד
מסחר

שלב ב':

מגרש מס' 1005
בייעוד מגורים ד'



ב. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' קא/360 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 2.5.2016, עולה כי לבעלי הזכויות במקרקעין (בעלי הדירות המפונות) הוקצו מגרשים מס' 1008-1000, 1010.

רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מס' 3790 עבור מגרש 1006 מתאריך 17.07.2018 עולה כי הותר בניין מגורים כולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006, 1009, 1007 ו- 1008, 12 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 72 יח"ד.
- ב. בהתאם להיתר בניה מס' 3791 עבור מגרש 1007 מתאריך 17.07.2018 עולה כי הותר בניין מגורים כולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006 ו- 1007, 13 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 84 יח"ד.
- ג. בהתאם להיתר בניה מס' 3775 עבור מגרש 1000 מתאריך 11.06.2018 עולה כי הותר פינוי בינוי בר יהודה, הריסת מבנה מגורים + חפירה ודיפון

הזכויות בנכס

א. **פלט מידע¹** של נסחי הרישום הבאים מצורפים כנספח לחוות הדעת:
בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אשר הופקו בתאריך 12.02.2020 עולה כי:

חלקות מס' 95-100 בגוש מס' 6496 – בבעלות המפונים.
קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ
על כל הבעלים בחלקות.
חלקות מס' 101-102 - בבעלות העירייה.

ב. בהתאם להסכם **פינוי בינוי** אשר נחתם בין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים" או "הדייר") לבין

אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
הצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת פינוי בינוי לגבי המתחם, לפיו תרכוש החברה מהבעלים את מלוא חלקם בזכויות הבניה שבמתחם והבעלים יפנו את דירתם הנוכחית, ולאחר מכן כל הבנוי במתחם ייהרס ובמקומו יוקם ע"י החברה פרויקט מגורים, במסגרתו תבנה החברה בתים משותפים למגורים אשר במסגרתו תבנה עבור הבעלים דירה חדשה ויתרת הדירות שייבנו במתחם ישוקו ע"י החברה.
"המתחם": שטח קרקע שבין הרחובות בר יהודה, יחזקאל, לוי אשכול ושטרן בקרית אונו, חלקות 95-103, 105, 107-109, 111, 115-116, 215, 222-223, 392, 395, 399, 400 וחלק מחלקות 83, 112, 114, 269, 378 בגוש 6496, חלקות 209-210, 228, 318 בגוש 6497, וחלק מחלקה 371 בגוש 7184.
זכות לביטול העסקה²:

הסכם זה ייכנס לתוקף רק עם חתימת כל הדיירים המתגוררים בבניין הקיים, קרי, בבניינים שפינויים נדרש על מנת להקים את הבניין החדש וזאת בכפוף לכל תנאי מתלה, תנאי מפסיק או זכות לביטול. במידה ויחול אחד או יותר מהאירועים הבאים, רשאית החברה לבטל את העסקה, מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה:

- יחול היטל השבחה על עסקה זו או על הוצאתה לפועל.
- יחול מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכישה על העסקה, ו/או ככל שפרק פינוי בינוי בתיקון 50 קיים, שהחברה פעלה לפי סעיף 49כח(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ועד ליום אישור התכנית החדשה לא הוכרז המתחם "כמתחם" פינוי בינוי.
- קמה חובה לשלם למנהל דמי היתר ו/או דמי הסכמה או תשלום אחר (להוציא דמי היוון שישולמו ע"י הבעלים) כתנאי למימוש הבניה.
- יחול מס ערך מוסף על שירותי הבניה הניתנים לדיירים¹.

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

² ראה הערות לתשומת לב הבנק בתחילת חוות הדעת.

תנאי מתלה:

אישור תכנית מתאר ו/או מפורטת שעל פיה ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל הפחות 702 יח"ד במתחם ושהזכויות עפ"י התכנית ניתנות למימוש, והן תינתנה, לדיירים או לחברה. חלפו 4 שנים ממועד חתימת אחרון הדיירים בבניין הקיים, מבלי שאושרה תכנית כלשהי, רשאים הדיירים, בהחלטה של בעלי זכויות בשלושה רבעים מהדירות לבטל הסכם זה.

במידה ואושרה תכנית המאפשרת את כל הדרוש לקיומו של התנאי המתלה, מלבד העובדה שמס' יח"ד קטן מ- 702 יח"ד, רשאית החברה להכניס הסכם זה לתוקף, על אף אי קיומו של התנאי המתלה.² החברה מצהירה כי ידוע לה כי במתחם 216 יח"ד לפינוי כי הוגשו בעבר תכניות לועדה המקומית בהיקף של 670 יח"ד חדשות לבינוי במתחם. החברה מתחייבת כי גם ביחס פינוי ובינוי שלא יפחת מ- 1: 3.1 בין מס' יח"ד קיימות לחדשות, תוציא את הפרויקט לפועל.

התמורה:

תמורת מכירת חלק מזכויות המקרקעין שיוותרו במגרש לאחר בניית דירות הבעלים, וכן תמורת רישום הזכויות בדירות ע"י החברה, על שמה ועל שם רוכשים, מתחייבת בזאת לתת לבעלים שירותי בניה, ולהעמיד לבעלים, שדירתם הנוכחית כוללת 3 חדרים – דירה בת 4 חדרים שלא יפחת מ- 110 מ"ר כולל ממ"ד + 10 מ"ר מרפסת, ולבעלים שדירתם הנוכחית כוללת 4 חדרים - דירה בת 5 חדרים שלא יפחת מ- 120 מ"ר כולל ממ"ד + 10 מ"ר מרפסת. לדירת הבעלים יוצמד מחסן בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר ומקום חניה.

תשלומים ומיסים:

החברה מתחייבת לשלם על חשבונה את כל ההוצאות בקשר לבניה לרבות מים וחשמל לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, יועצים וכו', וכן כל ההוצאות בגין הריסת הבית. החברה תשלם על חשבונה את שכ"ט ב"כ הבעלים בשיעור 2% משווי דירת הבעלים החדשה. החברה תשלם היטל השבחה, אגרות והיטלי בניה לרבות היטלי סלילת כבישים לצורך קבלת היתר הבניה. החברה תשלם הוצאות חיבור לרשת חשמל, ביוב, גז ואגרות לצורך רישום הבית המשותף ורישום החכירה על שם הבעלים. החברה תשלם מס רכישה, מע"מ ומס רכוש, מס מכירה. במידה ויחול היטל השבחה, מע"מ, מס שבח, מס מכירה, תעמוד לחברה הזכות לביטול ההסכם. הבעלים מתחייבים לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות החברה במסגרת עסקה זו. החברה תשלם לבעלים דמי שכירות מיום הפינוי ועד למועד גמר הבניה (צמוד למדד המחירים לצרכן) ותבצע הובלה של חפצי הבעלים.

¹ בהתאם לתיקון 47 לחוק המע"מ, שיעור המע"מ הינו 0, המאפשר את קיזוזו ע"י היזם. לפיכך, לא צפויה חבות מע"מ שירותי בניה על היזם.

² תכנית מס' קא/360 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 2.5.2016 כוללת 617 יח"ד בלבד + 64 יח"ד לשיפוץ, ובסה"כ 681 יח"ד. נכון ליום עריכת חוות הדעת, בכוונת היזם לעמוד בהסכם ולהקים את הפרויקט שבנדון.

YARON SPECTOR ירון ספקטור
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הבעלים יהיו חייבים בתשלום כל התשלומים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על הדירה הנוכחית עד למועד בו פינו כל הדיירים את הדירות בבניין הקיים. במידה והחכירה של הבעלים כלפי רמ"י אינה מהוונת, מתחייבים הבעלים לשאת בכל תשלום שיידרש ע"י רמ"י לשם היוון החכירה.

ערבות:

החברה מתחייבת למסור ערבות חוק מכר בשווי הדירות לה זכאי הבעלים.
מסירת ערבות אוטונומית להבטחת תשלומי שכ"ד לשנה מראש ודמי הובלה וזאת עד לסך של 2,000 ₪.
מסירת ערבות אוטונומית להבטחת תשלום המיסים אשר מחויבת לשלם לרשויות המס, במקום הבעלים,
וזאת עד לשווי מס משוערך של 10 בעלים לכל היותר.

ג. בהתאם לפרוטוקול ועדת שרים לענייני תכנון, בניה, מקרקעין ודיור מיום 23.5.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנדון: הכרזה על מתחמים לפינוי בינוי במסלול מיסוי
עפ"י סעיף 49 כ"ח לחוק מיסוי מקרקעין ובהמלצת הועדה, הועדה החליטה להכריז על מתחם "בר
יהודה" קרית אונו לפינוי לשם בינוי במסלול מיסוי.
תוקף ההחלטה הוא ל- 6 שנים.
מועד ביצוע ההחלטה – החל מיום קבלתה.

ד. בהתאם לאתר משרד השיכון והבינוי עולה כי מתחם בר יהודה לפי תכנית קא/360 (חלקות 102-96 בגוש
6496) הוכרזו כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ביום 9.6.2016.

ה. בהתאם למכתב מיום 2.5.2018 מאת עו"ד עדי שרעבי, עולה כי במתחם 216 יח"ד וכי 100% מבעלי
הזכויות חתמו על ההסכם לפינוי בינוי.

זיהום קרקע

במסגרת שלב א' בפרויקט לא אותרו מפגעים, לפיכך, לא נראה כי קיים חשש לזיהום הקרקע.

רשות עתיקות

בהתאם לאתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין שבנדון אינו מוכרז כאתר עתיקות.
המקרקעין כולל בניינים קיימים ולפיכך, הסבירות להימצאותם של עתיקות הינה נמוכה.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, גורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס שבנדון, המהווה זכויות למסחר במגרשים ביעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות למסחר בלבד), גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת החילוץ.
- מיקום המגרש במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו.
- הנתון כי המתחם ממוקם במרכז העיר קרית אונו, אזור המאופיין בבנייה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה, בסביבה קיימים בתי מגורים הבנויים בבנייה ותיקה המצויים בחלקם בתהליך התחדשות עירונית.
- הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6496, חלק מחלקות מס' 95-102, וכן חלק ממגרשים מספר 1000, 1006, 1007, 1008, 1010 בהתאם לתכנית מספר 508-0238428 בייעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את שטחי המסחר.
- שטח המגרשים, צורתם והמבנה הטופוגרפי שלהם.
- הנתון כי נכון למועד הביקור בנכס, כל הדיירים במתחם התפנו, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע באופן בו שהמגרשים מצויים בשלבי בניה מתקדמים בהתאם להיתרי הבניה.
- הנתון כי בהתאם לתכנית בניין עיר קא/360, סווגה המגרשים שבנדון בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית + ייעוד מסחר

- הנתון כי המגרשים נשוא חוות הדעת הינם :

<u>מגרש</u>	<u>מהות</u>	<u>זכויות בניה - עיקרי (מ"ר)</u>
1000	חזית מסחרית בבניין מגורים	227 מ"ר
1006	חזית מסחרית בבניין מגורים	221 מ"ר
1007	חזית מסחרית בבניין מגורים	247 מ"ר
1008	מבנה עצמאי	204 מ"ר
1010	מבנה עצמאי	216 מ"ר
סה"כ		1,115 מ"ר

- הנתון כי השימושים המותרים הינם : מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות. לא יותר מסחר המהווה מטריד לסביבה.

המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מהחניה ציבורית תת קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הרצל. תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש, תינתן זיקת הנאה לשטחים אלו.

- הנתון כי התקבלו היתרי בניה למגרשים מס' 1000, 1006, 1007

- הזכויות המוערכות הינן זכויות חוזיות לבעלות פרטית, עבור שטחי המסחר, יצוין כי לטובת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ נרשמה הערה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בחלקה בגין הסכם פינוי בינוי.

- מחירי נכסים דומים רלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

שטחי מסחר בסביבת הנכס (דמי שכירות):

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ	מקור
רחוב רפאל איתן פינת רחוב הדובדבן "פסגת אונו"	חנות בשטח של כ- 211 מ"ר המשמשת כבית קפה	מושכרת בדמי שכירות של 220 ₪ למ"ר לחודש	מידע שוק 12/2019
	חנות בשטח של כ- 52 מ"ר המשמשת כמספרה	מושכרת בדמי שכירות של 283 ₪ למ"ר לחודש	
	חנות בשטח של כ- 318 מ"ר המשמשת כמסעדה	מושכרת בדמי שכירות של 209 ₪ למ"ר לחודש	
	חנות בשטח של כ- 67.5 מ"ר המשמשת למסעדת בורגרים	מושכרת בדמי שכירות של 231 ₪ למ"ר לחודש	
	חנות בשטח של כ- 63 מ"ר המשמשת לפיצריה	מושכרת בדמי שכירות של 313 ₪ למ"ר לחודש	
קניון קריית אונו	חנות במתחם האוכל בשטח של כ- 53 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 18,000 ₪ לחודש משקף כ- 340 ₪ למ"ר	יד 2 – פרטי 054- 3455858 02/2019
רחוב שלמה המלך, קרית אונו	חנות במיקום מרכזי בשטח של כ- 24 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 13,500 ₪ לחודש משקף כ- 560 ₪ למ"ר	יד 2 – אל הנכס 03-5343959 02/2019

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
 שמאות מקרקעין בע"מ
 Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ	מקור
מרכז מסחרי, רייספלד	שטחי מסחר וחנויות בשטחים שנעים בין 60 מ"ר – 80 מ"ר	מושכרים סביב 330 ₪ למ"ר – 360 ₪ למ"ר לחודש	גליה- אל הנכס 02/2020
רחוב כלנית פרויקט תמ"א 38	שטחי מסחר וחנויות בשטחים שונים	מושכרים סביב 200 ₪ למ"ר – 250 ₪ למ"ר לחודש	
רחוב ירמיהו	שטחי מסחר וחנויות בשטחים שנעים בין 40 מ"ר – 60 מ"ר	מושכרים סביב 260 ₪ למ"ר – 280 ₪ למ"ר לחודש	

מקום	תיאור	דמי שכירות לא כולל מע"מ	מקור
גני תקווה – מתחם הרחובות עין גדי, דרך היס, דרך התמרים ודרך התקווה, גני תקווה	דמי השכירות לחנויות נעים בטווח של 176 ₪ /מ"ר ברוטו/חודש – 191 ₪ /מ"ר ברוטו לחודש (קומות קרקע וראשונה) בגין חנויות מסחריות בשטחים שנעים בטווח של 64 מ"ר ברוטו – 104 מ"ר ברוטו. דמי השכירות בהרשמות ומו"מ לשטחי מסחר נעים בטווח של 260 ₪ /מ"ר – 300 ₪ /מ"ר (קיוסק 42 מ"ר) לחנויות מסחריות בקומת קרקע	מידע שוק 09/2019	

להלן טבלת מקדמי התאמה לאומדן שווי:

מיקום	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לביקוש	סה"כ
פסגת אונו	251 ₪	0.95	1	238 ₪
קניון קרית אונו	340 ₪	0.8	0.9	245 ₪
מרכז מסחרי רייספלד	345 ₪	0.8	1	276 ₪
רחוב כלנית	225 ₪	1	1	225 ₪
רחוב ירמיהו	270 ₪	0.85	1	230 ₪
ממוצע משוקלל במעוגל				240 ₪

תחשיבים:

אומדן שווי זכויות הבניה למסחר

לאור מיקום המגרשים שבנדון, מגרשים ביעוד ל"מגורים ד' עם חזית מסחרית" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו, זכויות הבניה ולאור האמור לעיל ניתן לאמוד שווי הזכויות למסחר כדלקמן:

להלן תחשיב:

שימוש	היקף זכויות בניה (מ"ר עיקרי)	שווי מ"ר עיקרי לא כולל מע"מ (*)	סה"כ שווי הזכויות נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ
מסחר - מגרשים מס' 1,000, 1,006, 1007, 1008, 1010	1,115	₪ 27,250	₪ 30,383,750
בניכוי היטל השבחה כפי שנמסר ע"י החברה (**)			₪ 2,338,180 -
סה"כ שווי נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ			₪ 28,000,000

(*) בהתאם לנתוני ההשוואה נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי בממוצע למסחר סביב 40,000 ₪ (המחיר מושתת על דמי שכירות ממוצעים לאחר מקדמי התאמה בסך של 240 ₪ למ"ר לחודש בשיעור היוון של 7.2%), בניכוי רווח יזמי של 15% ובניכוי עלויות בנייה של 7,500 ₪ למ"ר (ישירה + כלליות), מתקבל כי שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי הינו כ- 27,250 ש"ח/מ"ר

(**) כפי שנמסר ע"י החברה, בתאריך 29.07.2019 התקבלה דרישה להיטל השבחה בשומת העירייה לפי 2,338,180 ₪

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

לנכס שבנדון נערכה שומת מקרקעין דוח אפס בתאריך 10.08.2018

הערכות שווי קודמות אשר בוצעו ע"י שמאים אחרים:

בתאריך 21.02.2016 נערכה שומת מקרקעין לנכס שבנדון על ידי משרד שמאים חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	25,000,000 ₪ לא כולל מע"מ

הערכה שמאית נוכחית ע"י הח"מ:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	28,000,000 ₪ לא כולל מע"מ

שומה:

בשים לב לנכס המהווה קרקע בייעוד ל"מגורים ד' עם חזית מסחרית" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו, הידוע גם כגוש 6496, חלק מחלקות מס' 95-102, וכן כמגרשים מספר 1000, 1006-1008, 1010 בהתאם לתכנית מספר 508-0238428 לאופיה וכל שאר נתוניה כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס, כדלקמן:

28,000,000 ₪ (עשרים ושמונה מיליון ₪) לא כולל מע"מ

מיסים ותשלומים: תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית בסך של 2,338,180 ₪ לא כולל מע"מ
הופחת בגוף תחשיב השווי

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	- ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	- גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	- גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	- רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	- ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	- יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	- גלעד גלבאום
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	- יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	- אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	- אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	- שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	- ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	- רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	- גילה סקרדר אנגל
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	- חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	- אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	- גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	- דור לרון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	- מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	- מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	- ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	- עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A. בנדל"ן	- מימון צבע

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	- ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין	- גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	- גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	- רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	- ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	- יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	- גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	- יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	- אורן שיגא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	- אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	- שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	- ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	- רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין	- גילה שקרדר אנגל
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	- חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	- אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	- גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	- דור לרון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	- מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין	- מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	- ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	- עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	- כלכלן ושמואי מקרקעין מוסמך M.A. בדל"ן	- מימון צבע

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות למסחר בקרקע בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית
הידוע כחלק ממגרשים מספר 1000, 1006-1008, 1010 עפ"י תכנית 508-0238428
חלק מחלקות מס' 102-95 בגוש מס' 6496
רחוב לוי אשכול, קרית אונו

נספחים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל אטאר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל אטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון סבא
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	איתמר כהן
Hadar Tenenbom	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	הדר טננבום
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יובל הדר
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מאור חבס
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי

17 בפברואר, 2020
מספרנו: 32608/20

לכבוד
אגודה השקעות בע"מ
ד.ג.א.

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות שטחי המסחר בחזית מסחרית בפרויקט למגורים ומסחר,
במגרש 51 לפי תכנית בנין עיר מספר 0175711-553,

"מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון

בהתאם לבקשתכם, בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן 40 IAS – נדלין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים: המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : חברת אאורה השקעות בע"מ (באמצעות מר אור הרפז, מנהל הפיתוח

העסקי בחברה)

מועד הזמנת חוות הדעת : 27 בינואר 2020

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 3.4.2016 ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S.

תאריך הביקור בנכס¹ : 11 בפברואר 2020

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2019

בעלי הזכויות בנכס : חברת אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה"), זכות בהתאם להסכם פינוי בינוי²

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

¹ ביקור בנכס נערך על ידי שחר חלילי, מהנדס ממושרד ירון ספקטור שמאית מקרקעין בע"מ.

² בגין זכויות אאורה השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בתתי החלקות, בהתאם להסכם בינוי פינוי עם כל דיירי הבניינים הקיימים בתתי החלקות המפורטות להלן להם הוקצה מגרש מספר 51 בו ממוקמות הזכויות למסחר שבנדון. ראה פירוט בפרק: "זכויות בנכס".

פרטי הנכס

6793						גוש מספר :
67	66	61	60	59	58	חלקה מספר :
2,181	1,910	1,779	723	2,193	657	שטח חלקה בשלמות במ"ר :
,15,14,9,6,3,23,21,19,17,31,29,27,24	,16,15,11,8,6,22,21,20,18,27,26,24,23,33,31,30,28,38,35,34	10,6	,5,4,2,1,14,10	,15,11,8,2,1,21,18,17,16,27,26,25,22,36,34,30	,8,7,6,5,4,11,10	תתי חלקות מספר ³ :
51 (עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 0175711-4553)						מספר מגרש עליו יוקם הפרויקט :
כ- 3,519 מ"ר						שטח המגרש במ"ר :
כ- 540 מ"ר עיקרי בקומת קרקע + כ- 531 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 276 מ"ר שירות בקומת גלריה ו- 165 מ"ר שטחי אחסנה בקומת גלריה מרתף) לרבות מקומות חניה אשר ייוחדו למסחר.						זכויות בניה נשוא חוות הדעת לשימוש למסחר (עפ"י היתר בניה מספר 20170379 מיום 25.11.2019 ⁵) + יתרת זכויות בניה לניוד :
רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון						מיקום :
חברת אאורה חתמה על הסכם בינוי פינוי עם כל דיירי הבניינים הקיימים בתתי החלקות המפורטות לעיל להם הוקצה מגרש מספר 51 שבנדון (64 מחזיקים) ⁶ . (לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס").						זכויות :

³ מספרי תתי החלקות הנם בהתאם לנקוב בטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק ממסמכי תוכנית בניין עיר מספר 0175711-553 להן הוקצה המגרש שבנדון.

⁴ תוכנית בניין עיר מספר 0175711-553 הנה לפינוי של כ- 180 יח"ד ובינוי של כ- 687 יח"ד, הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת מתייחס לבינוי של כ- 240 יח"ד ושטחי מסחר ופינוי של כ- 64 יח"ד.

⁵ בתאריך 25/11/19 התקבל היתר בניה מס' 20170379 להקמת שני בנייני מגורים מרתפי חניה קומת קרקע מסחר + 19 קומות מגורים. ראה פירוט בפרק "רישוי".

⁶ נכון למועד חוות הדעת רשומות לטובת אאורה הערות אזהרה בחלקות הרשומות לעיל כאשר לטובת אאורה הערות אזהרה על כל 64 תתי החלקות להן הוקצה המגרש נשוא חוות הדעת.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות למסחר בשטח של כ- 540 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 531 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 276 מ"ר שירות בקומת גלריה ו- 165 מ"ר שטחי אחסנה בקומת גלריה מרתף) לרבות מקומות חניה אשר ייוחדו למסחר (עפ"י היתר בניה מספר 20170379 מיום 25.11.2019), המתוכננים להיבנות בחלק מפרויקט לבינוי של כ- 240 יחידות דיור חדשות + שטחי מסחר ופינוי של כ- 64 יח"ד קיימות במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית (פינוי בינוי במסלול מיסוי), הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון.

פרויקט הפינוי בינוי שבנדון ידוע גם כגוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו- 67 (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 עולה בין היתר כי המגרש נשוא חוות הדעת הוקצה לתתי חלקות ספציפיות מתוך החלקות הרשומות לעיל, כמפורט בפרטי הנכס בעמוד 3 לעיל ובפרק "הזכויות בנכס"), מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711.

תיאור הסביבה:

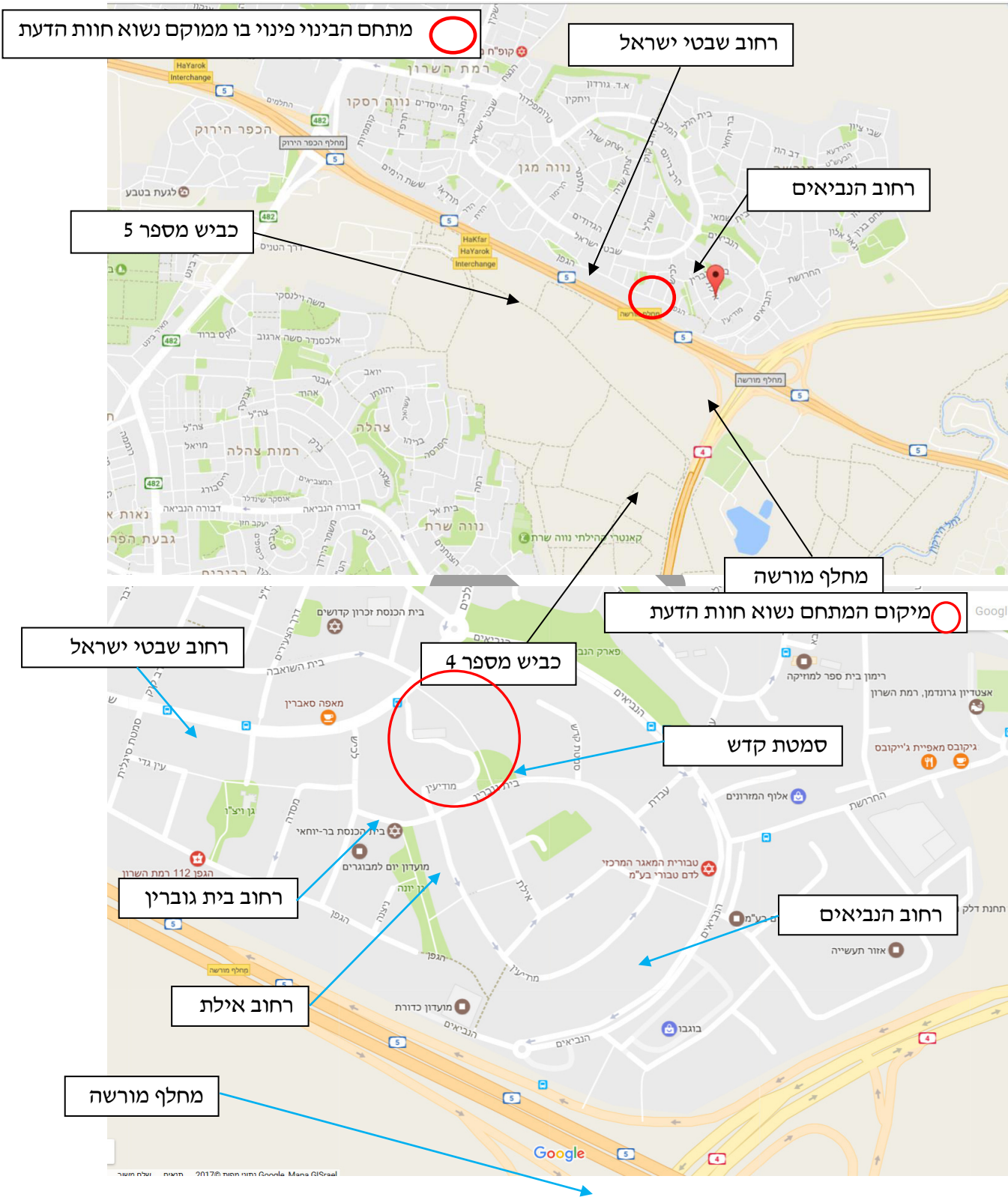
הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם גדול לפינוי בינוי הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון (נשוא חוות הדעת מהווה רק את הזכויות למסחר במגרש 51). שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה. השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן. השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.

נשוא חוות הדעת ממוקם בין רחוב בית גוברין לרחוב סמטת קדש. רחוב בית גוברין הינו רחוב דו סטרי באזור נשוא חוות הדעת, מחבר בין רחוב לכיש לבין רחוב מודיעין. רחוב סמטת קדש מהווה סמטה ללא מוצא. הרחובות הנ"ל, באזור נשוא חוות הדעת מאופיינים בבנייה למגורים, בנייה "רכבת" בני 4 קומות, לצד בנייה מגורים בני 8 קומות הבנויים בבנייה ותיקה (בחלקם עברו התחדשות בשנים האחרונות) לצד בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים בבנייה ותיקה. מצפון וממערב לרחובות הללו ממוקמים רחובות דוגמת הנביאים ושבטי ישראל המהווים רחובות ראשיים בשכונה.

בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים. בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב"ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית. בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.

השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.

להלן תרשים הסביבה: (מיקום הנכס שבנדון מסומנות בעיגול אדום)



להלן תצלום אוויר של מתחם הבינוי פינוי בשלמות כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו :



להלן יוצג מיקום המגרש נשוא חוות הדעת עליו ייבנה הפרויקט בו ממוקם הנכס שבנדון :



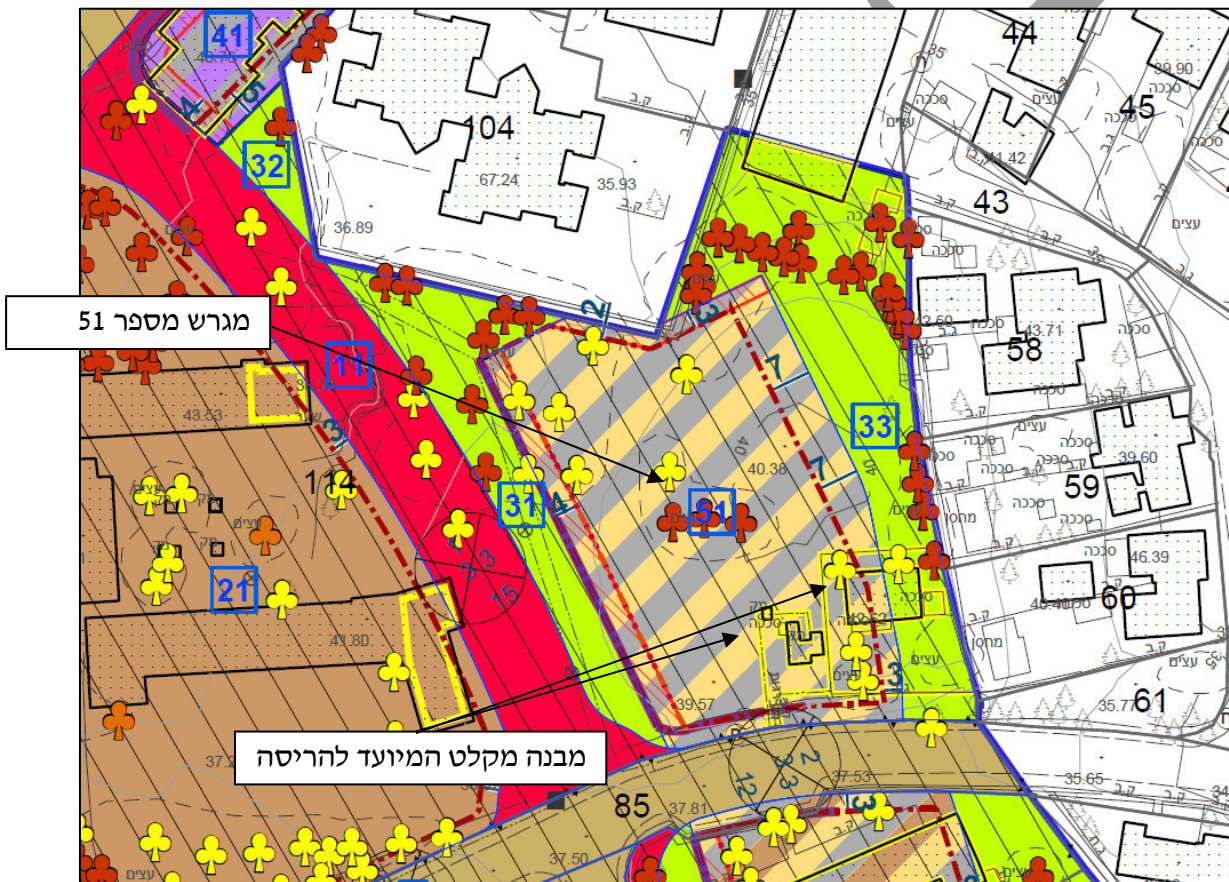
תיאור המגרש בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו – זכויות הבניה למסחר):

מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר, הנו חלק ממתחם המיועד לבינוי פינוי במתחם הרחובות אילת, מודיעין, בית גוברין ושבטי ישראל, שכונת מורשה, רמת השרון.

על המגרש מתוכננת הקמת 2 בנייני מגורים אשר יכללו כ- 240 יח"ד ב- 3 בניינים (2 מגדלים בני 19 קומות ומבנה מרקמי ביניהם בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפי חניה) + שטחי מסחר בחזית קומת הקרקע של הבניינים, אשר יהיו חלק מפרויקט בינוי פינוי.

נכון ליום הביקור בנכס המגרש מגורדר היקפית והחלו בעבודות חפירה למרתף החניה של הפרויקט, כאשר מבוצעות עבודות חפירה ודיפון.

להלן יוצג חלק מתשריט התב"ע המראה את המגרש:



להלן תיאור שטחי המסחר המתוכננים עפ"י היתר בניה מספר 20170379 מיום 24.11.2019:

מפלס	תיאור	שטח עיקרי	שטח שירות
מרתף 1-	קומת חניה למסחר		22 מקומות חניה רגילים + 2 מקומות חניה לנכים
גלריית מרתף	אחסנה למסחר		165 מ"ר שירות למסחר - אחסנה
קרקע	קומת קרקע - חזית מסחרית	540 מ"ר עיקרי	90 מ"ר
גלריה	גלריית למסחר		276 מ"ר
סה"כ		540 מ"ר	531 מ"ר

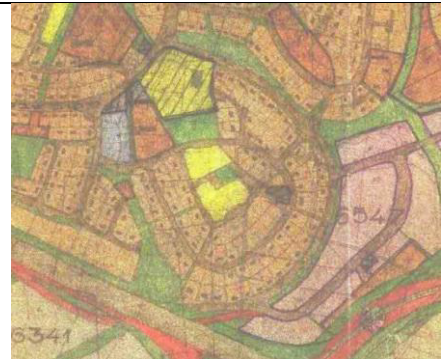

הפרויקט בשלמותו עתיד לכלול 240 יחיד ב- 3 בניינים (2 מגדלים בני 19 קומות ומבנה מרקמי ביניהם בן 6 קומות) מעל 5 קומות מרתפי חניה ואחסנה, שטחים משותפים לרווחת הדיירים בכל הפרויקט.

להלן תצלום המתחם:



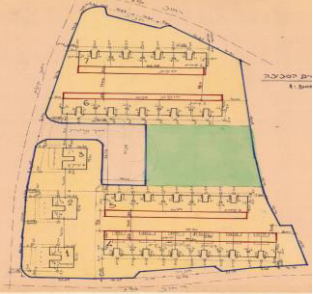


הרקע התכנוני⁷

א. החלקות נשוא השומה כלולות בתוכניות בניין עיר בתוקף כדלקמן (תוכניות בתוקף לפני התוכנית האחרונה לבינוי פינוי מספר 0175711-553):

תשריט התוכנית	מטרות התוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים	שם התוכנית
	התוכנית מהווה את תוכנית המתאר של העיר רמת השרון. שטח המגורים במתחם שבנדון מסומן בתוכנית ב"יעוד אזור מגורים ג" וב"יעוד אזור מגורים מיוחד". זכויות הבנייה באזור מגורים ג': שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר אחוזי בנייה: 25% קומות: 3 ע"ע צפיפות: 9 יח"ד למגרש מינימאלי	18.1.1971	1708	רש/210א'
	שינוי חלק מ"מגרש מיוחד" ל"אזור מגורים מיוחד", שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מגרש לבניין ציבורי". הערה: השטח מתוכנית זו הנכלל בתב"ע החדשה מהווה למעשה את שטח מגרש מספר 51, כאשר בתוכנית זו סומן מבנה המקלט הציבורי בצידה הדרום-מזרחי וכן סומן השטח הציבורי הפתוח	15.1.1976	2185	רש/458
	התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 9 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאים.	14.2.1980	2604	רש/521
	הקמת מרפסות בשטח של 30% מהשטח המותר לבנייה. ניתן לסגור 1/3 משטח המרפסת, בתנאים	21.2.1980	2606	רש/443

⁷ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל במחלקת מידע תכנוני בעיריית רמת השרון וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

תשריט התוכנית	מטרות התוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים	שם התוכנית
	התוכנית מהווה תוכנית להרחבת דירות. התוכנית חלה, בין היתר, על ארבעת המבנים הטוריים שבמתחם (חלקות מספר 59, 61, 66 ו-67 בגוש מספר 6793 המהווים חלק ממגרש מספר 61 בתב"ע החדשה). התוכנית מאפשרת תוספת בנייה של כ-21 מ"ר לכל דירה.	1.10.1982	2853	רש/514
	התוכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל-23 מ"ר, בתנאים	26.2.1987	3431	רש/521א'
	החלקות מסווגות בייעוד אזור מגורים ג'1. התוכנית מהווה תוכנית להרחבת דירות מכ-49 מ"ר לכ-76 מ"ר או לכ-83 מ"ר. התוכנית חלה על חלקות מספר 58, 60 ו-62 בגוש מספר 6793, נכללת בתחום מגרש מספר 61 בתב"ע החדשה	13.7.1992	4026	רש/693
	התוכנית מאפשרת הוספת שטחי שירות כדלקמן: מחסן דירתי: 4 מ"ר לכל יח"ד פרגולות: עד 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג קומת מרתף אחת בקונטור קומת הקרקע בחישוב הצפיפות עיגול יתרת יח"ד הגדולה מחצי כלפי מעלה	27.1.1994	4186	רש/679
	תוכנית למרתפים. תותר הקמת 2 קומות מרתף, 90% משטח המגרש לכל קומה, מחסן דירתי יהיה עד 10 מ"ר לכל דירה	11.3.1999	4736	רש/781
	בבנייה רוויה תינתן תוספת של 60% בנייה עבור שטחי שירות למבנים חדשים בלבד.	החלטת ועדה משנת 2001		רש/210א' שטחי שירות
	התוכנית חלה על חלקה מספר 58 בגוש מספר 6793. התוכנית מאפשרת הרחבת הדירות בבניין תוך שינוי בקווי הבניין כך ששטח כל דירה לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי וכן 7.5 מ"ר שטחי שירות. כמו כן התוכנית מתייחסת לבנייה על הגג, נכלל בתחום מגרש מספר 61 בתב"ע החדשה	9.5.2001	4985	רש/885

תשריט התוכנית	מטרות התוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים	שם התוכנית
	בהתאם לתשריט ייעודי קרקע נשוא חוות הדעת נכלל בייעוד "אזור עירוני בדגש מגורים"	23.10.2002		תמ"מ 5
	הקמת מועדון דיירים בשטח של 150 מ"ר ובריכת שחייה במבנה אשר בו מעל 30 דירות	6.7.2004	5311	רש/990
	התוכנית מרחיבה את שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר וקובעת הוראות לבניית מצללות	30.1.2007	5621	רש/997
	הקפאת תכנון לפי סעיפים 77, 78 במתחם אילת רמת השרון התוכנית מתייחסת להקפאת הליכי התכנון במתחם עקב פרסום הודעה על הכנתה של תוכנית בניין עיר מספר 5530175711	15.11.2015	7145	553-0333245
	תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38	18.4.2017	7485	553-0285353

תוכנית בניין עיר בתוקף לפינוי בינוי:

תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 פינוי בינוי מתחם "אילת", רמת השרון.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר בתוקף מספר 553-0175711 (פינוי בינוי מתחם "אילת", רמת השרון) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 7949 מיום 7 במאי 2017, עולים בין היתר הפרטים הבאים: דברי הסבר לתוכנית:

מדובר בפרויקט פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון.

המתחם ממוקם מדרום לרחוב שבטי ישראל ומצפון לרחוב אילת, בין רצועות של צמודי קרקע הנמצאים ברחובות תמנע ובית גוברין.

הפרויקט מציעה הריסת 7 בניינים קיימים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד הכוללים 180 יחידות דיור.

התוכנית מציעה בינוי של שדרה ציבורית חדשה ולאורכה בינוי מרקמי הכולל מסחר ופונקציות ציבוריות, מעליהם בינוי של 3 מבנים בבינוי מרקמי בגובה 6 קומות.

בנסיגה מקו הבינוי המרקמי מוצעת בנייה של 6 מגדלי מגורים בגובה 20 קומות.

סה"כ מוצעת בנייה של 687 יחידות דיור בתוכנית.

מוצעת בנייה של חניונים תת קרקעיים, הוספה והרחבת דרכים לצורך חיזוק ושיפור הנגישות לתנועת רכבים והוספת מבני ציבור.

התוכנית תשמור על איזון בשטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שניתן.

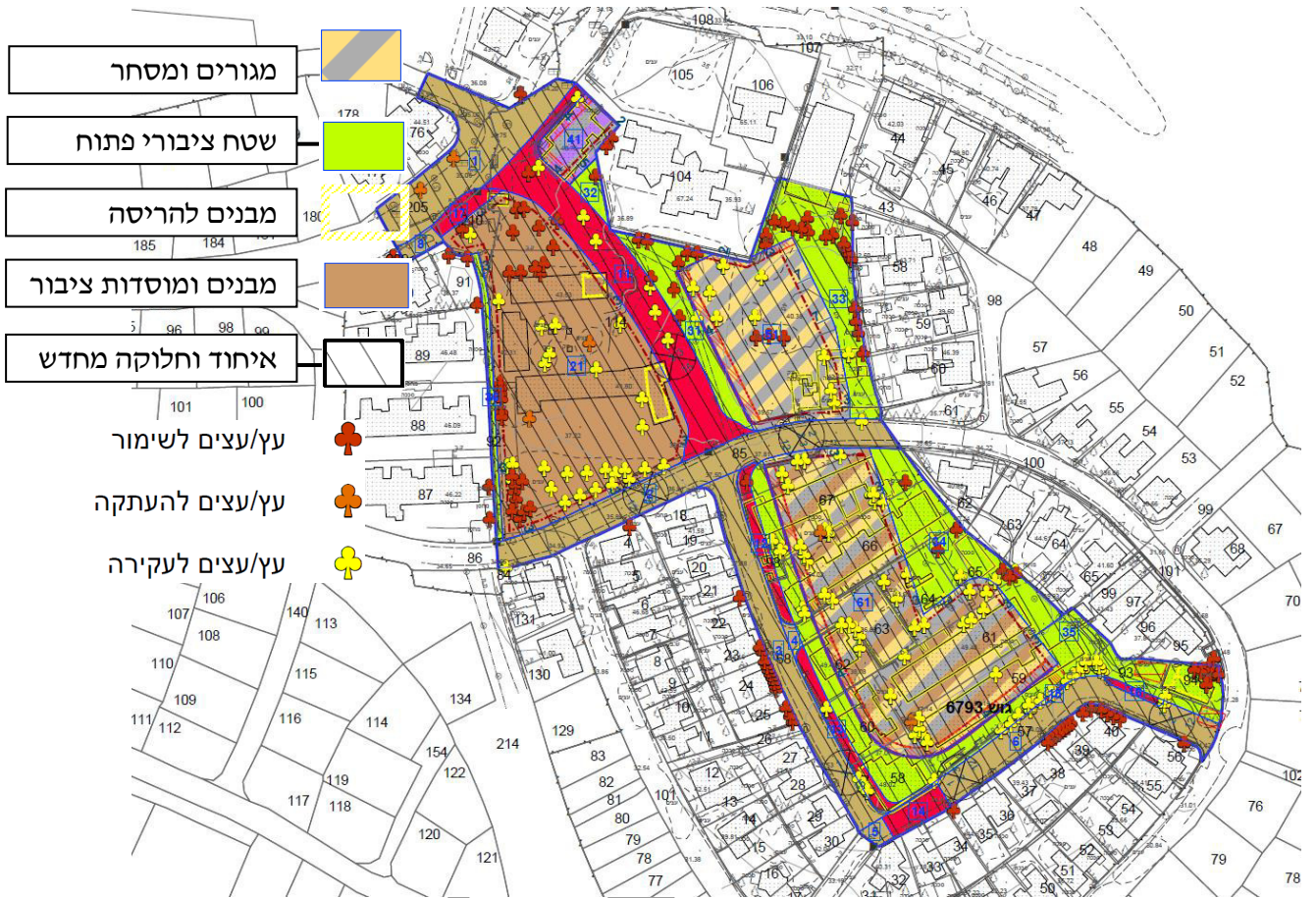
התוכנית חלה על הגושים והחלקות הבאים:

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

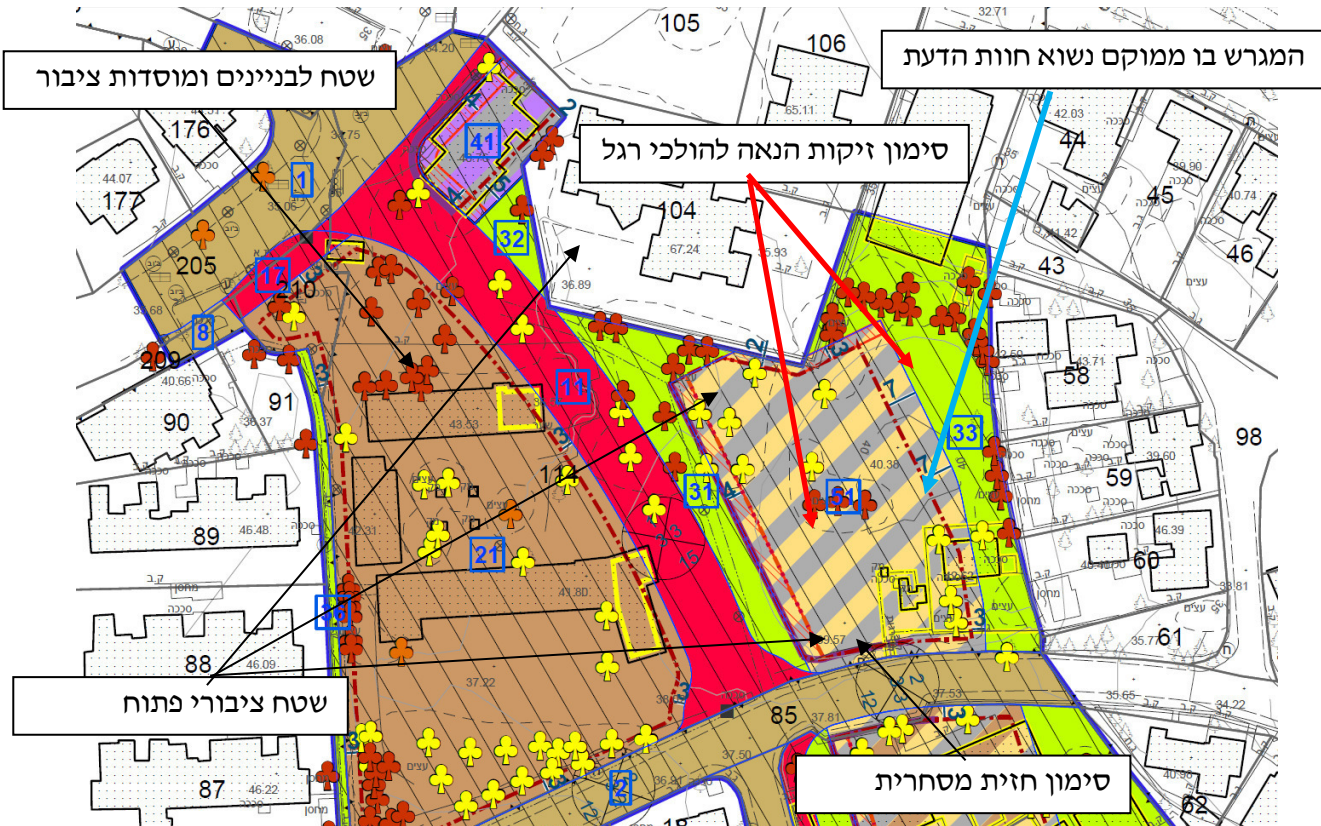
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6341	מוסדר	חלק	210	205, 209
6547	מוסדר	חלק		114
6551	מוסדר	חלק		329, 443
6793	מוסדר	חלק	58-68, 85, 93-94, 98	57, 86, 92

להלן יוצג תשריט התוכנית :

התשריט המוצג להלן הנו לתוכנית בשלמות :



להלן יוצג תשריט התוכנית בהגדלה תוך התמקדות במגרש נשוא חוות הדעת:



בהתאם לנקוב בתקנון התוכנית המסמכים המחייבים הם תקנון התוכנית, תשריט התוכנית וטבלאות ההקצאה והאיזון.

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התוכנית זאת כדי לאפשר בניית מגורים חדשים בדרך של פינוי בינוי, בשטחי שירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה ע"י הוספת קטע רחוב חדש המקשר בין רחוב שטחי ישראל לבין רחוב בית גוברין. יצירת שדרה רציפה ירוקה חדשה מצפון לדרום בתחום התוכנית בייעוד שצ"פ, שממשיכה את רשת השטחים הירוקים העירונית הקיימת וזאת ע"י:

- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים.
- קביעת ייעודי קרקע וזכויות בנייה, הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים וזכויות בנייה בכל אזורי הייעוד.
- קביעת הוראות לביצוע מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ופיתוח התשתיות.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התוכנית.
- 20% מהדירות המתווספות יהיו לדירות קטנות עד 68 מ"ר עיקרי.

להלן יוצגו הוראות התוכנית לאזור מגורים ומסחר:

תכליות ושימושים:

מפלס הכניסה הקובעת:

- בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין (כולל במפלס הכניסה) יותרו מגורים, שטחים טכניים ומחסנים לדיירים.
- **במפלס הכניסה הקובעת יהיה מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מרפאות וספריות.**
- תחויב בניית קולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בחזית המסחר במפלס הרחובות הסמוכים למבנה. בשטח הקולונדה תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת.
- במפלס הכניסה הקובעת יוקצו שטחים נלווים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים. בכל בניין יוקצו 200 מ"ר שטח עיקרי לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים.
- במפלס הכניסה ובקומת הביניים יותרו מגורים.
- מחסן פרטי יירשם כהצמדה לדירה: "מחסן דירתי" מוגדר בתוכנית כדלקמן: מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור או המסחר. יותרו מחסנים בקומות המגורים, קומת הקרקע ובמרתפים בשטח של כ- 6 מ"ר ליח"ד. למחסן פרטי בקומת מגורים לא יהיה קיר משותף עם אף אחת מדירות המגורים בקומה.
- תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל בתא שטח 51 בתחום שבין גבול תא השטח לקו הבניין הצפוני.
- **גובה קומת המסחר יהיה עד 6.3 מטר ויתאפשרו גלריות.**
- לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הקדמית. לא יותרו דירות גן הפונות לשצ"פ.

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

- יותרו דירות מגורים, מתקנים טכניים ומחסנים לדיירים. לא תותר הצמדה של יותר ממחסן אחד לכל דירת מגורים.
- במגדל המגורים יותרו במפלס הכניסה חללים בגובה כפול.
- על גג הבנייה המרקמית יותרו מרפסות פרטיות לדיירים. תחום מרפסת הגג הפרטית מעל לבנייה המרקמית לא יחרוג מכותרת הבנייה המרקמית.

מפלס הגג:

- במפלס הגג יותרו חדרי יציאה לגג אשר יהוו חלק מדירות המגורים.
- יותרו מתקנים טכניים וחדרים טכניים (הערת הח"מ: מעבר למספר הקומות המותר בטבלת זכויות הבנייה כפי שיפורט בהמשך).

מתחת למפלס הקרקע:

- מרתפים עד לגבולות המגרש. תותר תכסית המרתפים עד 100% משטח המגרש. יובטחו פתרונות החדרה מתאימים באישור הידרולוג.
- מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן באופן שיבטיח ניקוז מי נגר, בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מטר.
- המרתפים ישמשו לחניה. החניות למסחר, לאורחים ולמגורים יופרדו לאזורים נפרדים.
- יותרו חניה ומחסנים לדיירים.

קומות המגורים:

- מעל לקומת המסחר ייבנו 6 קומות בבנייה מרקמית. מגדל המגורים ייבנה בנסיגה של 4 מ' מהבנייה המרקמית.
- גובה מבואת הכניסה וקומות המגורים יהיה עד 6.3 מטר.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי.
- קו הבנייה לרחוב אילת יהיה 0 מטר עבור הבנייה המרקמית. קו הבניין העילי למגדלים יהיה 4 מטר.
- ניתן יהיה להמשיך להשתמש בבניינים הקיימים בתחום התוכנית עד לאכלוס הבניינים החדשים.
- בצפון תא שטח 51 יישמר מעבר פתוח להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' אשר יאפשר חיבור רגלי בין שצ"פ 33 לשצ"פ 31.

להלן תוצג טבלת זכויות והוראות בנייה למגרש מספר 51 בייעוד "מגורים ומסחר" בשטח של כ-

3,519.17 מ"ר :

מ"ר - מ"ר - בנוסף לשטח העיקרי	גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בנייה				שימוש
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
2,880	80 מטר	20	240	21,115		12,000	23,920	מגורים
						800	750	מסחר

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בנייה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התוכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וסך כל זכויות הבנייה בתחום התוכנית.

- גודל יחידת דיור מממוצעת יהיה 98 מ"ר עיקרי.
- 400 מ"ר מתוך השטחים העיקריים במגרש זה יוקצו לצורכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים ומנהלה. לא יותר ניווד שטחים אלו למטרה אחרת.
- מספר קומות המגורים יהיה קרקע + 19 קומות מגורים, סה"כ 20 קומות. בגג הבניין יותרו חדרים ומתקנים טכניים מעבר למספר הקומות המרבי המופיע בטבלה.

תנאים למתן היתר בנייה:

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים, מסחר או משרדים בתחום התוכנית יהיה הגשה ואישור מהנדס העיר של תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תוכנית זו תכלול:
 - הוראות תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, סימון כניסות ויציאות לחניון.
 - הנחיות להפרדת שימושים וכניסות למסחר, גני הילדים והמגורים. התוכנית תכלול את מיקום גני הילדים באשכולות של 2-3 גנים באשכול עם סימון הצמדת חצרות בהתאם לתקן התקף וכניסות נפרדות אליהם.
 - פיתוח מדרכות והסדרי תנועה.
 - נטיעות, תאורה, ריצופים, שבילים, ריהוט רחוב.
 - פירוט מפלסים - מפלסי חניה, מפלסי כניסות (קביעת +0.00- לבניין), ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות ויציאות למבנים.
 - קביעת מתחמי פיתוח.
 - פתרון תנועה וחניה לרבות כניסות לחניונים התת קרקעיים, בהתאמה לנספח התנועה של התוכנית.

- תנאי למתן היתרי בנייה למגורים, מסחר ומשרדים הנו אישור הועדה המקומית לתוכנית לצורכי רישום.
- הגשת תוכניות למערכות תשתית לכל מתחם. תוכן תוכנית ניקוז.
- מבנים המיועדים להריסה בתא שטח, לרבות בחלק המיועד לצורכי ציבור, יהרסו על ידי הבעלים של אותו תא שטח ועל חשבונם כתנאי להיתר בנייה לאותו תא שטח.
- תנאי מתן היתר בנייה למגורים, מסחר ומשרדים יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה.
- תנאי למתן היתר בנייה הנו כי גובה המבנים לא יעלה על מגבלת הגובה שנקבעה על ידי משרד הביטחון נכון למועד הוצאת היתר הבנייה⁸.
- **תנאי להיתר בנייה בתא שטח מספר 51 להקמת 2 בנייני מגורים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי למסחר יהיה השלמת ביצוע תנאים תחבורתיים כגון הסדרת 2 נתיבי פנייה ימינה מזרוע למזרח בצומת סוקולוב הראשונים, בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים – העבודה – תרפ"ד, הארכת נתיב פנייה שמאלה לאוסישקין?**

הוראות פיתוח:

- לאורך המדרכות יינטעו עצים מגוונים למטרות הצללה והדגשה.
- לאורך המדרכה יותקנו ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
- שינויים בתוכנית העיצוב האדריכלית יהיו באישור מהנדס העיר.
- הבטחת נטיעות מעל לתקרת החניון.
- טיפול בעצים עפ"י נספח עצים בוגרים המצורף לתוכנית, כולל הנחיות להעתקתם/כריתתם.

דרכים תנועה וחניה:

- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף.
- יתווספו בתת הקרקע 20% חניות עבור אורחים.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
- החניה התפעולית לשירות המסחר תהייה בתחום החניון התת קרקעי בלבד, בהתאמה גובה קומת החניון העליונה לא יפחת מ- 4 מטר ויאפשר מעבר לרכב גבוה.
- החניות לשימושים השונים: מסחר, מבני ציבור, אורחים ומגורים יופרדו לאזורים נפרדים בחניונים.
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות דרכים ושטחי ציבור בנויים יופרשו בדרך של איחוד וחלוקה.
- המבנים המתוכננים יעמדו בהנחיות המרחביות העדכניות לעניין בנייה ירוקה לעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאים למתן היתר אכלוס:

- לא יאושר אכלוס מבנה למגורים, מסחר ומשרדים במתחם תכנון כלשהו עד להשלמת פיתוח הדרכים והשצ"פים הכלולים באותו מתחם תכנון עפ"י תוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- תנאי לאישור אכלוס של הבניין האחרון יהיה רישום בפועל של תוכנית לצורכי רישום אצל רשם המקרקעין.
- תנאי לאכלוס הנו הריסת כל המחוברים המסומנים להריסה.
- **תנאי לאכלוס 240 יחידות הדיור בתא שטח מספר 51 יהיה הבטחת הריסת בנייני המגורים המיועדים לפינוי.**

איחוד וחלוקה:

- התוכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התוכנית. בתחום התוכנית ישנם שני מתחמי איחוד וחלוקה.

הריסות ופינויים:

- תנאי להריסת המקלטים הנו אישור פיקוד העורף להריסה ומציאת פתרון זמני לשלב הבנייה עד אכלוס.

⁸ בהתאם למכתב מיום 9.11.2014 מאת מ"מ נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מרכז ות"א עולה כי אין מניעה לבנות את הבניינים ובלבד שגובה הבניינים לא יעלה על 121.9 מטר מעל פני הים כאשר הגובה המבוקש לבניינים שבנדון הנו כ- 101 מטר מעל פני הים, לפיכך אין מניעה להקים את הפרויקט שבנדון.

⁹ בהתאם למכתב מיום 20 במרץ 2017 החתום ע"י מר ולדימיר לויין- מהנדס העיר רמת השרון עולה בין היתר כי התנאים התחבורתיים להיתר בנייה הנקובים בתקנון תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 מולאן ואין כל מניעה להוצאת היתר בגינם.

שלבי ביצוע התוכנית¹⁰:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתא שטח 51 להקמת 2 בניינים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי מסחר	השלמת ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/214/ב/1 כדלקמן: 1. הסדרת שני נתיבי פניה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב-הראשונים ועדכון תכנית הזמנים לייעול התפעול. 2. בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים-העבודה-תרפ"ד, ובחינת משמעויות ביטול פניות בשעת שיא בוקר והארכת נתיבי אחסנה לשעת שיא אחה"צ, ככל הנראה ע"ח חניה, על מנת שלא יחסם נתיב הנסיעה הישר. 3. הארכת נתיב הפניה שמאלה לאוסישקין, בהתאם לבדיקה שתעשה לאורכי תור/דרישה לפניה, על מנת שלא יחסום את התנועה ישר, ועדכון תכנית הזמנים לצומת. 4. לאחר שיפורים אלה, יבחן הצורך להפיכת מעגל התנועה שבטי ישראל לצומת מרומזר.
2	היתר בניה בתא שטח 61 ליתרת יח"ד בתכנית ול 1500 מ"ר עיקרי מסחר	תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.

מימוש התוכנית:

- מימוש התוכנית יהיה עד 10 שנים מיום מתן תוקף.
 - **התכלות:** מיום מתן תוקף לתוכנית, 5 שנים להוצאת היתר הבנייה הראשון לבנייה העילית ו- 5 שנים נוספות באישור הועדה המקומית¹¹.
- ככל שלא יוצא היתר הבנייה הראשון בפרק הזמן האמור, התוכנית תתכלה.**

¹⁰ בהתאם למכתב מיום 20 במרץ 2017 החתום ע"י מר ולדימיר לויך- מהנדס העיר רמת השרון עולה בין היתר כי התנאים התחבורתיים להיתר בנייה הנקובים בתקנון תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 מולאו ואין כל מניעה להוצאת היתר בגינם.

¹¹ התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 7.5.2017, 5 שנים מיום אישורה, דהיינו 7.5.2022.

טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711:

מגרש מספר 51 עפ"י התב"ע הוקצה לבעלי תתי חלקות ספציפיים בחלקות שונות בגוש מספר 6793 ולא לכל בעלי הזכויות בחלקה.

מספר גוש	מספר חלקה	מספר תת חלקה לה הוקצו הזכויות במגרש מספר 51
6793	66	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38
	67	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31
	58	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11
	59	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36
	60	1, 2, 4, 5, 10, 14
	61	6, 10

מגרש חדש מספר 51 הוקצה לכ- 64 תתי חלקות המיועדות לפינוי והצפויות לעבור לבניינים שייבנו על מגרש מספר 51.

נשוא חוות הדעת מהווה את זכויות הבניה למסחר במגרש מספר 51 מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711. מגרש מספר 51 הוקצה לחלק מבעלי הזכויות (תתי חלקות ספציפיות) בחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 66 ו- 67 בגוש מספר 6793. יובהר כי החלקות הנ"ל ממוקמות פיסית על מגרש מספר 61 (ולא על מגרש מספר 51 בו ממוקם נשוא חוות הדעת) מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 וכי הפרויקט שבנדון הנו פרויקט הכולל קודם כל בינוי ולאחר מכן פינוי.

רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 20170452 שניתן בתאריך 11.11.2018, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 להרוס מבנה מקלט ומבנה גן ילדים קיימים.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20180243 שניתן בתאריך 11.12.2018, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 הותר דיפון, חפירה, יסודות וגידור.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20190400 שניתן בתאריך 19.12.2019, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 שינויים להיתר חפירה, דיפון וביסוס אשר יכלול גם מתווה להעתקת עצים קיימים בתחום החפירה המתוכננת.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר 20170379 שניתן בתאריך 24.11.2019, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 לבנות שני בניינים מגורים קרקע מסחר + 19 קומות מגורים בניין אחד של קרקע/מסחר + 6 קומות מגורים הכוללים סה"כ 240 יח"ד, מרתפי חניה, תחנת טרנספורמציה תת קרקעית וצוברי גז, הריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש.

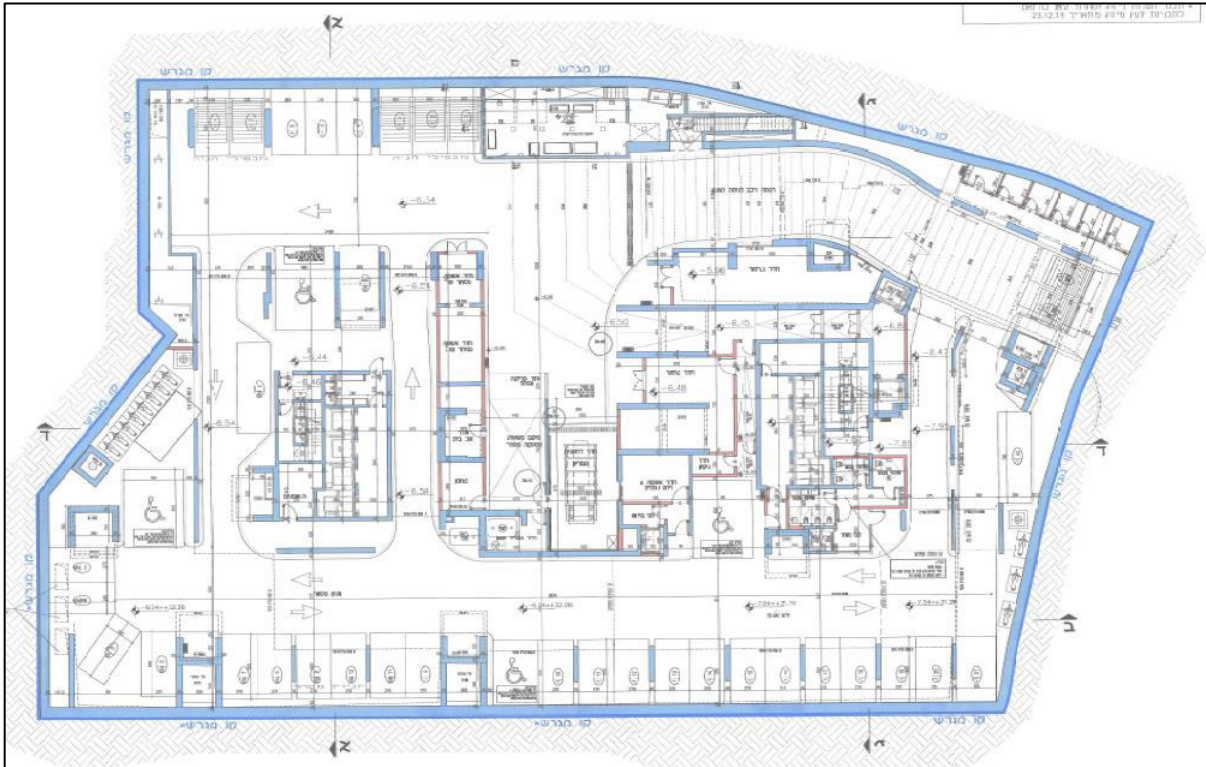
להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבניה:

שטחים עיקריים:

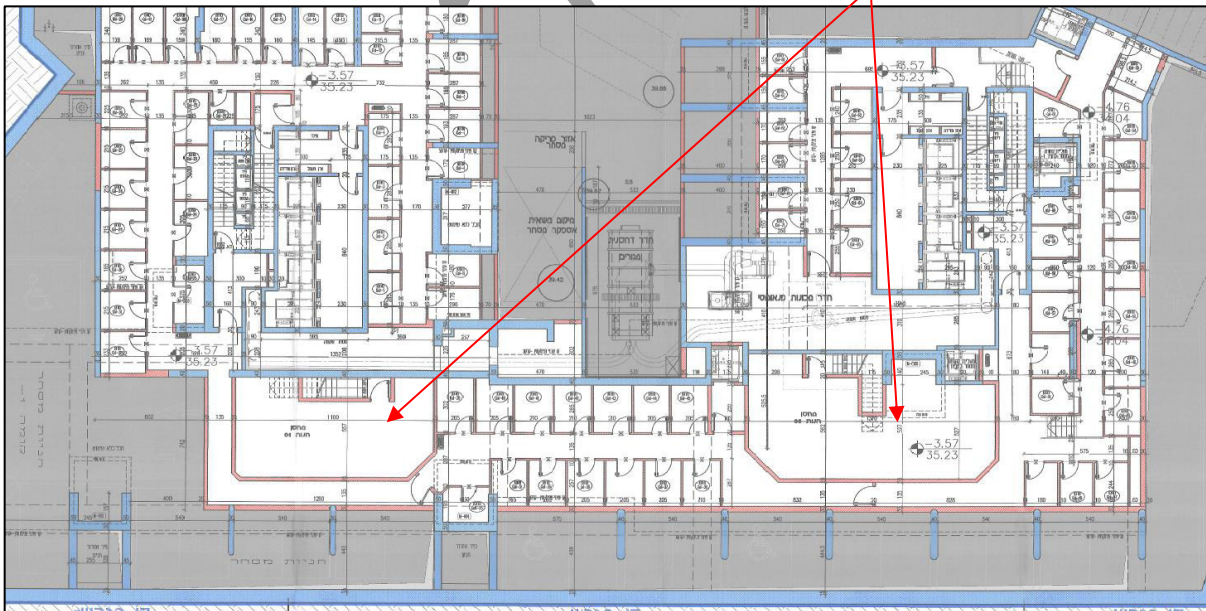
הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)										א
	סה"כ		4. מסחר		3. מעדון ויריד		2. מרפסות		1. חגורים		
	% משנת המגרש	מ"ר	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	
			מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	מזע	קיים	
מרחף 5											
מרחף 4											
מרחף 3											
מרחף 2											
מרחף 1											
ג. מרחף											
קנין	25.59	900.64	539.82								360.82
קנין	9.11	320.60			106.96						213.62
ק. 1	37.96	1336.61					180.20				1156.41
ק. 2	37.48	1319.06					174.47				1144.59
ק. 3-6	151.01	5314.44					665.28				4649.16
ק. 7	34.28	1206.36					145.04				1061.32
ק. 8	33.75	1187.66					145.34				1042.52
ק. 9	33.75	1187.70					145.34				1042.36
ק. 10	33.87	1192.05					149.46				1042.59
ק. 11-13	109.55	3855.38					597.69				3257.70
ק. 14-16	182.91	6436.75					1008.20				5428.55
ק. 19	32.58	1146.47					119.96				1026.51
ג. מ"ר											
סה"כ המבנה	721.86	25403.93	539.82		106.96		3330.98				21426.15

להלן תצלום מפלסי המסחר מתוך היתר הבניה:

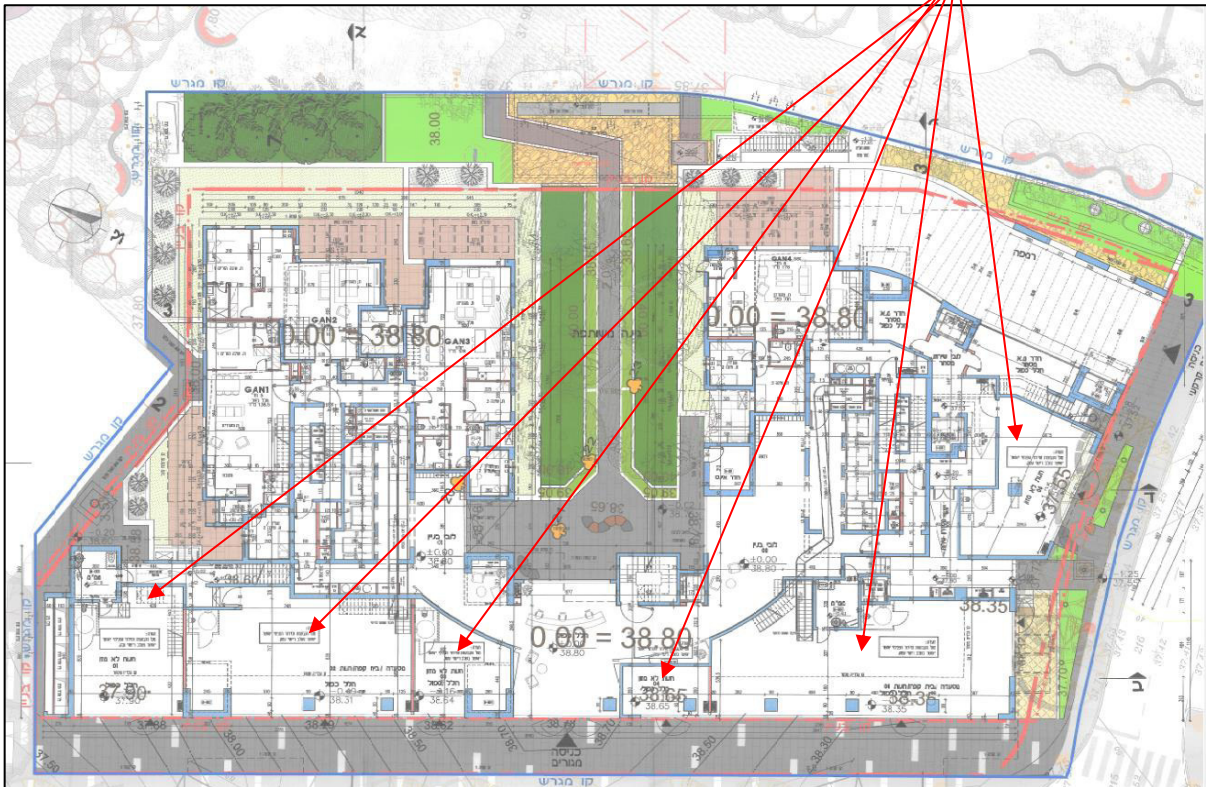
מרתף 1 - קומת חניה עבור המסחר:



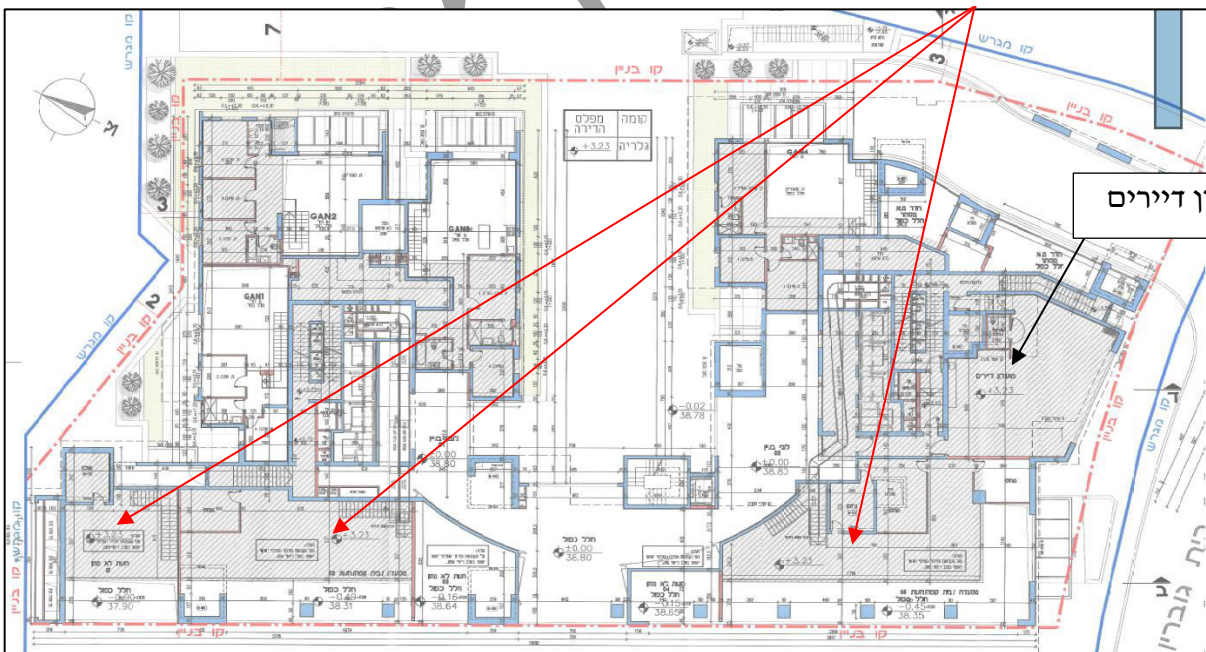
קומת גלריית מרתף (אחסנה למסחר):



קומת קרקע – חזית מסחרית:



מפלס גלריות למסחר:



זכויות בנכס

נסחי רישום :

א. בהתאם לפלטי מידע¹² אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16 בפברואר 2020, מידע מפנקס המקרקעין, רשומות זכויות הבעלות בגוש 30078, חלקות 58, 59, 60, 61, 66 ו- 67, כדלקמן:

חלקה מס'	מס' תתי חלקות בחלקה	תת חלקות מספר	בעלות	רישום הערות לחברת אאורה השקעות בע"מ
58	7	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11	פרטית	רשומות הערות אזהרה – סעיף 126 לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פינוי בינוי
59	16	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36	פרטית	
60	6	1, 2, 4, 5, 10, 14	פרטית	
61	2	6, 10	פרטית	
66	20	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38	פרטית (למעט תת חלקה 21 הרשומה בחכירה מקרון קיימת לישראל)	
67	13	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31	פרטית (למעט תת חלקה 21 הרשומה בחכירה מקרון קיימת לישראל)	

¹² פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

הסכם פינוי בינוי כללי:

- להלן יוצג חוזה פינוי לדוגמא וכן טבלה המרכזת את התחייבויות היזם כלפי הדיירים המפונים¹³.
- ב. בהתאם להסכם פינוי בינוי כללי, ללא ציון תאריך וללא חתימות, בין חברת אאורה השקעות בע"מ (להלן: "היזם") לבין חוכרים/בעלים שהינם דיירי הבניינים הנכללים בפרויקט הפינוי בינוי שבנדון (להלן: "הדייר" / "הבעלים"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
- הבעלים הנו החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כחוכר כלפי מנהל מקרקעי ישראל.
 - ברצון הצדדים להתקשר בהסכם לפיו בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים שבהסכם זה יהרוס היזם את הבניין הקיים הבנוי על החלקה וייבנה את הבניין החדש.
 - "המקרקעין" או "המתחם"¹⁴: חלקות מספר 68-58, 85, 93, 94, 98 וחלקים מחלקות מספר 57, 86, 152 בגוש מספר 6793 וכן חלק מחלקה מספר 114 בגוש מספר 6547, רמת השרון המצויות ברחוב אילת, סמטת אופיר, בית גוברין ברמת השרון בשטח של כ- 39 דונם.
 - שטח דירה יחושב לכל צורכי הסכם זה עפ"י היתרי הבנייה שהוצאו עד ליום 1.4.2013 לפי כללי החישוב המפורטים בצו מכר דירות¹⁶.
 - הדירה תימדד על ידי מודד שזהותו תהא מקובלת על היזם ועל עורך הדין מטעם הדיירים.
 - "הערבות": ערבות בנקאית עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה – 1974 לטובת הבעלים בסכום שישקף את שווי הדירה החדשה בבניין החדש ולא פחות מהסכום של שווי הדירה החדשה שייקבע שמאי הבנק המלווה בדו"ח אפס שיכין עבור הבנק המלווה.
 - הערבות להבטחת תשלום שכ"ד: ערבות בנקאית אוטונומית בסכום שווי 12 חודשי שכירות.
 - ערבות הבדק: ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לשיעור של 4% מעלויות הבנייה של הבניין החדש צמודה למדד המחירים לצרכן להבטחת ביצוע התחייבויותיו של היזם עפ"י הסכם זה לבדק ולאחריות.
 - החברה המנהלת: יסודות פיתוח ותכנון עירוני בע"מ אשר זכתה במכרז אשר נערך ע"י חברת רימונים ונבחרה לשמש מטעמה כחברה מנהלת עבור כל הבעלים במתחם.
 - חברת רימונים: החברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ.
 - הבעלים מצהיר כי יפעל להשלמת רישום זכויותיו בדירה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל מקרקעי ישראל¹⁷.

¹³ לטובת היזם הערות אזהרה לגבי 100% מהדיירים (64 דיירים מפונים) להם הוקצו הזכויות במגרש מספר 51 נשוא חוות הדעת.

¹⁴ בפרטי המקרקעין בטיטת ההסכם לא צוינה גם חלקה מספר 210 בגוש מספר 6341 המהווה אף היא חלק מהמתחם הכולל לפינוי בינוי. חלקה זו אינה רלוונטית לשלב א' של הפרויקט (נשוא חוות הדעת) והנה רלוונטית לשלב ב' של הפרויקט.

¹⁵ להבנת הח"מ נפלה טעות סופר במספר החלקה והכוונה לחלקה מספר 92 ולא לחלקה מספר 2.

¹⁶ השטח ברטו כהגדרתו בחוזה הנו השטח עפ"י הגדרתו בצו המכר (מפרט) עפ"י חוק המכר דירות. דהיינו שטח "פלדלת".

¹⁷ נכון למועד חוות הדעת חלק מהבעלים בחלק מהחלקות הסדירו את רישום בעלותם בתת החלקה.

- הבעלים מצהיר ומתחייב כי החכירה הנה מהוונת או לחילופין כי החכירה אינה מהוונת ולפיכך מתחייב הוא להוון על חשבונו את החכירה עפ"י התנאים של מנהל מקרקעי ישראל.
- הבעלים מתחייב לעשות שימוש בפטור הקבוע בסעיף 49ב' לחוק מיסוי מקרקעין¹⁸.
- הבעלים מתחייב שלא להגיש תביעה לקבלת פיצוי עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- בכוונת היזם לפנות לרשויות המוסמכות לשם הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית או מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי כאמור בסעיף 49א' לחוק מיסוי מקרקעין.
- היזם מתחייב כי יישא במלוא שכרם של נציגי הדיירים – עוה"ד ומנהלת הפרויקט.
- היזם מתחייב כי עם חתימת 80% מהדיירים בבניין הקיים על הסכם כדוגמת הסכם זה יגיש תביעה על חשבונו כנגד יתרת הדיירים שטרם חתמו על ההסכם לפינוי בינוי.
- היזם מתחייב לבנות בבניין החדש בעבור הבעלים דירה חדשה בשטח שלא יפחת משטח הדירה הנוכחית של הבעלים (בהתאם להוראות המפורטות לעיל) בתוספת 53 מ"ר (בהתאם לחישוב עפ"י חוק המכר דירות), הדירה החדשה שתיבנה בבניין החדש תהא ב- 3 קומות לפחות גבוהה יותר מהקומה בה מצויה הדירה הנוכחית בבניין ובעלת כיווני אוויר שאחד מהם לפחות יהיה מכיווני האוויר של הדירה הנוכחית. לשטח הדירה החדשה תתווסף מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר.
- לדירה החדשה תוצמד חניה תת קרקעית במרתף הבניין החדש, מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר במרתף הבניין החדש וכן חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף.
- לא היה בידי היזם להעמיד כדירת תמורה, דירה בקומה מן הקומות האמורות בשל מגבלת כיווני האוויר ומגבלת השטח, יעמיד הוא דירה בקומה גבוהה יותר.
- היה ושטח דירת התמורה החדשה יעלה על שטח של 120 מ"ר וכן יעלה על 50% יותר משטח דירתו הנוכחית ובנוסף לא תהא הדירה כולה פטורה ממס שבח אזי יהא היזם רשאי לתת לבעלים דירה חדשה בבניין החדש בשטח קטן יותר משטחה המקורי של הדירה החדשה, אולם המקסימלי האפשרי מבחינת הוראות החוק ובשווי שלא יפחת משווי הדירה החדשה בשטחה המקורי לפני ההפחתה.
- לאחר אישור התביעה היזם יפעל על חשבונו לבניית השטח המירבי שיותר לבניה בתוכנית.
- היזם מתחייב להוציא היתר בנייה לבניין החדש בתוך 12 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר בניה לוועדה המקומית.
- כל ההוצאות בתכנון ובבניית החדש יחולו על היזם ועל חשבונו.

¹⁸ סעיף 49כב' לחוק מיסוי מקרקעין דן בפטור ממיסים במקרים של פינוי בינוי.

- החל ממועד מסירת החזקה בדירה לזום יישא הזום בדמי השכירות אשר בהם יישאו הבעלים בגין שכירת מקום מגורים חלופי בסכום דמי השכירות הנהוגים באזור המתחם במועד הפינני עבור דירה בשטח הדירה הנוכחית בגין כל חודש לכל תקופת הפינני ולא פחות מ- 5,000 ₪ לחודש. במידה ותקופת הפינני תעלה על 24 חודשים יוגדלו דמי השכירות הנ"ל בשיעור של 10% וזאת החל מתום 24 חודשים ממועד הפינני עפ"י ההסכם וזאת בכפוף לכך שסכום דמי השכירות בגין הדירה שישכור הבעלים באותה תקופה יעלה על סכום דמי השכירות כאמור.
- הזום יישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע הבנייה של הבניין החדש.
- כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר הבנייה לבניין החדש, הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים יחולו על הזום.
- כל המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים עד למועד מסירת החזקה בדירה לזום יחולו על הבעלים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך יחול על הזום וישולמו על ידו.
- הזום מתחייב להגיש בקשה להכרזת המתחם כמתחם התחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין¹⁹.
- הזום ישלם מס רכישה ככל שיחול בגין העסקה.
- היטל השבחה ככל שיחול יחול על הזום וישולם על ידו. יובהר כי חוב של הבעלים שעילתו עד ליום החתימה על ההסכם הנ"ל בגין היטל השבחה של הבעלים שאינו בגין הפרויקט ו/או התב"ע ו/או הפרויקט שבנדון יחול על הבעלים וישולם על ידו.
- מס ערך מוסף בגין מכירת הממכר לזום ו/או מע"מ שירותי בנייה אם יחול ישולם ע"י הזום²⁰.
- תשלום עבור פיקדונות מוני מים, חשמל וגז לדירה החדשה יחול על הזום וישולם על ידו.
- עלות רישום הבית כבית משותף תחול על הזום.
- הזום יישא בשכ"ט מנהלת הפרויקט²¹.

¹⁹ סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין בוטל. הסעיף מתייחס לכך שועדה אשר מינתה הממשלה לפי הוראות סעיף 33א' לחוק התכנון והבנייה רשאית להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו לפחות 24 יחידות דיור לפחות כעל מתחם לפינני בינוי במסלול מיסוי. הכריזה הממשלה על מתחם פינני בינוי במסלול מיסוי בצו כאמור לעיל היא תקבע בו את תקופת תוקפו ובלבד שתקופה זו לא תחל לפני 7 בנובמבר 2011 ולא תעלה על 6 שנים. החל מיום 21.1.2017 ההתייחסות הנה לסעיף 49ל'.

²⁰ בהתאם להחלטת מליאת הכנסת אשר אישרה את תיקון מספר 47 לחוק המע"מ, לפיה נקבע כי יחול מע"מ בשיעור 0% על שירותי הבנייה בהתחדשות עירונית, פינני בינוי ותמ"א 38.

²¹ בהתאם לכתב התחייבות שכר הטרחה של מנהלת הפרויקט הנו 5% מהיקף הפרויקט בפועל, כולל מע"מ, בתוספת מע"מ. לא צוין האם "היקף הפרויקט" מתייחס לעלויות הפרויקט או שמתייחס להכנסות הזום בפרויקט. הובא בחשבון בחוות הדעת כי יילקח מהכנסות הזום בפרויקט.

- היזם יישא בשכ"ט עוה"ד ב"כ הבעלים בשיעור של 1% בתוספת מע"מ ממחיר כל הדירות החדשות (כולל מע"מ) שתיבנינה בפרויקט ובמתחם²².
- במידה והחכירה של הבעלים כלפי מנהל מקרקעי ישראל אינה מהוונת מתחייב הבעלים לשאת בכל תשלום שיידרש לשם היוון דמי החכירה עד לתום תקופת החכירה.
- היזם מתחייב להוציא הסכם חכירה מהוון חדש בקשר לדירת הבעלים החדשה על שם הבעלים לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירת הבעלים החדשה.
- הסכם זה ייכנס לתוקף עם חתימת כל הדיירים בעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים על הסכם אחד בנוסח הסכם זה. למרות האמור במידה וחתמו 80% מהבעלים בבניין הקיים על הסכם זה מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים המשפטיים נגד כל בעלי הזכויות שטרם חתמו.
- תנאי מתלה לעסקה עפ"י חוזה זה הוא שתאושר תוכנית שעל פיה ניתן יהיה לבנות במתחם לכל הפחות 630 יחידות דוור²³.
- במידה ויחול אחד האירועים הבאים רשאי היזם לבטל את העסקה:
 - יחול היטל השבחה על עסקה זו או הוצאתה לפועל.
 - יחול מס שבח מכל סיבה שהיא או שהמתחם לא יוכרז כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי עד לקבלת היתר בנייה לבניין החדש.
- החליט היזם שלא לנצל את זכות הביטול יראו בעסקה כתקפה.
- היה ולא יתקבל אישור מנהל מקרקעי ישראל לעסקה יראו בעסקה כמבוטלת.
- לאחר קבלת היתר בנייה ועמידה בכל תנאי ההסכם ביחס לבעלים רשאי היזם למכור את דירות היזם בבניין החדש.
- העברת זכויות הבעלים בדירה לצד ג' תותר בתנאי עמידה של הצד הנעבר בתנאי הסכם זה.
- הבעלים פוטר את הנציגות מכל אחריות לרבות אחריות חוזית, נזיקית או אחרת.

תוספת להסכם פינוי בינוי כללי:

- ג. בהתאם לתוספת להסכם פינוי בינוי עולים בין היתר הפרטים הבאים:
 - ליזם ידוע כי מספר דיירים במתחם חתמו על כתב התקשרות לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם שלפיו מינו הם את עו"ד קארין סיני להתקשר בשמם עם חברה קבלנית לביצוע הסכם פינוי בינוי.
 - ליזם ידוע כי ההתקשרות עפ"י הסכם לפינוי בינוי זה נערכת שלא באמצעות עו"ד קארין סיני ולא תעלה כל טענה מצד היזם בקר להתחייבות זו.
 - במידה ותעמוד לעו"ד קארין סיני עילה כלשהי כלפי הבעלים ו/או כלפי הדיירים במתחם מכוח כתב ההתקשרות כאמור ישפה היזם את הבעלים לפי העניין.
 - הבעלים מצהיר כי עו"ד קארין סיני ו/או מי מטעמה אינם מוסמכים להתקשר בשם הבעלים או עבור הבעלים עם כל חברה בקשר לפרויקט פינוי בינוי.

הסכמי שכירות – שטחי מסחר :

נכון למועד הקובע לחוות הדעת (31.12.2019), טרם נחתמו חוזי שכירות להשכרת יחידות מסחריות בפרויקט שבהקמה.

פרויקט
שטחי מסחר

²² הכוונה הנה מכל הדירות בפרויקט כולל דירות היזם.

²³ נשוא חוות הדעת נכלל בתוכנית לבניית כ- 687 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר.

החלטות לעניין פרויקט פיננו בינוי:

הכרזה על המתחם כעל מתחם לפיננו בינוי במסלול מיסוי:

בהתאם לפרסום ברשומות בילקוט הפרסומים מספר 7874 מיום 22 באוקטובר 2017 עולה בין היתר כי מתחם אילת ברמת השרון, גוש מספר 6793 חלקות מספר 62-58, 66 ו-2467 הוכרזו כמתחם לפיננו בינוי במסלול מיסוי.

זיהום קרקע

הנכס וסביבתו מהווים שכונת מגורים וותיקה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת מצב הבניה בפרוייקט הינו בשלבי עבודות החפירה והדיפון באופן בו לא נראה כי קיימת סבירות להימצאות זיהום בקרקע.

רשות עתיקות

בהתאם לאתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין שבנדון אינו מוכרז כאתר עתיקות. המקרקעין כללו בניינים וותיקים ולפיכך, הסבירות להימצאותם של עתיקות הינה נמוכה.

²⁴ נשוא חוות הדעת מהווה רק את חלקות מספר 61-58, 66 ו-67 אשר לחלק מבעלי הזכויות בהן הוקצה המגרש נשוא חוות הדעת.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת ההשוואה (גישת שווי שוק) –

הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת השומה הינה לאמוד את שווי הנכס שבנדון לצורך דוחות כספיים של קרקע הכוללת זכויות בניה למסחר (בהתאם לתכנית מס' 553-0175711). גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות.
- מיקום הנכס נשוא חוות הדעת כחלק ממתחם גדול לפניו בינוי הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון.
- הנתון כי שכונת מורשה הינה שכונה וותיקה אשר הוקמה בשנות ה-50, ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן, השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.
- הנתון כי השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.
- הנתון כי הסביבה עוברת שינוי והתחדשות באופן בו קיימים מספר פרויקטים המצויים בשלבי תכנון/הקמה להתחדשות עירונית לבנייה רוויה למגורים.
- הקרקע ידועה גם כגוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו-67 (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 עולה בין היתר כי המגרש נשוא חוות הדעת הוקצה לתתי חלקות ספציפיות מתוך החלקות הרשומות לעיל) מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711.
- שטח המגרש, צורתה והמבנה הטופוגרפי שלה.
- הנתון כי נכון למעוד הביקור בנכס המגרש מגודר היקפית והחלו בעבודות חפירה ודיפון.
- הנתון כי בתחום הקרקע חלה תכנית בנין עיר מס' 553-0175711 הכוללת זכויות בניה ל- 240 יח"ד, שטחי מסחר, כאשר זכויות הבניה למסחר הינם בהיקף של 750 מ"ר עיקרי.
- הנתון כי השימושים המותרים עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מרפאות וספריות.

- הנתון כי בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בנייה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התוכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וסך כל זכויות הבנייה בתחום התוכנית.
- הנתון כי עפ"י היתר בניה 20170379 מיום 24.11.2019 סה"כ שטחי בניה למסחר הינו כ- 540 מ"ר עיקרי בקומת קרקע, 165 מ"ר שטחי אחסנה בקומת גלריה מרתף ו- 276 מ"ר שירות בקומת גלריה.
- באומדן השווי הובאו בחשבון השטחים המבוקשים עפ"י היתר הבניה בלבד.
- הזכויות המוערכות הינן זכויות חוזיות לבעלות פרטית, עבור שטחי המסחר, יצוין כי לטובת אאורה השקעות בע"מ נרשמה הערה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בחלקה בגין הסכם פינוי בינוי.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת תוך התאמה למיקום הנכס מאפייני הסביבה וכדומה.

סקר נתוני השוואה

לא אותרו נתוני השוואה למסחר בשכונת מורשה ובסביבת הנכס, להלן נתוני השוואה מרחובות מסחריים

ברמת השרון:

מיקום	תיאור	מחיר מכירה / ביקוש	מקור
סוקולוב, קרית יערים	40 מ"ר חנות בקומת קרקע	מוצעת למכירה תמורת 1,400,000 ₪, משקף כ- 35,000 ₪ / מ"ר בנוי	מוטי רבינוביץ תיווך – 052-8373986 02/2020
אוסישקין, שכונת הדר	750 מ"ר, 6 מטר גובה פנים 32 מ"ר משרד בקומה ראשונה	מוצע להשכרה תמורת 180 ₪ / מ"ר לחודש	תיווך בוריס 052-9098773 02/2020
שכונת הדר	40 מ"ר חנות מסחרית בקומת קרקע	מוצעת להשכרה תמורת 140 ₪ / מ"ר לחודש	רועי שלום נדל"ן 053-7263712 02/2020
שדרות וויצמן 11	27 מ"ר חנות	מוצעת להשכרה תמורת 185 ₪ / מ"ר לחודש	פרטי 054-7282730 02/2020
סוקולוב 75	150 מ"ר חנות בקומת קרקע (מונמכת מהכביש) + 100 מ"ר דק צמוד	מוצעת להשכרה תמורת 16,500 ₪, משקף כ- 92 ₪ / מ"ר אקו ²⁵	פרויקט אורנים - 052-5545282 11/2019
סוקולוב 64	36 מ"ר חנות	מוצעת להשכרה תמורת 6,000 ₪, משקף כ- 167 ₪ / מ"ר	שמעון - אנגלו סכסון 072-3926702 11/2019
סוקולוב, בשכונת הדר	45 מ"ר + 55 מ"ר מרתף	מוצעת להשכרה תמורת 7,800 ₪, משקף כ- 108 ₪ / מ"ר ²⁶	RM נכסים 053-9416227 11/2019
סוקולוב, בשכונת קרית יערים	55 מ"ר חנות פינתית	מוצעת להשכרה תמורת 6,000 ₪, משקף כ- 109 ₪ / מ"ר	
סוקולוב 80	750 מ"ר חנות, גובה פנים 6 מטר, ממוזג	מוצעת להשכרה תמורת 180 ₪ / מ"ר	בוריס תיווך 052-9098773 11/2019
סוקולוב 41, שכונת גולן	25 מ"ר חנות + 15 מ"ר גלריה ²⁷	מוצעת להשכרה תמורת 4,500 ₪, משקף כ- 138 ₪ / מ"ר	תיווך גני הרצליה 052-2450547 11/2019
			מוטי – אנגלו סכסון 072-3926689 11/2019

²⁵ הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטחי הדק

²⁶ הובא בחשבון מקדם 0.5 למרתף

²⁷ הובא בחשבון מקדם 0.5 לגלריה

המשך – נתוני השוואה מרמת השרון והוד השרון:

מיקום	תיאור	דמי שכירות לחודש	מקור
רמת השרון	דמי שכירות לקומת קרקע מתחת למבני מגורים נעים סביב 170 ₪ / מ"ר לחודש	12/2019	
נווה נאמן, הוד השרון	305 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 170 ₪/מ"ר ברוטו	חוזי שכירות 2019	
	77 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 175 ₪/מ"ר ברוטו		
	100 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 170 ₪/מ"ר ברוטו		
מרכז עסקים רכבת הוד השרון / כפר סבא	הושכרו שטחים שבין 65 ועד 540 מ"ר בדמי שכירות של 165 ₪ / מ"ר ועד 265 ₪/מ"ר מדובר במרכז מסחרי עירוני אשר ישרת את אוכלוסית הוד השרון וכפר סבא, את באי תחנת הרכבת, ואת שוכרי קומות המשרדים	שנת 2019	
קומת קרקע מסחרית במבנה מגורים בסוקולוב הוד השרון	דמי שכירות נעים סביב 150 ₪ / מ"ר לא כולל מע"מ	12/2019	

לסיכום נתוני ההשוואה לדמי שכירות לחנויות בנויות:

עסקאות לדמי שכירות ברמת השרון והוד השרון בוצעו בטווח של 150 ₪ - 265 ₪, כאשר מרבית העסקאות נעות סביב 165 ₪ - 175 ₪, לפיכך, נראה סביר לאמוד דמי שכירות ראויים בנכס שבנדון, המהווה חזית מסחרית חד קומתי בקומת קרקע, בשכונת מגורים סביב 170 ₪ / מ"ר.

מקום	תיאור	מקור
רחוב אורי כהן פינת דרך ירושלים, רחובות (בסמוך לכביש העוקף המזרחי)	מגרש ביעוד למסחר בשטח קרקע רשום של 1.818 דונם (גוש 3699 חלקה 283), עם זכויות בנייה של 489 מ"ר עיקרי להקמת מבנה חד קומתי, מתנהל משא ומתן לפי 13,000 ₪ למ"ר עיקרי.	מידע שוק 08/2016
שכונת אחוזת הנשיא רחוב יוספזון פינת הכרמל, רחובות	מגרש מסחרי בשטח קרקע של 3,700 מ"ר ביעוד למסחר עם זכויות בנייה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ב- 3 קומות, נרכש תמורת 38,400,000 ₪, משקף 11,600 ₪ /מ"ר עיקרי.	עפ"י פרסום bizportal מס שבח + 05/2015
רחוב גבי אשכנזי, מרכז נווה רבין, אור יהודה	מגרש מסחרי בשטח של כ- 2,645 מ"ר עם זכויות בנייה של 1,322 מ"ר עיקרי ב- 2 קומות נמכר תמורת 13,189,900 ₪ המהווים סך של כ- 9,977 ₪ למ"ר עיקרי בממוצע לא כולל הוצאות פיתוח.	מכרז מנהל תא/185/2014 מיום 12.1.2014
מגרש 501 רחוב משה לרר, נס ציונה	מגרש מסחרי בשטח של 3,248 מ"ר ביעוד מסחרי, עם זכויות בניה בשיעור של 46% עיקרי (כ- 1,494 מ"ר עיקרי) ב- 2 קומות נמכר תמורת 18,180,180 ₪ המהווים סך של כ- 12,100 ₪ עיקרי לא כולל הוצאות פיתוח למגרש מס' 501 נשוא חוות הדעת, התקבלו בין היתר 2 הצעות רכישה נוספות בסך של כ- 17,734,000 ₪ ו- 16,000,000 ₪ המשקפים שווי למ"ר בטווח של 10,700 ₪ - 11,870 ש"ח למ"ר עיקרי.	מכרז מנהל 27.3.2013

שווי מ"ר עיקרי לקרקעות למרכזים מסחריים שכונתיים עם זכויות בניה, לפני מתן היתרים, נע בין 10,000 ₪ - 13,000 ₪ /מ"ר עיקרי, תלוי במיקום, מספר קומות וחלוקתם (חלק מנתוני ההשוואה הינם למרכזים בני 2-3 קומות), עסקאות אלו בוצעו בשנים 2013-2016, במיקומים פחות טובים מהנכס שבנדון.

לאור הנתון כי המגרש נשוא חוות הדעת ממוקם ברמת השרון, בשכונה חדשה, במסחר שכונתי (240 יח"ד במגרש), בקומה אחת בלבד (קרקע), ולאור התאמה לזמן נראה סביר לאמוד שווי הזכויות בסביבת הנכס סביב כ- 15,000 ₪ /מ"ר, זאת, לפני תכנון והיתר.

באומדן שווי הזכויות נכון למועד הקובע, לקרקע זמינה עם היתר ותכנון, יש לבצע התאמה בשיעור של 8% כדלקמן: $15,000 \text{ ₪/מ"ר} * 1.08^{28} = 16,200 \text{ ₪/מ"ר}$, כולל תכנון והיתר (ראה גם ניתוח שווי זכויות בגישת החילוץ בתחשיב השווי בעמוד 41 להלן).

²⁸ מקדם 8% משקף את הפרמיה לשווי הזכויות בנכס שבנדון, המצוי בשלבי הקמה ותכנון מתקדם עם היתר בניה, זאת ביחס לנתוני עסקאות ההשוואה בקרקעות ללא תכנון והיתר. הליך הוצאת היתר בניה הינו הליך בירוקרטי רווי חסמים שעלול להביא לעיכוב בבניה אשר יוצר מצב שבו היזם צריך לשלם עלויות מימון לקרקע עד לקבלת היתר הבניה אשר יכול לקחת בין 1.5-2 שנים לכל הפחות, בתקופה זו היזם משקיע את זמנו והונו בתכנון, התנהלות מול הוועדה המקומית, התנגדויות, הוצאת היתר וכד', לפיכך הובא בחשבון מקדם 8% המשקף את עלות התכנון, השקעת הזמן עד לקבלת היתר בניה וזאת, בשונה מקרקע ללא תכנון.

תחשיבים באומדן השווי

אומדן שווי זכויות הבניה למסחר

לאור מיקום המגרש שבנדון, מגרשים ביעוד ל"מגורים ומסחר" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מסוג בינוי פינוי עירונית במתחם קרקע הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון, זכויות הבניה המותרות בו ולאור האמור לעיל ניתן לאמוד שווי הזכויות למסחר כדלקמן:

להלן תחשיב:

מהות	היקף זכויות בניה	מקדם	סה"כ זכויות בניה במ"ר אקוויוולנטי
מסחר בקומת קרקע עפ"י היתר בניה 20170379 בתוספת העמסת שטחי שירות בקומת קרקע - 15%	621	1	621
שטח שירות למסחר - אחסנה, בקומת גלריה מרתף	165	0.30	50
שטח לשירות המסחר בקומת גלריה (מ"ר שירות) עפ"י היתר בניה 20170379	269	0.70	188
סה"כ שטח במ"ר זכויות בניה ברוטו	1,055		859
שווי מ"ר אקוויוולנטי לא כולל מע"מ (*)			
סה"כ שווי הזכויות נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ, במעוגל			
₪ 16,200			
₪ 13,910,000			

(*) בהתאם לנתוני ההשוואה נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי במוצע למסחר סביב 29,000 ₪ (המחיר מושתת על דמי שכירות של 170 ₪ למ"ר לחודש, בדומה לנתוני ההשוואה, בשיעור היוון של 7%), בניכוי רווח יזמי של 15% ובניכוי עלויות בנייה של 9,000 ₪ למ"ר (עלות בניה ישירה כ- 4,000 ש"ח /מ"ר עילי + 2,900 ש"ח /מ"ר מרתף חניה למסחר = 6,900 ש"ח /מ"ר עלות בניה ישירה בתוספת 30% לעלויות עקיפות וכלליות, סה"כ 8,970 ש"ח, ובמעוגל 9,000 ש"ח/מ"ר), מתקבל כי שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי הינו כ- 16,200 ש"ח/מ"ר. שווי זה משקף גם את הנתון כי הפרויקט נמצא בשלבי הקמה ותכנון מתקדם עם היתר בניה (משקף את זמינות הקרקע ביחס לקרקע טרם תכנון)

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

לנכס שבנדון נערכה שומת מקרקעין דוח אפס בתאריך 08.05.2018

הערכות שווי קודמות אשר בוצעו ע"י שמאים אחרים:

נערכו שומות מקרקעין לנכס שבנדון על ידי משרד שמאים חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2018	אומדן שווי שוק מונה למוכר מרצון לצורך	12,740,000 ₪ לא כולל מע"מ	9.2%
30.06.2019	דווח בדו"חות כספיים	12,740,000 ₪ לא כולל מע"מ	9.2%

הערכה שמאית נוכחית ע"י הח"מ:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	13,910,000 ₪ לא כולל מע"מ

שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (גוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו-67 (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711), מגרש מספר 51 המהוות את זכויות הבנייה למסחר בחלק מ"מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון, לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס, סביב 13,910,000 ₪ (שלוש עשרה מיליון תשע מאות ועשר אלף ₪) לא כולל מע"מ

מיסים ותשלומים: אומדן השווי נערך בהתאם לפרוטוקול מליאה, מיום 6 באפריל 2014, בעניין מתחם אילת שבנדון לפיו הוחלט לאשר ברוב קולות את בקשת פטור מהיטל השבחה.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2019.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שאגי
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל אטאר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל אטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון סבע
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	איתמר כהן
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	הדר טננבוים
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יובל הדר

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות שטחי המסחר בחזית מסחרית בפרויקט למגורים ומסחר,

במגרש 51 לפי תכנית בנין עיר מספר 0175711-553,

"מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון

Yaron Spector - Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
Gil Sitton - Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

Golan Vakrat - Civ. Engineer
Roni Cohen - Real Estate Appraiser
Yaron Parienti - Civ. Engineer
Yaniv Cachlon - Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum - Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozni - Practical Engineer
Oren Sagi - Real Estate Appraiser
Alex Tushler - Economist
Shimon Gronich - Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak - Economist & Practical Engineer
Rami Cohen - Economist & Real Estate Appraiser
Gila Schurder Engel - Geographer & Real Estate Appraiser
Ofir Ron - Economist & Business Management
Gil Attar - Economist & Real Estate Appraiser
Dor Laron - Economist & Real Estate Appraiser
Michael Zalcberg - Practical Engineer
Mor Blumenfeld - Real Estate Appraiser
Israel Atia - Economist & Real Estate Appraiser
Imanouel Gatterer - Business Management & Real Estate Appraiser
Mimon Sabah - Economist & Real Estate Appraiser
Itamar Cohen - Economist & Real Estate Appraiser
Hadar Tenenboum - Practical Engineer
Yuval Hadar - Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
 - מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

- מהנדס אזרחי
 - שמואי מקרקעין
 - מהנדס אזרחי
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - הנדסאי בניין
 - שמואי מקרקעין
 - כלכלן
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - כלכלן והנדסאי בניין
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - גיאוגרפית ושמואית מקרקעין
 - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - הנדסאי בניין
 - שמואית מקרקעין
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - כלכלן ושמואי מקרקעין
 - הנדסאי בניין
 - כלכלן ושמואי מקרקעין

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שגיא
אלכס טושלר
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה סקרדר אנגל
אופיר רון
גיל עטר
דור לרון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
עמנואל גטרר
מימון צבע
איתמר כהן
הדר טננבוים
יובל הדר

