



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך : 22.03.2017
סימולין : 215-17

שומת מקרקעין מלאה בית מלון "רימונים המעיין", נצרת







2. כללי

כתובת: הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
 טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il



מהות הנכס:

גוש :

חלקה:

שטח החלקה:

שטח קרקע:

בית משותף:

שטח בנוי:

שטח רשום	מפלס	תת חלקה
1,498 מ"ר	מרתף שני	10
9,136 מ"ר	מרתף ראשון, קרקע, 1-7	11
10,635 מ"ר	סה"כ	

הערה: ביקרנו במשרדי הועדה המקומית מס' פעמים.
לא הצלחנו לאתר את התכניות המאושרות לבניית הנכס.

¹ משותף עם חלקות 90 ו-92 בגוש 16510.

$$^2 \text{ עפ"י תב"ע ג' } 10101.$$



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

הצמדות:

תיאור	סימון	שטח
מאגר מים	יח	120 מ"ר
מדרגות	יט	91 מ"ר
משטח בטון	כ	13 מ"ר
פיר מעלית	כא	5 מ"ר
חדר מדרגות	כב	31 מ"ר
פיר מעלית	כג	9 מ"ר
חדר חשמל	כד	30 מ"ר
חדר משאבות - גנרטור	כה	11 מ"ר
משטח בטון	כו	3 מ"ר
חדר חשמל	כז	60 מ"ר
קרקע מקורה	כח	7 מ"ר
משטח בטון	כט	5 מ"ר
חדר אשפה	ל	42 מ"ר
חדר ארונות טכני	לא	11 מ"ר
משטח בטון	לב	10 מ"ר
מדרגות	לג	30 מ"ר
חדר מדרגות	לד	13 מ"ר
חדר מכונות	לה	73 מ"ר
גג	לו	319 מ"ר
גג	לז	175 מ"ר
קרקע מקורה	לח	60 מ"ר
קרקע	לט	38 מ"ר
קרקע	מ	48 מ"ר
חדר מדרגות	מא	30 מ"ר
סה"כ		1,233 מ"ר
קרקע, גג בטון, משטחים		677 מ"ר
שטחים בנויים		555 מ"ר

זכויות:

עפ"י נסחי רישום מקרקעין הבעלות רשומה כדלקמן:

- פארוק אברהים יוסף יעקב - 1/2
- יוסף איברהים יוסף יעקב - 1/2

עפ"י מכתבו של עו"ד אמנון פרוידמן מיום 09.02.2017 הליך הרישום של חברת מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ נמצא בעבודה לצורך קבלת אישורים מרשות המסים, ועיריית נצרת. **טרם נרשמה הבעלות.**

הערות ושעבודים:

ראה בפרק "מצב המשפטי".

מיקום:

רחוב הגליל (המשך רחוב פאולוס השישי), נצרת.



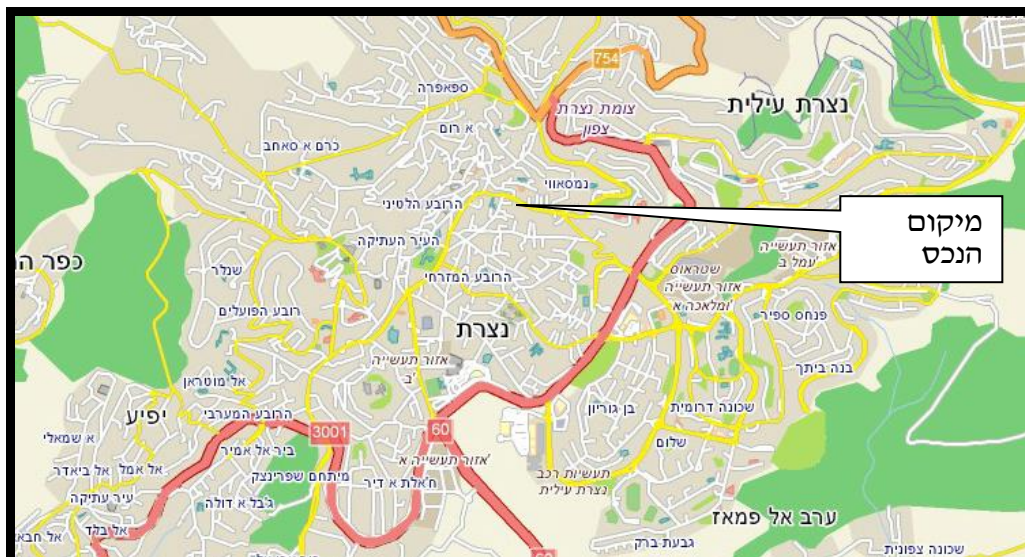
4.1. תיאור הסביבה

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, מגורים ומלונאות.
הפיתוח הסביבתי מלא.

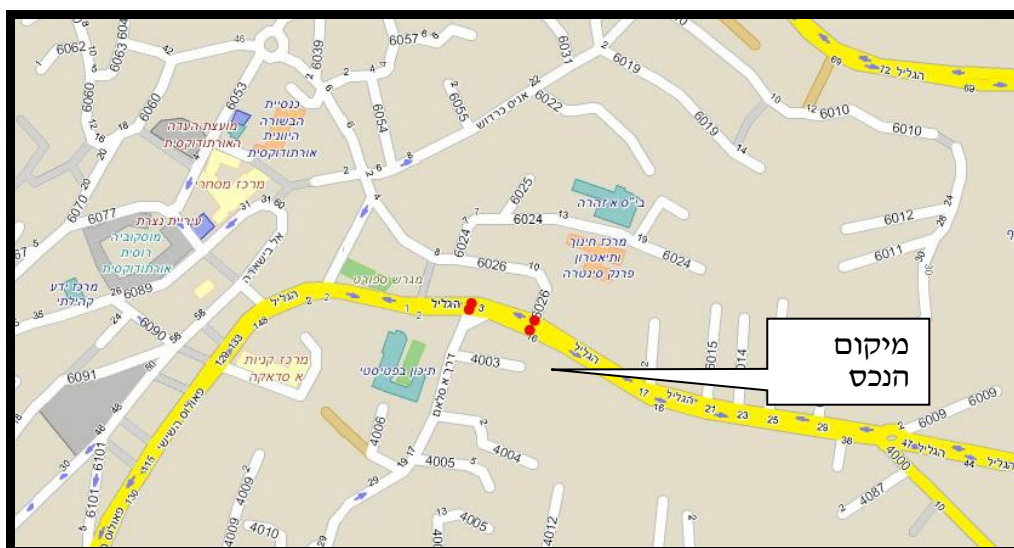


טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מפת הסביבה:



מפת סביבה- תקריב:



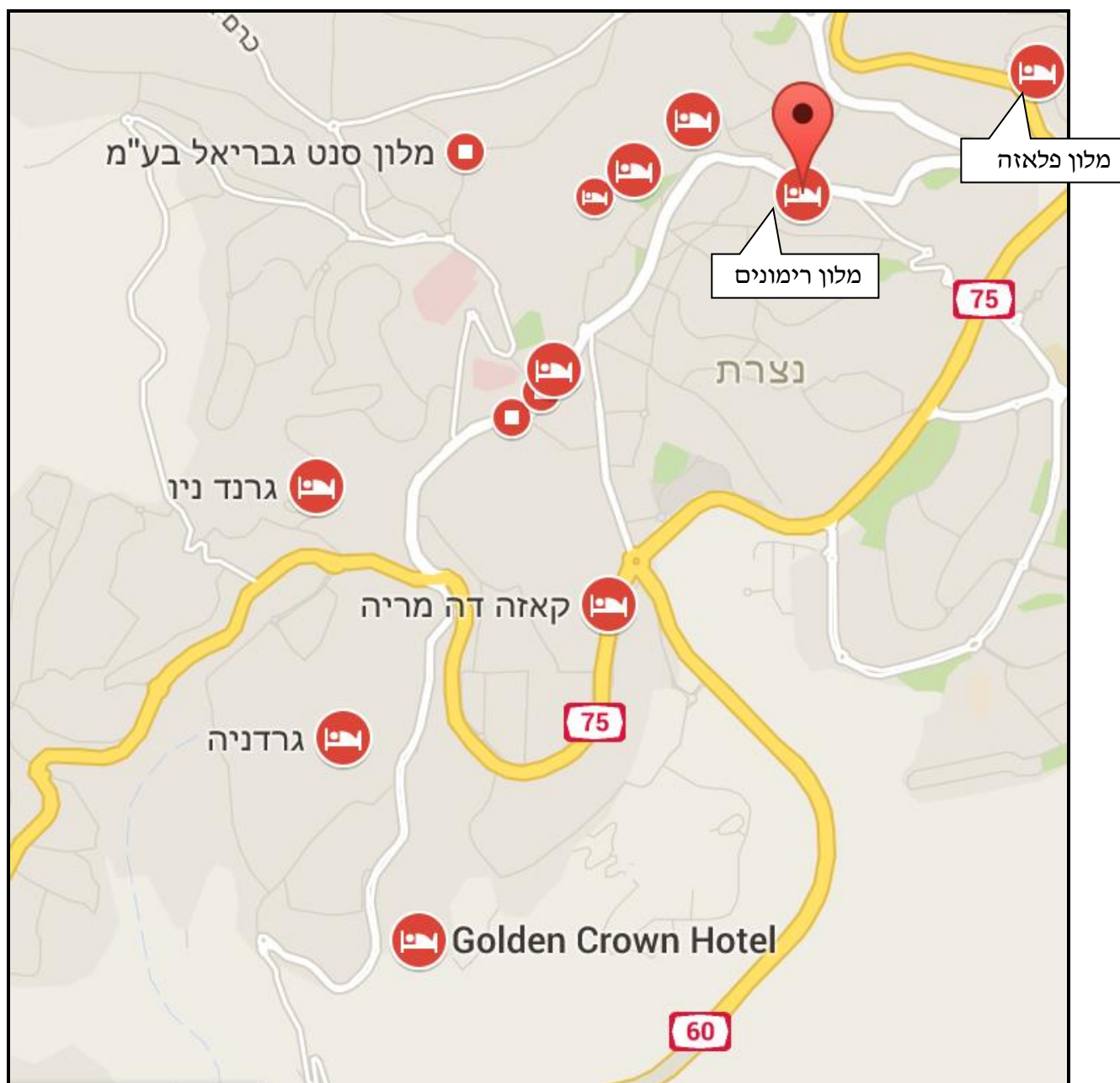


טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

4.2. הסביבה העסקית- מלונות מתחרים

ענף התיירות בנצרת הינו ענף חשוב עליו מתבססת העיר.

בעיר פעילים כיום מספר בתי מלון ובתי הארחה.





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

שם המלון	מס' חדרים
מלון לגאסי - נצרת	100
מלון גולדן קראון אולד סיטי	99
בית ההארחא אל מוטראן (Al Mutran Guest House)	11
מלון הגליל	103
מלון רימונים המעיין	226
מלון קאזה דה מריה (Casa De Maria)	31
מלון גולדן קראון	243
מלון נצרת פלאזה (Nazareth Plaza Hotel) - ממוקם בנצרת עילית	182

4.3. תיאור הקרקע

הנכס ממוקם בחלקות 60, 90 ו- 92 בגוש 16510.

שטחן הרשום של החלקות:

חלקה 60-	1,844 מ"ר.
חלקה 90-	800 מ"ר.
חלקה 92-	1,250 מ"ר.

החלקות סמוכות ויוצרות יחד חטיבת קרקע בעלת צורה אי רגולרית בשטח כולל של 3,894 מ"ר.

החלקות הנדונות נתחמות בגבולות הבאים:

- צפון - רחוב הגליל המהווה את חזית הנכס.
- מזרח - מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- דרום - רחוב 4003 מהווה כניסה למפלס החניה במלון.
- מערב - מבנה בן 2 קומות.

עפ"י תב"ע ג/10101 חולקה חטיבת הקרקע ל- 4 ייעודי קרקע:

אזור בנייה רגיל	-	540 מ"ר.
אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית	-	270 מ"ר.
אזור מלונות מסחר ומשרדים	-	2,862 מ"ר.
דרך	-	222 מ"ר.
סה"כ	-	3,894 מ"ר.

בית המלון הוקם בחלק הקרקע המסווג כאזור מלונות.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

בחטיבת הקרקע קיימים 3 מבנים :

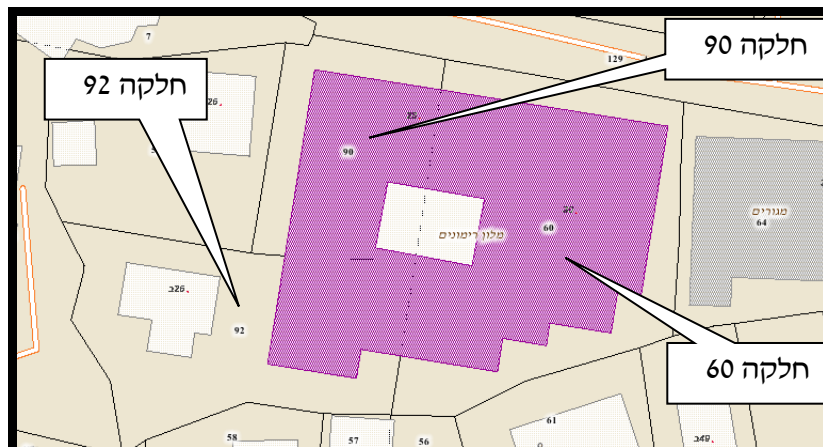
- מבנה 1 - מבנה דו קומתי הכולל קומת קרקע מסחרית וקומה למגורים.
- מבנה 2 - מבנה הכולל 4 קומות מרתף, שטחים המיועדים למסחר ובית המלון.
- מבנה 3 - מבנה דו קומתי המשמש למגורים.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממבנה מס' 2 ביעוד אזור מלונאות, מסחר ומשרדים.

להלן קטע מתשריט תוכנית מס' ג/10101- מצב קיים- מובא לצורך תצוגת צורת החלקות, מיקומן ומיקום המבנים :



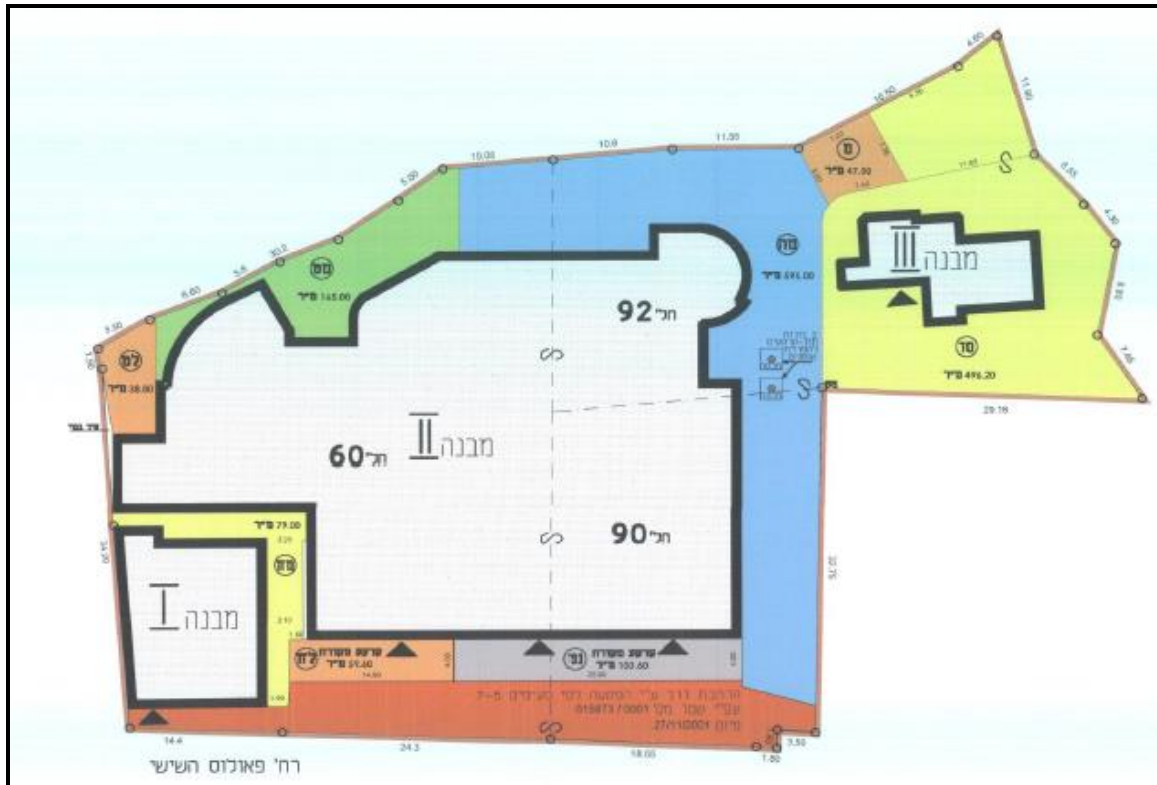
מפת גוש ע"ג מפת סביבה :





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תשריט הקרקע מתוך תשריט הבית המשותף:



4.4. תיאור המבנה

המבנה בשלמות כולל:
4 קומות מרתף (3 משמשות לחניה), קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית לרחוב הגליל ובו בנק מרכזי דיסקונט, בית קפה, מספרה וסלון יופי, קומת גלריה ו- 5 קומות מלונאיות.
המלון מהווה חלק מהמבנה.
הכניסה הראשית למלון להולכי רגל, מכוון רחוב הגליל.
כניסת כלי רכב לקומות המרתף קיימת בעורף המבנה, מכיוון רחוב מס' 4003.
המבנה מחופה אבן נסורה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

4.5. תיאור הנכס

מלון רימונים נקרא גם מלון "המעין" וכולל 226 חדרים. המלון כולל 5 קומות מעל קומת גלריה וקומת קרקע ומעל 4 קומות תת קרקעיות כאשר השתיים העליונות שייכות למלון.

במלון שתי מעליות נוסעים המקשרות בין הקומות ומעלית עובדים. חדרי אירוח קיימים ב- 5 הקומות העליונות ובכל קומת חדרים 2 מקלטים.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים לאורחי המלון כוללת שטחים מקיר לקיר בפרוזדורים, ריצוף אריחי גרנית ותקרה דקורטיבית.

המלון רשום בפנקס הבתים המשותפים. השטחים מסומנים כתת חלקות 10 (מרתף שני) ו- 11 (יתרת השטחים).

להלן תיאור המלון עפ"י קומותיו השטחים הנם עפ"י תשריט בית משותף:

מפלס	שימושים עיקריים	הצמדות	סה"כ	תאור קומה
מרתף שלישי		133.20 מ"ר	133.20 מ"ר	
מרתף שני	1,498.20 מ"ר	238.80 מ"ר	1,737.00 מ"ר	חניה, מכבסה וחדרי עזר. מסומנים 31 מקומות חנייה.
מרתף ראשון	1,569.50 מ"ר	105.35 מ"ר	1,674.85 מ"ר	חדר אוכל, מטבח, בר ורחבת ישיבה, אולם "כרמלי", מלתחות עובדים וחדר אוכל עובדים.
קומת קרקע	147.40 מ"ר	158.50 מ"ר	305.90 מ"ר	לובי כניסה, דלפק קבלה וחדר צוות
קומה ראשונה (קומת גלריה)	152.00 מ"ר	103.05 מ"ר	255.05 מ"ר	משרדים
קומה שנייה	7,267.50 מ"ר	318.80 מ"ר	7,586.30 מ"ר	41 חדרים, אולם. בריכת שחיה, מלתחות ושטחים נלווים - לא בשימוש
קומה שלישית		174.80 מ"ר	174.80 מ"ר	49 חדרים
קומה רביעית			0.00 מ"ר	49 חדרים
קומה חמישית			0.00 מ"ר	42 חדרים + אולם מרפסות
קומה שישית			0.00 מ"ר	45 חדרים
גג			0.00 מ"ר	מזגנים, ח. מעלית, ומתקנים טכניים
סה"כ	10,634.6 מ"ר	1,232.5 מ"ר	11,867.1 מ"ר	226 חדרים



סוג חדר	תאור החדר (עפ"י אתר רשת רימונים)
חדר פטיו	החדר הכולל מיטה זוגית וספה נפתחת, טלוויזיה, טלפון, כספת, חדר אמבטיה ושירותים. החדר מותאם ללינה עד זוג + 2 ילדים. רמת הגמר כוללת שטיח מקיר לקיר, בחדר הרחצה ריצוף וחיפוי קיר אריחי קרמיקה.
חדר כנסייה	החדר כולל מיטה זוגית, טלוויזיה, טלפון, כספת, חדר אמבטיה ושירותים. החדר מותאם ללינה עד זוג. רמת הגמר כוללת שטיח מקיר לקיר, בחדר הרחצה ריצוף וחיפוי קיר אריחי קרמיקה.
סוויטת הכנסייה	הסוויטה כוללת חדר שינה, סלון 2 ספות נפתחות טלוויזיה, טלפון, כספת, מקרר קטן, חדר אמבטיה, שירותים וג'קוזי. סוויטת הכנסייה מותאמת ללינת זוג + 2 ילדים. רמת הגמר כוללת שטיח מקיר לקיר, בחדר הרחצה ריצוף וחיפוי קיר אריחי קרמיקה.

A hotel room featuring a large bed with white linens and a dark wooden headboard. A large window with a triangular top section offers a view of a town with a red-tiled roof. The room has light-colored walls and a patterned carpet.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

לובי כניסה



פרוזדור חדרים טיפוזי





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

לובי ובר במפלס מרתף ראשון



חדר האוכל





- 17 -

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

5. מצב תכנוני

5.1 תכנית מאושרת

תכנית ג/10101

פורסמה למתן תוקף בי"פ 4825 מיום 22.11.1999.

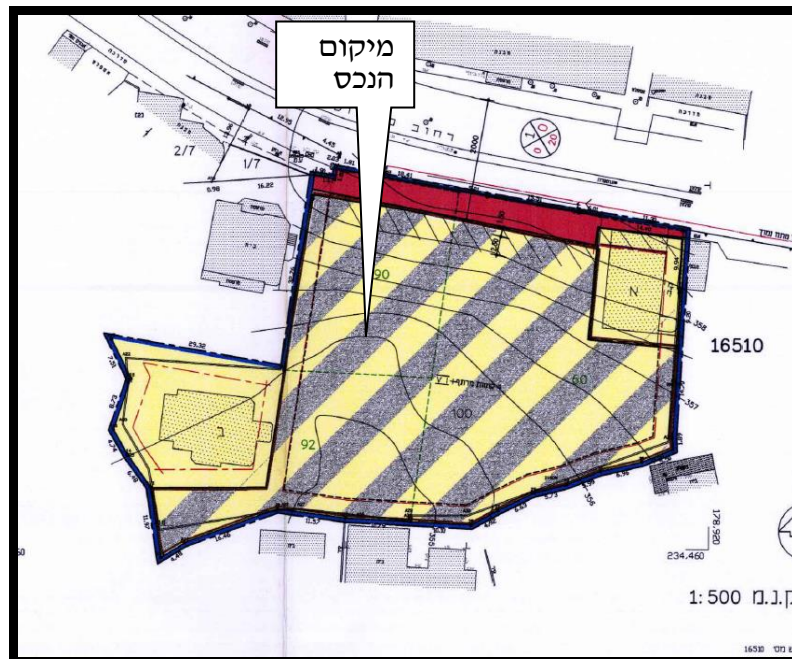
התכנית חלה על חלקות 60,90 ו- 92 בגוש 16510.
התכנית מחלקת את הקרקע לשלושה אזורי בנייה.
בית המלון ממוקם בתחום האזור המסווג כאזור מלונאות (240 חדרים) מסחר ומשרדים.
שטח הקרקע – 2,862 מ"ר.

זכויות הבנייה:

מעל מפלס הכניסה	-	400%.
מתחת למפלס הכניסה	-	180%.
שימושים עיקריים	-	315%.
שטחי שירות	-	265%.
לכיסוי קרקע	-	75%.
סה"כ	-	580%.

גובה מבנה – 4 קומות מרתף + קרקע + גלריה + 5 קומות מלון.
מס' חדרים – 240 חדרים.

להלן קטע מתשריט תכנית מס' ג/10101 - מצב מוצע:





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

5.2. היתרי בניה ומסמכי רישוי

עיינו בהעתק היתר בנייה מס' 4575 שניתן ביום 23.12.1999. ההיתר כתוב בשפה הערבית ואינו קריא. עפ"י היתר הבנייה השטח העיקרי לשימוש מלונאי – 7,929 מ"ר. השטחים העיליים לשימושים עיקריים (ללא הצמדות) עפ"י התכנית המוצעת לרישום הבית משותף – 7,567 מ"ר. ביקרנו מס' פעמים במשרדי מחלקת ההנדסה בעיריית נצרת. לא הצלחנו לקבל לעיוננו העתקים של התכניות המצורפות להיתר הבנייה. ממס' שיחות שקיימנו עם מזכירת הועדה המקומית עולה כי אין לוועדה טענות בגין חריגות בניה ושטחי בניה שנבנו ללא היתרים. עפ"י הסכם הרכישה, באחריות בעלי הקרקע לדאוג לקבלת היתרי הבנייה כדין וכן כל תשלום היטל השבחה יחול עליהם. לפיכך, אנו מניחים כי הוצאו היתרי בנייה כדין, אך אין בהנחת עבודה זו משום התחייבות מצידנו לכך.

6. מצב משפטי

6.1. מכתב עו"ד אמנון פרוידמן מיום 09.02.2017

במכתב זה מעדכן עו"ד אמנון פרוידמן, כמי שמטפל ברישום הזכויות, לעניין התקדמות הרישום:

- ◀ ביום 31/05/2016 נרשם הבית המשותף, וכי תת חלקה 10 מהווה את קומת החניה של המלון ותת חלקה 11 מהווה את המלון.
- ◀ כל תתי החלקות רשומות בבעלות האחים יוסף שהנס בעלי הקרקע המקוריים כאשר עפ"י השיוך של תת החלקה נרשמה הערת אזהרה לגורם הרלוונטי.
- ◀ על תתי חלקות 10 ו- 11 רשומה הערת אזהרה לטובת מלונות נצרת החדשים שנת (2000) 1997 בע"מ.
- ◀ על תתי חלקות 10 ו- 11 רשומות משכנתאות בדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ וכן משכנתא בדרגה שניה לטובת מלונות הכשרת היישוב בע"מ.
- המשכנתא מדרגה שניה הרשומה לטובת מלונות הכשרת היישוב בע"מ על תתי חלקות 13 – 16 (המרכז המסחרי), תימחק בהמשך.
- ◀ להלן, רשימת האישורים החסרים לצורך רישום הזכויות: אישור מיסוי מקרקעין נצרת. אישור עירייה על היעדר חובות. הסכמה של בעלי השעבודים להעברת הזכויות בכפוף למשכנתאות. טרם התקבלו האישורים.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

6.2. פלט רישום מקרקעין

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 11.12.2016 רשומה חלקה 60 בגוש 16510 (משותף עם חלקות 90 ו- 92 בגוש 16510) כדלקמן:

הערה על הפקעה

ההערה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עפ"י ילקוט הפרסומים 5029 מיום 06.11.2001, חלה על חלק מחלקות 60 ו- 90 בגוש 16510 ומטרתה " הרחבת דרך".

תת חלקה	-	10
שטח רשום	-	1,498.2 מ"ר.
תיאור	-	אולם, קומה מרתף ושניה, מבנה 2.
החלק ברכוש המשותף	-	98/1000.
הצמדות	-	קרקע המסומנת באות סה, משותפת ל 10-11, 13-18, בשטח של 595 מ"ר.
בעלים	-	פארוק אברהים יוסף יעקב - 1/2 יוסף איברהים יוסף יעקב - 1/2.
משכנתאות	-	רשומה משכנתה, מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 90 ו-92, על כל הבעלים. רשומות משכנתאות, מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 60 ו-90 ו-60 ו-92, על כל הבעלים.
הערות	-	רשומה משכנתה מדרגה שנייה לטובת מלונות הכשרת הישוב בע"מ. ביחד עם חלקות 90 ו-92, על כל הבעלים. רשומות שתי משכנתאות מדרגה שנייה לטובת מלונות הכשרת הישוב בע"מ. ביחד עם חלקות 60 ו-90 ו-60 ו-92, על כל הבעלים. רשומות שלוש הערות אזהרה, לפי סעיף 126, לטובת מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ, בהתאם להסכם. רשומה הערה, צו ניהול ע"י אפוטרופוס לטובת האני יוסף יעקב, על בעלותו של יוסף איברהים יוסף יעקב. עפ"י צו ביהמ"ש לענייני משפחה נצרת, תמ"ש 1230/07 מיום 21.01.2007.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

11	- תת חלקה
9,136.4 מ"ר.	- שטח רשום
בית מלון, קומה מרתף ושניה, מבנה 2.	- תיאור
597/1000.	- החלק ברכוש המשותף
1/2 - פארוק אברהים יוסף יעקב	- בעלים
1/2 - יוסף איברהים יוסף יעקב	- משכנתאות
רשומה משכנתה, מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 90 ו-92, על כל הבעלים.	
רשומות משכנתאות, מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 60 ו-90 ו-60 ו-92, על כל הבעלים.	
רשומה משכנתה מדרגה שנייה לטובת מלונות הכשרת הישוב בע"מ. ביחד עם חלקות 90 ו-92, על כל הבעלים.	
רשומות שתי משכנתאות מדרגה שנייה לטובת מלונות הכשרת הישוב בע"מ. ביחד עם חלקות 60 ו-90 ו-60 ו-92, על כל הבעלים.	
רשומות שתי הערות אזהרה, לפי סעיף 126, לטובת מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ, בהתאם להסכם.	- הערות
רשומה הערה, צו ניהול ע"י אפוטרופוס לטובת האני יוסף יעקב, על בעלותו של יוסף איברהים יוסף יעקב. עפ"י צו ביהמ"ש לענייני משפחה נצרת, תמ"ש 1230/07 מיום 21.01.2007.	



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

הצמדות

שטח	סימון	תיאור
120 מ"ר	יח	מאגר מים
91 מ"ר	יט	מדרגות
13 מ"ר	כ	משטח בטון
5 מ"ר	כא	פיר מעלית
31 מ"ר	כב	חדר מדרגות
9 מ"ר	כג	פיר מעלית
30 מ"ר	כד	חדר חשמל
11 מ"ר	כה	חדר משאבות - גנרטור
3 מ"ר	כו	משטח בטון
60 מ"ר	כז	חדר חשמל
7 מ"ר	כח	קרקע מקורה
5 מ"ר	כט	משטח בטון
42 מ"ר	ל	חדר אשפה
11 מ"ר	לא	חדר ארונות טכני
10 מ"ר	לב	משטח בטון
30 מ"ר	לג	מדרגות
13 מ"ר	לד	חדר מדרגות
73 מ"ר	לה	חדר מכוניות
319 מ"ר	לו	גג
175 מ"ר	לז	גג
60 מ"ר	לח	קרקע מקורה
38 מ"ר	לט	קרקע
48 מ"ר	מ	קרקע
30 מ"ר	מא	חדר מדרגות

6.3. רישיון עסק

להלן פירוט רישיונות העסק:
בעל העסק – בית מלון רימונים המעיין.

מס' רשיון	מהות העסק	תוקף רישיון
12780	מסעדה	31.12.2017
12781	אולם שמחות	31.12.2017
13198	בית מלון	31.12.2017



עיינו בנתוני התפעול המפורטים של המלון בשנים 2009-2016.

שיעורי התפוסה והפדיון משנת 2014 נמצאים במגמת ירידה לעומת שנים 2012 – 2013. נתוני שנת 2016 מראים על מגמת עליה.

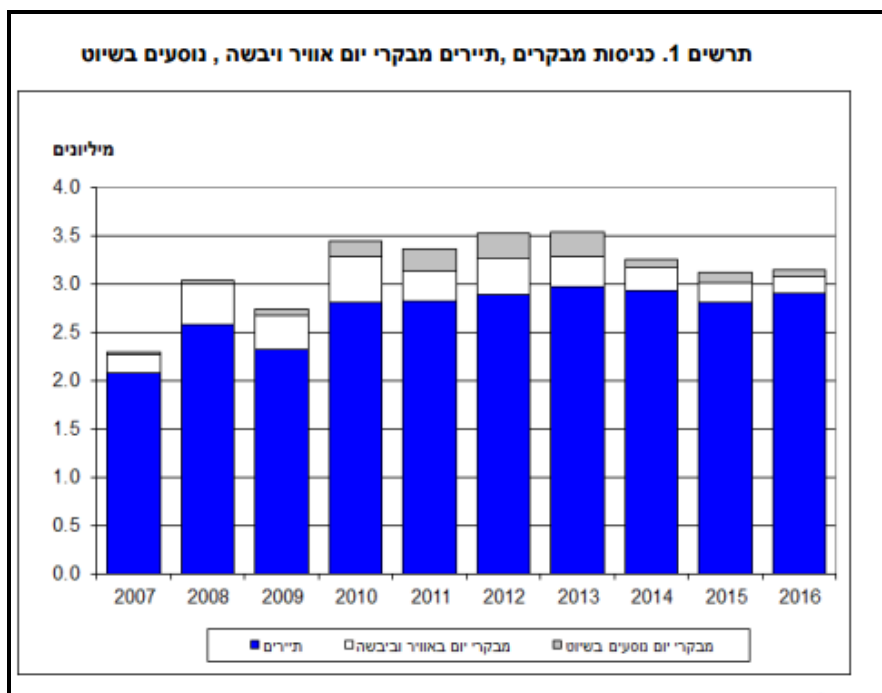
התחשיב נערך לפי מודל של עלות ניהול כוללת בשיעור של 3% מהפדיון + 10% מהרווח, כולל הוצאות השיווק.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

8. ענף המלונאות - נתונים סטטיסטיים כלל ארציים

8.1. כניסות מבקרים לישראל (תיירים ומבקרי יום) במיליונים:



ענף התיירות בשנים 2014 - 2016:

במחצית הראשונה של שנת 2014 נהנה ענף התיירות בישראל מפריחה ושגשוג. מס' התיירים במחצית הראשונה של השנה עמד על כ- 1,691 א' תיירים, לעומת 1,427 א' תיירים במחצית הראשונה של שנת 2013. עליה של כ- 18%.

במחצית השנייה של שנת 2014 עקב מצבע "צוק איתן" ירד משמעותית מס' התיירים המבקרים בישראל. לשם השוואה, מס' התיירים במחצית השנייה של שנת 2013 עמד על - 1,534 א' תיירים, לעומת - 1,236 א' תיירים במחצית השנייה של שנת 2014. ירידה של - 19%.

בשנת 2015 היתה ציפייה לחזור להיקף פעילות דומה למחצית הראשונה של שנת 2014, אך בשל המאורעות הביטחוניים חלה ירידה במס' התיירים.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2016 לא חל שינוי במס' התיירים. ברבעון האחרון של שנת 2016 ניכרת התאוששות.



רבעונים	2013	2014	2015	2016
I-III	225	275	230	225
IV-VI	240	290	235	235
VII-IX	245	185	235	230
X-XII	255	220	220	270

שנה	תיירים	ישראלים	סה"כ	תפוסה
2013	9,745,576	12,736,019	22,481,595	65.7%
2014	9,190,436	12,962,466	22,152,902	62.6%
2015	8,223,322	13,462,890	21,686,212	61.4%
ינו' - יוני 2015	6,022,329	10,566,625	16,588,954	61.5%
ינו' - יוני 2016	6,125,802	10,523,009	16,648,811	62.4%



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

8.3. נתונים סטטיסטיים - נצרת

תקופה	תפוסה	לינות		
		ישראלים	תיירים	סה"כ
2013	53.1%	106.7 א'	279.3 א'	386.0 א'
2014	44.2%	79.3 א'	256.5 א'	335.8 א'
2015	44.2%	76.0 א'	230.6 א'	306.6 א'
2015 ינו' - ספט'	41.3%	33.4 א'	67.4 א'	100.8 א'
2016 ינו' - ספט'	41.0%	44.7 א'	59.4 א'	104.1 א'

עפ"י נתוני התאחדות המלונות, נצרת הנה העיר הנמצאת במקום הראשון בגידול לינות ישראלים, בשנת 2016 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2015. לדברי רוני עיד, מנהל לשכת התיירות בעיר, העלייה נובעת בין היתר מהמצב הביטחוני "הרגוע", מגוון חדרי האירוח ברמות שונות, מחירי הלינה הזולים ממקומות אחרים בארץ, והאטרקציות התיירותיות.

8.4. נתוני השוואה למלונות מתחרים בסביבה

להלן, נתוני השוואה למחיר לינה ללילה לזוג באמצע השבוע, כולל ארוחת בוקר. הנתונים לחודש מרץ 2017, מאתר "Booking":

שם המלון	מס' חדרים	אמצע ש.
מלון לגאסי - נצרת	100	503 ₪
מלון גולדן קראון אולד סיטי	99	500 ₪
בית ההארח אל מוטראן (Al Mutran Guest House)	11	407 ₪
מלון הגליל	103	407 ₪
מלון רימונים המעיין	226	385 ₪
מלון קאזה דה מריה (Casa De Maria)	31	341 ₪
מלון גולדן קראון	243	537 ₪
מלון נצרת פלאזה (Nazareth Plaza Hotel) - ממוקם בנצרת עילית	182	444 ₪



לא נעשו עסקאות בשלוש שנים האחרונות.

הערכות השווי הקודמות נערכו לצורך בטוחה.

ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 14.08.2012 לצורך בטוחה.

אומדן השווי לנכס בשלמות - 55,660,000 ₪.

ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 14.08.2012 לצורך בטוחה.

אומדן השווי לנכס בשלמות - 55,500,000 ₪.

בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנשום.

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.

השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוף. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

10.2. שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

9/2016 סלע קפיטל רכשה את זכויות החכירה ב"קניון הפסגה" בפסגת זאב בירושלים.

התמורה	-	224 מ' ש.
שיעור התשואה	-	7.3%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 11.09.2016.

8/2016 סלע קפיטל רכשה את זכויות הבעלות בשני מבני תעשייה ולוגיסטיקה באזור התעשייה "פארק המאה" הצמוד לאזור התעשייה אשדוד.

התמורה	-	67 מ' ש.
שיעור התשואה	-	7.54%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 21.08.2016.

4/2016 קרן הריט "מניבים" רכשה את בניין "מלס תים" בירושלים.

התמורה	-	95 מ' ש.
שיעור התשואה	-	7.4%

הנכס הושכר בחזרה למוכרת.

מקור המידע: ידיעה בתקשורת מיום 19.4.2016.

2/2016 ריט 1 וסלע קפיטל רכשו במשותף 2 בנייני משרדים בפארק גלובל בלוד.

התמורה	-	196 מ' ש.
שיעור התשואה	-	7.4%

55% מהנכס משוכרים לבנק לאומי בהסכם ל – 4.5 שנים.

מקור המידע: דיווח החברה מיום 31.03.2016.

12/2015 חברת איסתא ליינס רכשה 70% מהבעלות המשותפת בבניין משרדים ומסחר ברחוב המסגר 16 תל אביב.

שיעור התשואה	-	7.2%
--------------	---	------

מקור המידע: דיווח החברה מיום 13.12.2015.



התמורה	-	80 מ' ₪.
שיעור התשואה	-	7%.

התמורה	-	220 מ' נח.
שיעור התשואה	-	7.3%

7.80%	-	משרדים
7.60%	-	מסחר
8.00%	-	נכסי תעשייה ולוגיסטיקה



מסומנים 31 מקומות חנייה במרתף.

הזכויות המוערכות הן זכויות חברת מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ.

הזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

הנכס נירשם בפנקס הבתים משותפים.

לא עיינו בתכניות היתרי הבנייה של בית המלון.
עיינו בהיתר הבנייה עצמו.
ההערכה הנה בהנחה שהתקבלו היתרי בנייה, טופס 4 ותעודות גמר
כדין.

להערכתנו, בעת מימוש/מכירת הנכס לא יחול תשלום היטל השבחה.

המלון מנוהל ע"י מלונות הכשרת הישוב, תחת המותג "רימונים".
למלון רישיון עסק עד יום 31.12.2017.

לצורך אומדן שווי הנכס ערכנו תחשיב בשיטת היוון הרווח התפעולי.
גישה זו הינה המתאימה ביותר בשומת נכסים מניבים, דוגמת הנכס
הנדון.
גישת ההשוואה אינה ישימה מאחר ולא נמצאו עסקאות למכירת בית
מלון בעל מאפיינים דומים בנצרת ובסביבתה גישת העלות אינה
רלוונטית באומדן שווי נכס מניב דוגמת הנכס הנדון.

שער ההיוון השנתי המקובל בנכסים מניבים עסקיים דוגמת משרדים/תעשייה/ מסחר הינו בטווח של 7.5% - 9%.

נכסים דוגמת בתי מלון שונים מנכסים מניבים עסקיים בכך שהם מושפעים מגורמים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים המשפיעים על תיירות החוץ בישראל.

קביעת שער ההיוון נעשתה תוך התייחסות לסיכונים אלה וכן תוך התייחסות לסיכויים הנובעים מהערכות משרד התיירות והתחזיות לגבי מספר התיירים הצפוי.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10.3.11. תחשיב השווי

שווי הנכס נקבע עפ"י רווח תיפעולי בשנים 2012, 2013 ו- 2016. לאור האירועים הביטחוניים בשנת 2014 ובמהלך שנת 2015, הרווח בשנים אלו אינו מובא בחשבון.

התחשיב נערך בהתאם לנתוני התפעוליים בניכוי עלויות ניהול וקרן שיפוצים תחשיבית.

להלן עיקרי התחשיב:

הרווח התחשיבי בשנת 2016 חושב לצמיתות לפי שיעור היוון של 8.5%. לאור מצבה של התיירות בשנת 2016 ובהתאם לנתונים בשנים שנסקרו (2012-2015) אנו רואים ברווח זה את המינימום התחשיבי האפשרי למלון הנדון.

תוספת ההפרש ביחס לרווח התיפעולי התחשיבי בשנת 2013 חושבה לפי שיעור היוון של 9.0%.

מחצית התוספת ביחס לרווח התיפעולי התחשיבי בשנת 2012 חושבה לפי שיעור היוון שנתי של 10%.

10.3.12. עלויות ניהול

בתחשיב השווי מובאים דמי ניהול, עפ"י מודל המוכר לנו ממלונות אחרים המנוהלים ע"י גורם חיצוני: 3% מהפדיון ו- 10% מהרווח התיפעולי.

10.3.13. קרן שיפוצים

התחשיב נערך בהנחה שיידרש שיפוץ בכל 10 שנים בממוצע.

שטח מלון- עילי	7,567 מ"ר
עלות שיפוץ בממוצע	₪ 750
סה"כ	₪ 5,675,175
תקופה	10
ריבית	5%
עלות לשנה	₪ 450,000



רווח תחשיבי להיוון לצמיתות	-	5,250,000 ₪.
שיעור היוון משוקלל	-	9.4%.
שווי הנכס	-	56,020,000 ₪.

- 32 -



לאור האמור לעיל, בהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולרבות מטרת השומה, אומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הנו בגבולות של **56,020,000 ₪**. (חמישים ושישה מיליון ועשרים אלף ₪).

המועד הקובע: 31.12.2016

שווי הנכס בספרי התאגיד: 28,592,000 ₪.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

תאריך החתימה על דו"ח זה:



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך : 22.03.2017
סימולין : 1493-16

שומת מקרקעין מלאה בית מלון "רות רימונים", צפת





1.1. התאגיד מזמין השומה

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

1.3. מועד ההתקשרות

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

1.5. התקן החשבונאי

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

1.7. התחייבויות לשיפוי

1.8. יחסי תלות

1.9. מטרת השומה

- 2 -



שם השמאית : רלי טרייסטמן - אגמי.
מס' רישיון : רישיון מס' 382 משנת 1994.

בעלת משרד "טרייסטמן – אגמי שמאות מקרקעין".

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

המועד הקובע לשומה – 31.12.2016.

ביקור בנכס נערך ביום 28.02.2017 ע"י רועי סלע, מתמחה.
הביקור נערך בכל חלקי הנכס הציבוריים.
נערך ביקור מדגמי בחדרים.
הנכס מוכר לי מביקורים קודמים.

- פלטי רישום מקרקעין מיום 06.03.2017 העתקים שהופקו במשרדנו באמצעות האינטרנט.
- דו"ח נתונים תפעוליים של המלון בשנים 2012 – 2016 ותקציב לשנת 2017.
- תכניות מתאר רלוונטיות.
- היתרי בניה וטופס 4.
- העתק רישיון עסק.
- מכתב מיום 01.01.2004 מלשכת היועץ המשפטי של חברת חשמל לעניין הערת האזהרה.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הקובע. ייתכנו שינויים בשווי ההוון של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתי ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

2. פרטי הנכס

מהות הנכס:

מלון "רות רימונים צפת" הכולל 80 חדרים מתוכם 77 חדרים פעילים. היתר, משמשים כשטחים נלווים. המלון בנוי בשני אגפים הנקראים אגף חדש (מודרני) ואגף ותיק (אותנטי).

גוש:

13070.

חלקות:

4 ו-9.

שטח החלקות:

שטח חלקה 4	-	10,000 מ"ר.
שטח חלקה 9	-	2,120 מ"ר.
סה"כ	-	<u>12,120 מ"ר.</u>

שטח בנוי:

שטחי המלון עפ"י מדידה גרפית מתוכניות היתרי בניה¹:
אגף ותיק - כ- 2,329 מ"ר.
אגף חדש - כ- 2,991 מ"ר.
סה"כ - כ- 5,320 מ"ר.
בנוסף, שטחי חניה פתוחה.

בעלות:

פרטית של חברת "מלון רימון צפת בע"מ".

שעבודים:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על חלקות 4 ו-9 יחד.

הערות:

מיום 25.01.1998, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות. (י.פ. 4593 מיום 02.12.1997).
על חלקה 9 רשומה בנוסף הערת אזהרה, לפי סעיף 126, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, בהתאם לחוזה.

מיקום:

רחוב ט"ז², צפת.

¹ היתרי הבניה הנם ישנים וחלקם אינו קריא.
² קיימת כניסה נוספת מרחוב קרן היסוד.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

3. תיאור הסביבה, הקרקע, המבנה והנכס

3.1 תיאור הסביבה

מלון "רות רימונים" ממוקם בין רחוב ט"ז ורחוב קרן היסוד, בשכונת קרית האומנים באזור העיר העתיקה בצפת.

העיר צפת, ממוקמת בגליל העליון, על פסגות ההרים צפת וכנען ונהנית מנוף ימת הכנרת מדרום- מזרח ורכס הרי מירון מצפון- מערב.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לדצמבר 2015, מתגוררים בצפת כ- 33,358 תושבים.

העיר מהווה מרכז רוחני דתי ומאופיינת בשנים האחרונות בצביון חרדי.

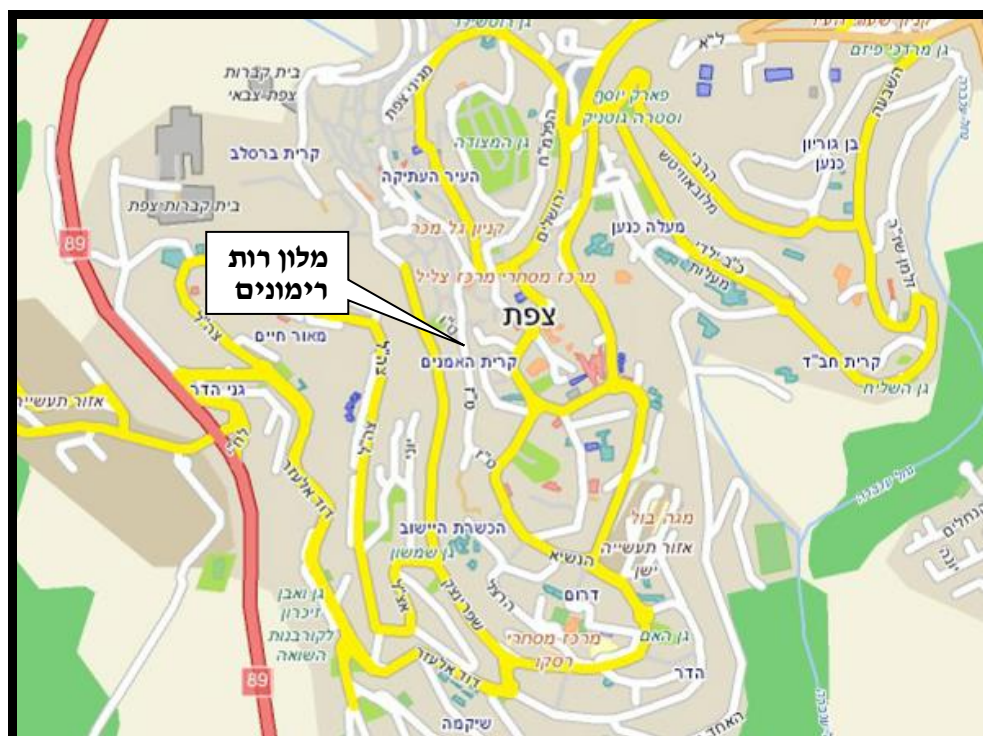
כיום יש בעיר מספר מפעלי תעשייה, אולם היא מתקיימת בעיקר על נופש ותיירות.

כמו כן, בעיר קיימת מכללה "מכללת צפת" ופקולטה לרפואה.

מרבית מוקדי התיירות המרכזיים נמצאים בעיר העתיקה בצפת והם כוללים בתי כנסת עתיקים, "קרית אומנים" רובע של בתי אומנים, גלריות ומוזיאונים, מפעל נרות צפת, קברי צדיקים, מבנים היסטוריים וכן סיורים ברחובותיה העתיקים של העיר.

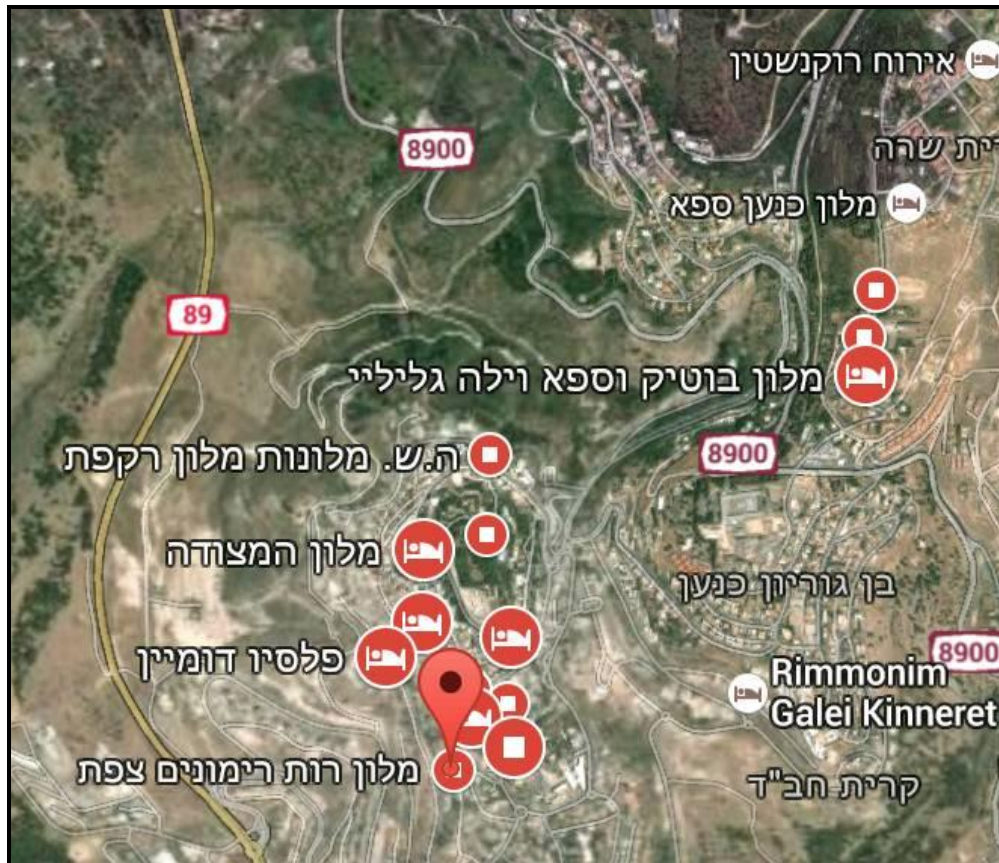
הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, מגורים ומלונאות. הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה:





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

3.3. תיאור הקרקע

מלון "רות רימונים" ניצב על חלקות מספר 4 ו-9.
חלקה 9 ממוקמת צפונית לחלקה 4.
שטחן הרשום של החלקות:

חלקה מס' 4	-	10,000 מ"ר.
חלקה מס' 9	-	2,120 מ"ר.
סה"כ	-	12,120 מ"ר.

פני הקרקע משופעים מצפון לדרום ובעלי טופוגרפיה הררית.

בחלקה מספר 4 בנוי האגף הוותיק של המלון.
בחלקה מספר 9 בנוי האגף החדש של המלון.

לחלקות גבול משותף חלקי כאשר ביניהן נמצאת חלקה מספר 3, עליה ניצב בית מגורים צמוד קרקע בבעלות אחרת.

מסביב לחלקות בנויים מבנים צמודי קרקע ותיקים המשמשים למגורים, (חלקם נטושים).

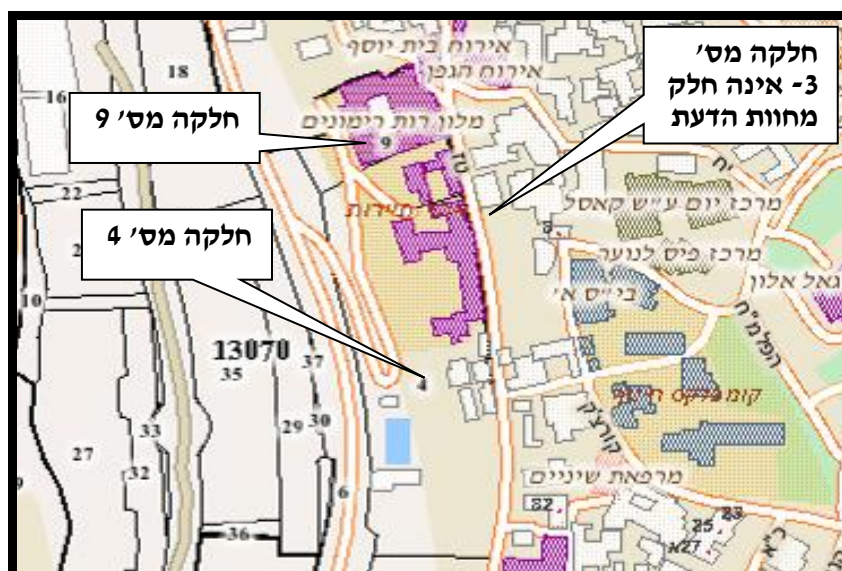
בצפון: מבני מגורים ובתי הארחה.

בדרום: שטח פתוח.

במזרח: רחוב ט"ז, במפלס קרקע גבוה, הכניסה הראשית למלון.

במערב: רחוב קרן היסוד, כניסה נוספת למלון, ממנו יוצא כביש גישה פרטי המוביל לחניון המלון. מכיוון זה נשקף נוף לכיוון הרי מירון.

להלן מפת גוש ע"ג מפת סביבה:





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

להלן תיאור האגף ושטחו עפ"י קומותיו:

מפלס	שטח במ"ר	שימושים
מפלס תחתון	175 מ"ר	בררכת שחיה למבוגרים, בריכת ילדים, מלתחות, קיוסק, חדר חשמל, מקלט, חדר אירוח ומועדון ילדים.
מפלס חדר אוכל	1,214 מ"ר	חדרי אירוח, חדר משק, שרותים מחופים קרמיקה ושיש. מטבח מחופה קרמיקה, 2 חדרי קירור, חדר אוכל מרוצף שיש מלבני ותקרה משופעת משולבת בעץ, שתי מרפסות מקורות בגג עץ וגג קל וויטרינות זכוכית. ברידה למרתף "מרתף יינות".
מפלס לובי הקבלה	599 מ"ר	לובי קבלה מרוצף אריחי קרמיקה, משרדים בסטנדרט פשוט, חדרי אירוח, שטיח מקיר לקיר במסדרונות.
מפלס עליון	341 מ"ר	חדרי אירוח, חדר משק. שטיח מקיר לקיר במסדרונות.
סה"כ	2,329 מ"ר	

האגף החדש

ממוקם, בצידו הצפוני של המלון, בנוי על חלקה מספר 9. הוקם לפני כ- 16 שנים.

מבנה בן 3 קומות, בנוי בצורה ריבועית סביב חצר פנימית. באגף זה, 44 חדרים מתוכם 41 חדרים פעילים ו-3 אינם ראויים לאירוח ומשמשים כחדרי שרות למלון. החדרים ממוקמים בצידו הדרומי של המבנה וצופים לנוף הרי מירון. בין חדרי האירוח נכללת גם "סוויטת הר מירון" (חדר 209) הממוקמת בקומה השנייה.

בחלקו הצפוני של האגף, קיים לובי ובר וכן מתחם הספא של המלון. מתחם הספא כולל 4 חדרי טיפולים, חדר כושר, סאונה יבשה, סאונה רטובה ומלתחות.

במבנה 2 מעליות.

הלובי כולל כ- 50 - 60 מקומות ישיבה.

להלן פרוט שטחי הבניה, עפ"י היתר בניה מספר 3527 א' מיום 02.07.1996 והתאמת שטחים בהתאם לבינוי הקיים.

חלק משטחי הבניה לא נבנו, חלקם נבנו לא כפי שמופיע בהיתר.



להלן תיאור האגף ושטחו עפ"י קומותיו:

קומה	שטח במ"ר	שימושים
מפלס החניה	291.69 מ"ר	חניה מקורה. חדרי אחזקה ומכונות. במפלס זה קיימת גם חניה פתוחה.
מפלס המרתף	551.31 מ"ר	חדרי אירוח, מקלט (משמש כאולם הרצאות) עם תקרה אקוסטית, שטיח מקיר לקיר ותאורת פלורסנט, שרותים, מחסן.
ק"ק[1] תחתונה	1,007.90 מ"ר	חדרי אירוח, מתחם הספא- חדרי טיפולים, חדר כושר וסאונה יבשה, לובי ובר מרוצף אריחי שיש, תקרה מעץ דקורטיבי וקירות אבן.
קומת[2] קרקע	638.13 מ"ר	חדרי אירוח, מתחם הספא- חדרי טיפולים, סאונה רטובה, מלתחות ולובי ספא.
קומה עליונה	502.20 מ"ר	חדרי אירוח, מרפסת מקורה, מעלית ומעברים.
סה"כ	2,991.23 מ"ר	

[1].נוכה שטח שלא נבנה, 2 חדרים בשטח בנוי של כ- 68 מ"ר.

[2]. נוכה שטח שלא נבנה, 2 חדרים בשטח בנוי של כ- 68 מ"ר.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

להלן תיאור החדרים:

סוג חדר	מס' חדרים	תאור החדר (עפ"י אתר רשת רימונים)*	תמונות לדוגמא (מקור- אתר רשת רימונים)
חדר מושבת האומנים		חדרים הבנויים מחלל אחד ללא הפרדה עם נוף לגן המלון או לסמטאות מושבת האומנים וכוללים מזגן, מיני בר, ערכת קפה, טלפון, טלוויזיה בכבלים LCD, נגן DVD, חדר שירותים אמבטיה ומייבש שיער. חדר זה מותאם לזוג + 2 ילדים.	
חדר הר מירון		חדרים הבנויים מחלל אחד ללא הפרדה עם נוף מרהיב להר מירון וכוללים מזגן, מיני בר, ערכת קפה, טלפון, טלוויזיה בכבלים LCD, נגן DVD, חדר שירותים ואמבטיה ומייבש שיער. חדר זה מותאם לזוג + 2 ילדים.	
חדר גן צפתי		חדרי הגן הנם חדרים מרווחים בעלי מבנה ארכיטקטוני מיוחד. החדרים בעלי תקרות גבוהות עם אלמנטים של אבן בקירות ורצפת פרקט. בכל החדרים מזגן, מיני בר, טלפון, ערכת קפה, מסך LCD, נגן DVD, חדר שירותים ואמבטיה ומייבש שיער. לכל חדר מרפסת צמודה עם פינת ישיבה בלב בוסתן ועצי פרי וצופה לגן הסוסים. חדר זה מותאם עד זוג וילד.	
חדר דלקס		חדרי הדה לקס עברו שיפוץ יסודי, עם ריהוט חדש ועיצוב מודרני. בחדר מיטה זוגית, שירותים ואמבטיה (ג'קוזי), מייבש שיער, בחדר מזגן, מיני בר, טלפון, ערכת קפה מסך LCD, מערכת די וי די ומכונת אספרסו לשימוש במהלך השהייה.	
סוויטת הר מירון		הסוויטה בנויה מחדר שינה, סלון מרווח ומרפסת המשקיפה לנוף הר מירון, 2 מסכי LCD, נגן DVD, מזגן, מיני בר, ערכת קפה, טלפון, אמבט ג'קוזי ומקלחת מרווחת ושני חדרי שירותים. סוויטה זו מותאמת לזוגות בלבד. למזמינים סוויטת הר מירון חלוקי רחצה וסלסלת פירות העונה ביום ההגעה.	



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

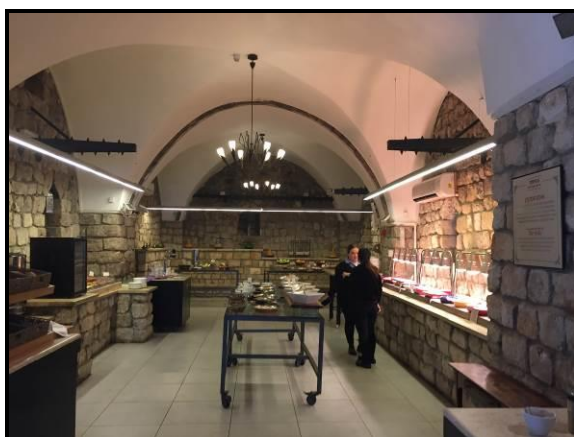
תמונות המלון מיום הביקור:



חדר כושר – אגף חדש



לובי ובר - אגף חדש



חדר אוכל



בריכת השחייה



מבנה המלון – אגף ותיק



לובי כניסה – אגף ותיק



4.1. תכנית מאושרת

הבנייה תעשה בקווי בניין של : 3 מטר לכל הכיוונים.

לא ידועה לנו מהות תכנית זו.

בניה מס' 3527-א - "חיבור חשמל ל- 25 חדרים בלבד במלון רימונים".

מאידך, בנכס שטחים שאינם מופיעים בהיתר הבניה בהיקף של 341 מ"ר.

office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 077 03-5372526 טלפון



5.1. פלטי רישום מקרקעין

חלקה מספר 4

חלקה מספר 9

5.2. מהות הערות האזהרה

הערה לטובת חברת חשמל הובהרה עפ"י מכתב מיום 01.01.2004 שיועד
ללשכת רישום מקרקעין מאת לשכת היועץ המשפטי של חברת חשמל לישראל
בע"מ, לפיו ההערה הרשומה הינה בגין זכות חברת חשמל להירשם כבעלים
בחדר לתחנת טרנספורמציה במקרקעין.

ההערה, עפ"י ילקוט הפרסומים 4593 מיום 02.12.1997, הינה "הודעה 35 על תיקון רשימת אתרי עתיקות" על פיה "בסביבה שרידי מצודה ועתיקות מהתקופה הצלבנית- בעיר בנינים וכתובות מימי הבניים".

5.3. רישיון עסק

מס' רישיון : 100019000.
בעל העסק : חב' הכשרת הישוב.
מהות העסק : אירוח ולינה - בית מלון, פנסיון, אכסניה וכיו"ב.
מועד פקיעת רישיון : 05.03.2017.
הערה : רישיון זמני עקב אישור כבאות זמני.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

6. נתוני תפעול

עיינו בנתוני התפעול בשנים 2014-2016 ותחזית שנת 2017 כפי שנמסרו לנו ע"י החברה.

6.1 שיעורי התפוסה וההכנסה הממוצעת לחדר

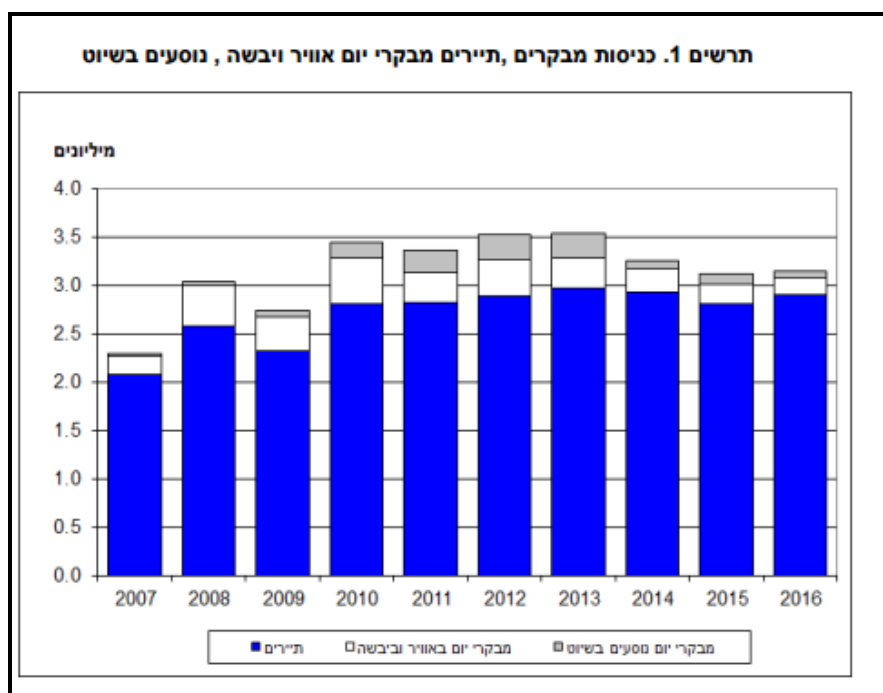
שיעורי התפוסה והפידיון הנם דומים בשנים האחרונות.

6.2 הוצאות ניהול

התחשיב נערך לפי מודל של עלות ניהול כוללת בשיעור של 3% מהפדיון + 10% מהרווח, כולל הוצאות השיווק.

7. ענף המלונאות - נתונים סטטיסטיים כלל ארציים

7.1 כניסות מבקרים לישראל (תיירים ומבקרי יום) במיליונים:





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

ענף התיירות בשנים 2014 - 2016 :

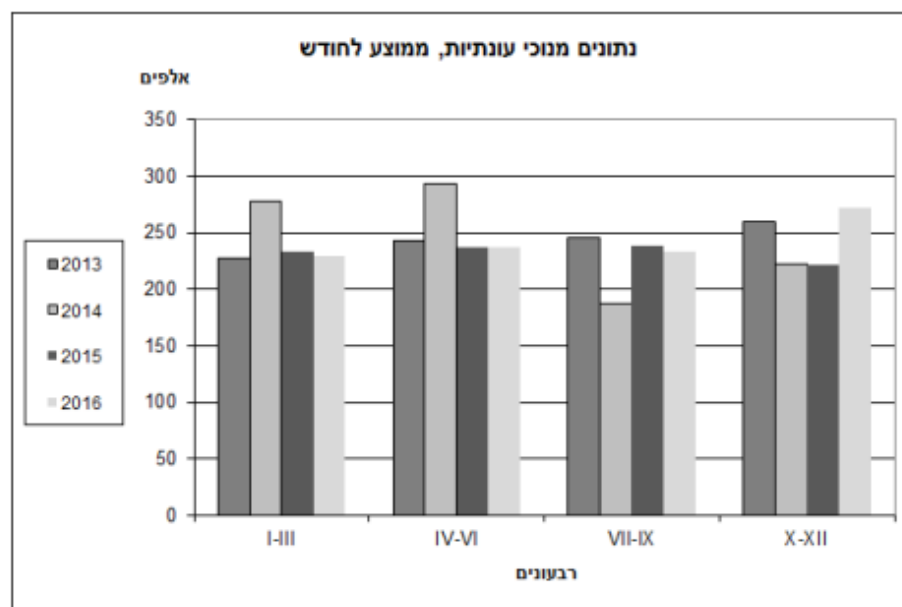
במחצית הראשונה של שנת 2014 נהנה ענף התיירות בישראל מפריחה ושגשוג. מס' התיירים במחצית הראשונה של השנה עמד על כ - 1,691 א' תיירים, לעומת 1,427 א' תיירים במחצית הראשונה של שנת 2013. עליה של כ - 18%.

במחצית השניה של שנת 2014 עקב מצבע "צוק איתן" ירד משמעותית מס' התיירים המבקרים בישראל. לשם השוואה, מס' התיירים במחצית השנייה של שנת 2013 עמד על - 1,534 א' תיירים, לעומת - 1,236 א' תיירים במחצית השנייה של שנת 2014. ירידה של - 19%.

בשנת 2015 היתה ציפייה לחזור להיקף פעילות דומה למחצית הראשונה של שנת 2014, אך בשל המאורעות הביטחוניים חלה ירידה במס' התיירים.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2016 לא חל שינוי במס' התיירים. ברבעון האחרון של שנת 2016 ניכרת התאוששות.

תרשים 3. כניסות סה"כ תיירים שנים 2013-2016 (נתונים מנוכי עונתיות לפי רבעונים)





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

7.2. לינות במלונות התיירות

שנה	תיירים	ישראלים	סה"כ	תפוסה
2013	9,745,576	12,736,019	22,481,595	65.7%
2014	9,190,436	12,962,466	22,152,902	62.6%
2015	8,223,322	13,462,890	21,686,212	61.4%
ינו' - יוני 2015	6,022,329	10,566,625	16,588,954	61.5%
ינו' - יוני 2016	6,125,802	10,523,009	16,648,811	62.4%

7.3. נתונים סטטיסטיים - צפת

שנה	תפוסות	לינות ישראלים	לינות תיירים	סה"כ לינות
2009	44.7%	81,700	21,900	103,600
2010	45.2%	80,100	22,700	102,800
2011	47.4%	89,300	20,000	109,300
2012	51.1%	95,600	21,400	117,000
2013	48.3%	89,800	22,900	112,700
2014	65.5%	128,800	30,000	158,800
2015	54.7%	93,800	28,200	122,000
ינו' - ספט' 2015	52.5%	66,266	22,963	89,229
ינו' - ספט' 2016	61.2%	82,540	22,739	105,279

7.4. נתוני השוואה למלונות מתחרים בסביבה

להלן, נתוני השוואה למחיר לינה ללילה לזוג באמצע השבוע, כולל ארוחת בוקר. הנתונים לחודש מרץ 2017, מאתר "Booking":

שם המלון	אמצע שבוע	מס' חדרים	הערות
מלון כנען ספא	999 ₪	122	כולל א. ערב.
מלון וילה גלילי	501 ₪	21	
מלון מצפה הימים	1,166 ₪	84	כולל א. ערב.
רות רימונים צפת	503 ₪	77	



8.1. רכישות ועסקאות

8.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2016

ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 21.10.2015 לצורך בטוחה.

אומדן השווי לנכס בשלמות	-	32,900,000 ₪.
-------------------------	---	---------------

ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 09.08.2012 לצורך בטוחה.

אומדן השווי לנכס בשלמות - 35,300,000 ₪.

9.1. גישות השומה

גישת ההשוואה

בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.

השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה.

גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.



שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

9/2016 סלע קפיטל רכשה את זכויות החכירה ב"קניון הפסגה" בפסגת זאב בירושלים.

מקור המידע: דיווח החברה מיום 11.09.2016.

התמורה	-	67 מ' נה.
שיעור התשואה	-	7.54%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 21.08.2016.

התמורה	-	95 מ' נח.
שיעור התשואה	-	7.4%

מקור המידע: ידיעה בתקשורת מיום 19.4.2016.

התמורה	-	196 מ' נה.
שיעור התשואה	-	7.4%

55% מהנכס משוכרים לבנק לאומי בהסכם ל – 4.5 שנים.

מקור המידע: דיווח החברה מיום 31.03.2016.

שיעור התשואה - 7.2%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 13.12.2015.

התמורה	-	80 מ' נה.
שיעור התשואה	-	7%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 20.12.2015.



התמורה	-	220 מ' נא.
שיעור התשואה	-	7.3%.

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 18.12.2016 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2016 הנם כדלקמן :

7.80%	-	משרדים
7.60%	-	מסחר
8.00%	-	נכסי תעשייה ולוגיסטיקה

9.3.1. הסביבה

העיר צפת המהווה מוקד תיירותי בעל מאפיינים היסטוריים ודתיים.
מרבית מוקדי התיירות המרכזיים נמצאים בעיר העתיקה.
הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, מגורים
ומלונאות.

9.3.2. הנכס

בית מלון בנני בשני אגפים : אגף ותיק ואגף חדש.
המלון כולל 80 חדרי אירוח מתוכם 77 חדרים פעילים, בריכה ומתחם
ספא.
המלון משקיף לנוף הרי מרון.

השטח הבנוי כולל כ - 5,320 מ"ר.
שטח ממוצע לחדר ברוטו - 66.5 מ"ר.

9.3.3. המצב הפיזי והתחזוקתי

מצבו הפיזי ותחזוקתי של המבנה טוב.
מתבצעת תחזוקה שוטפת לשמירה על רמת תחזוקה טובה.

9.3.4. מצב משפטי

הזכויות הנן זכויות בעלות פרטית של מלון רימון צפת בע"מ, בשלמות.





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

9.3.10. תחשיב השווי

שווי הנכס נקבע עפ"י רווח תיפעולי בשנים 2012, 2013 ו- 2016. לאור האירועים הביטחוניים בשנת 2014 והשפעתם על שנת 2015, הרווח בשנים אלו אינו מובא בחשבון. התחשיב נערך בהתאם לנתוני התפעוליים בניכוי עלויות ניהול וקרן שיפוצים תחשיבית.

להלן עיקרי התחשיב:

הרווח התחשיבי בשנת 2016 חושב לצמיתות לפי שיעור היוון של 8.5%. לאור מצבה של התיירות בשנת 2016 ובהתאם לנתונים בשנים שנסקרו (2012-2015) אנו רואים ברווח זה את המינימום התחשיבי האפשרי למלון הנדון.

תוספת ההפרש ביחס לרווח התיפעולי התחשיבי בשנת 2013 חושבה לפי שיעור היוון של 9.0% בדחייה לתקופה של שנה. מחצית התוספת ביחס לרווח התיפעולי התחשיבי בשנת 2012 חושבה לפי שיעור היוון שנתי של 10% בדחייה לתקופה של שנתיים.

9.3.11. עלויות ניהול

בתחשיב השווי מובאים דמי ניהול, עפ"י מודל המוכר לנו ממלונות אחרים המנוהלים ע"י גורם חיצוני: 3% מהפדיון ו- 10% מהרווח התפעולי.

9.3.12. קרן שיפוצים

התחשיב נערך בהנחה שיידרש שיפוץ בכל 10 שנים בממוצע.

שטח מלון- עילי	4,854 מ"ר
עלות שיפוץ בממוצע	1,500 ₪
סה"כ	7,280,310 ₪
תקופה	10
ריבית	5%
עלות לשנה	578,820 ₪



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

10. תחשיב השווי

רווח להיוון מייצג	-	2,894,000 ₪.
שיעור היוון משוקלל	-	9.2%
שווי בית המלון	-	31,530,000 ₪.

10.1. שווי זכויות הבנייה הנוספות

חילוץ שווי הקרקע:

שווי הקרקע חושב בגישת החילוץ. עפ"י חשבוננו, שווי קרקע ריקה ופנויה למלונאות הנו נמוך מאד. בנכס הנדון קיימים כל השטחים הציבוריים שיכולים לשרת את הבניה הנוספת, כגון לובי כניסה, בריכת שחיה, חדר אוכל וכדומה ולפיכך קיימת כדאיות כלכלית תחשיבית לתוספת הבניה.

שווי חדר ממוצע	409,500 ₪
שטח ממוצע לחדר	69 מ"ר
שטח ממוצע לחדר נטו	
לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות	26 מ"ר
עלות בניית חדר לפי תקרת ההשקעות	
רמה B עירוני	607,334 ₪
עלות ממוצעת למ"ר	8,790 ₪
עלות לחדרים בלבד	228,549 ₪
תוספת תחשיבית לשטח נטו	20%
סה"כ עלות הקמה	274,259 ₪
חילוץ שווי הקרקע:	
שווי ממוצע לחדר	409,500 ₪
רווח יזמי	25%
עלות הקמה	81,900 ₪
יתרה לקרקע	274,259 ₪
שטח תחשיבי לחדר	53,341 ₪
שווי ממוצע למ"ר	31 מ"ר
	1,710 ₪

שווי זכויות הבניה:

זכויות בניה נוספות	982 מ"ר
שווי למ"ר	1,710 ₪
שווי זכויות בניה נוספות	1,680,000 ₪



11. סיכום שווי

שווי בית המלון	-	31,530,000 ₪.
זכויות בניה נוספות	-	1,680,000 ₪.
עלות התאמת היתר הבנייה	-	100,000 ₪ (-)
שווי במעוגל	-	33,100,000 ₪.

12. ביקורת בגישת העלויות

השווי המתקבל לחדר בתחשיב הנו כ – 409.5 א' ₪.
עלויות בניית חדר, עפ"י העלות המוכרת לבניית חדר לצורך קבלת מענקי השקעה, עפ"י נתוני משרד התיירות (תקרת השקעה לחדר) הנו כ – 705 א' ₪ למלון נופש ברמה B.

גם בנכוי מענקי השקעה בשיעור של כ - 20% וללא התחשבות בשווי הקרקע, מתקבלים ערכים גבוהים משמעותית מהתוצאה המתקבלת בגישת היוון הרווח התיפעולי.



לאור האמור לעיל, בהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולרבות מטרת השומה, אומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הנו בגבולות של **33,100,000 ₪**.

לא כולל מע"מ.

מיסים ותשלומים : לא צפויים תשלומים.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה:



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תאריך: 22.03.2017
סימולין: 1495-16

שומת מקרקעין מקיפה חלק ממלון "רימונים אילת"

זכויות מלון נפטון בע"מ





1.1. התאגיד מזמין השומה

מלוונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן : החברה).

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות ר"ח גדי הורן, סמנכ"ל כספים.
נמסר לנו ע"י החברה כי מר הורן הוא שהחליט על ההתקשרות עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 22.11.2016.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דוחות כספיים.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס – בית המלון, מוגדר על ידה כרכוש קבוע עפ"י תקן חשבונאי מס' 27 והנכס - חזית המסחרית, מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא קיבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

1.10. פרטי השמאי

שם השמאית : רלי טרייסטמן - אגמי.
מס' רישיון : רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן – אגמי שמאות מקרקעין".

1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 31.12.2016.

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 23.11.2016 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין. הביקור נערך בכל השטחים הציבוריים. נערך ביקור מדגמי במס' חדרים.

1.14. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתק הסכמי מכר ונספחים בין מלון נפטון בע"מ לבין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ואיסתא נכסים בע"מ, מיום 28.10.2014.
- העתק הסכם הרשאה לשימוש בחניה, מיום 30.06.2003 ותיקון מיום 08.07.2012.
- העתק הסכם הרשאה לשימוש בחוף הים, משנת 2009.
- נספח הסכם שכירות וניהול המלון, מיום 28.10.2014.
- אישור מצב זכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 12.12.2016.
- העתק חוזה חכירה מהוון לתקופה נוספת בין מינהל מקרקעי ישראל ומלון נפטון בע"מ, מיום 22.02.2015.
- הסכמי שכירות.
- דו"ח נתונים תפעוליים של המלון בשנים 2013-2016 ותחזית 2017.
- דו"ח נתונים לתוספת מפדיון לשנים 2013 – 2016.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הקובע. ייתכנו שינויים בשווי ההון של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתי ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

2. כללי

בתאריך 28.10.2014 התקשרה חברת מלון נפטון בע"מ בהסכמי מכר ושכירות עם חב' איסתא נכסים בע"מ וסלע קפיטל בע"מ (להלן: הרוכשות).

עפ"י הסכמי המכר מכרה נפטון בע"מ לרוכשות 66.67% (2/3) מזכויות החכירה שלה במלון "רימונים אילת" כולל החזית המסחרית הצמודה למלון.
התמורה - 200,000,000 ₪.

בתאריך 9.3.2015 הושלמו הסכמי המכר ומתאריך זה חברת נפטון בע"מ הנה בעלת 1/3 מהזכויות.

עפ"י נספח ד' להסכם המכר, הסכם שכירות וניהול המלון, חב' מלון נפטון בע"מ אשר לה 1/3 מזכויות הבעלות, תשכור ותנהל את המלון כחלק מרשת מלונות "רימונים", תקופת השכירות הבסיסית הנה ל- 10 שנים וסה"כ 17 שנים.

בתאריך 22.2.2015 נחתם הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת עד 16.5.2063. ההסכם איחד את מגרשים 6 ו- 7 לפי תכנית 12/114/03/2.

הסדרת שטחים ללא היתר:
כחלק משטח המלון, קיימת חזית מסחרית הפונה לטיילת (חזית מסחרית דרומית), אשר חלקה מסומן בהיתר הבניה כשטח אולם מלונאי בשטח של כ- 368 מ"ר.

שטח החזית המסחרית והשימוש הנעשה בו הוסדר מול רמ"י בעת חידוש חוזה החכירה.

הסכמי הרשאה:

לחב' נפטון בע"מ יש הסכם הרשאה משנת 2009, להפעלת קטע חוף הסמוך למלון. תוקפו של הסכם זה פג. מברור שערכנו, המלון ממשיך להשתמש בחוף עבור דמי שימוש המשולמים בכל שנה.

לחברת נפטון בע"מ יש הסכם הרשאה לשימוש ב- 70 מקומות חניה, בתחום מגרש מס' 3 לפי תכנית ד/378/א (מלון אסטרל, לשעבר גלי אילת), לפי הסכם מיום 30.06.2003 ותיקון להסכם מיום 08.07.2012.

חוות הדעת ערוכה לזכויות חב' מלון נפטון בע"מ המהוות 1/3 חלקים מהנכס.



טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות הנכס	:	בית מלון הכולל 277 חדרים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים (כולל חזית מסחרית דרומית).
גוש לא מוסדר	:	40178 ו- 40179.
מגרשים¹	:	מגרשים 6 ו-7 לפי תב"ע 12/114/03/2.
שטח הקרקע	:	10,402 מ"ר, עפ"י אישור מצב זכויות.
שטח בנוי	:	השטח הבנוי הכולל עפ"י מדידה שנערכה ע"י עין נטפים לצורך תשלום היטלי מים – 20,841 מ"ר . השטח הבנוי תואם את השטח המופיע בתשריט תכנית היתר הבניה משנת 2011. השטח המופיע בטבלת השטחים של תכנית היתר הבניה כולל שטחים עיקריים בלבד ומסתכם בכ – 16,782 מ"ר. קיימת טעות בסכימה והשטח בטבלה צ"ל 17,098 מ"ר. השטח כולל גם את החזית המסחרית הפונה לטיילת.
	-	שטח המלון 19,233 מ"ר.
	-	שטח החזית המסחרית- 1,608 מ"ר.
	-	סה"כ 20,841 מ"ר.
זכויות	:	עפ"י אישור זכויות מיום 14.02.2016 הזכויות רשומות על שם: סלע קפיטל נדל"ן 1/3 חלקים. איסתא נכסים 1/3 חלקים. מלון נפטון בע"מ 1/3 חלקים. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 16.05.2063.
שעבודים⁴	:	חוות הדעת ערוכה לזכויות חב' מלון נפטון בע"מ. קיימת משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ.
הערות	:	לא רשומות.
מיקום	:	רח' תרשיש, החוף הצפוני, אילת.

¹ ברישומי מינהל מקרקעי ישראל מופיעים מגרשים 16 ו-16א' לפי תבע 4/114/03/2.

⁴ בטופס אישור זכויות חתום ממ.מ.י.



טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

4. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

4.1. תיאור הסביבה

העיר אילת מהווה מוקד תיירות ונופש וכוללת בתי מלון ברמות שונות וכן אטרקציות תיירותיות מגוונות.

מרבית בתי המלון מתרכזים בחוף הצפוני ובחוף הדרומי. קיימים גם בתי מלון באזורים שאינם סמוכים לחוף הים ומפוזרים ברחבי העיר.

עפ"י נתוני הלמ"ס למרץ 2016, באילת 50 בתי מלון ובסה"כ 11,023 חדרים.

רמת מלון	מס' בתי מלון	מס' חדרים
רמה 1	8	3,043
רמה 2	14	3,285
רמה 3	9	1,495
אחרים	19	3,200
סה"כ	50	11,023

בעיר אילת מתוכננים מס' פרויקטים:

מתחם שדה התעופה – בימים אלו מתבצעות עבודות הקמת שדה התעופה "רמון" אשר יחליף את השדה הקיים כיום.

בתחום השדה מתוכננות כ- 2,000 יחידות מלונאיות, דירות מגורים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.

מתחם הגולף - המתחם מתוכנן מצפון מערב לפארק הולנד הממוקם מצפון לאזור התעשייה של העיר. שטח התכנית הנו כ- 1,300 דונם ויכלול מגרש גולף ושכונת מגורים.

מתחם פארק מים – עפ"י פרסומים מליאת מועצת העיר אילת, אישרה הקמת פארק מים במתחם הטקסס ראנץ', בחוף הדרומי של העיר אילת. בנייתו צפויה להתחיל בשנת 2017, המתחם מתוכנן על שטח של 20 דונם ויכיל כ- 30 אטרקציות מים בטכנולוגיות מהמתקדמות מסוגן בעולם.

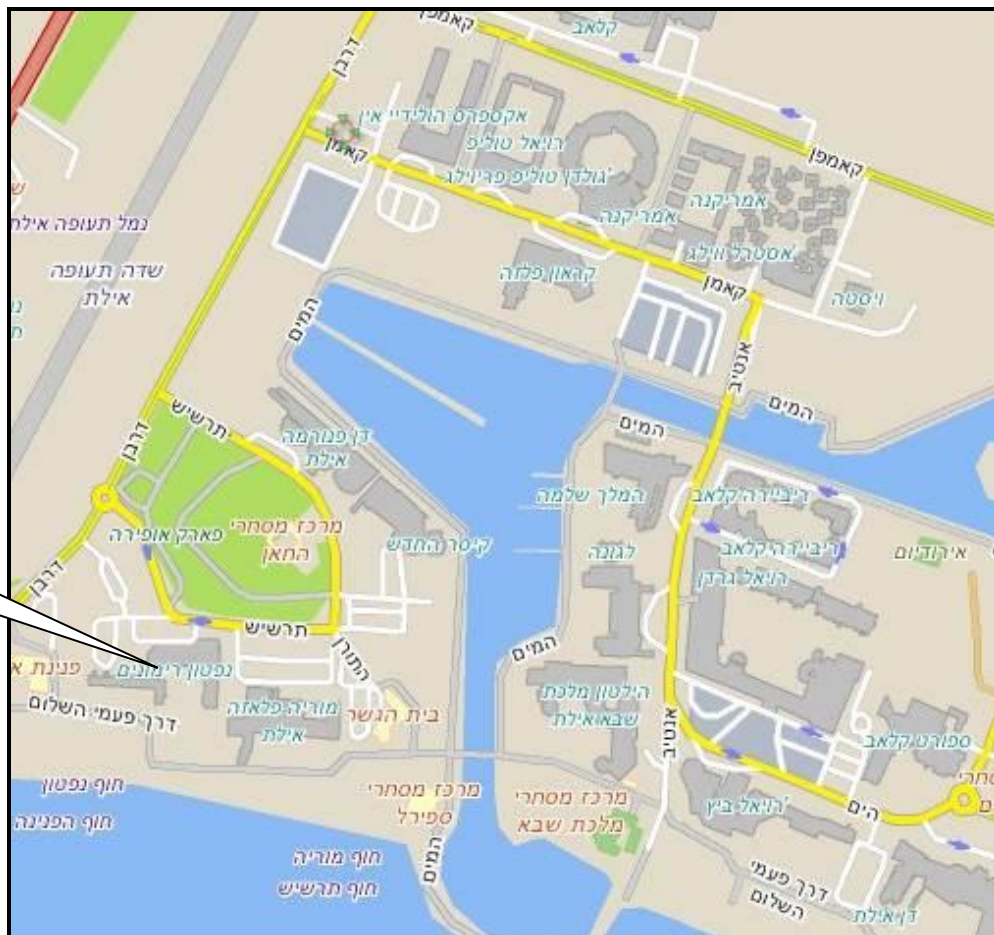
בתי המלון שלאורך חוף הים הנחשבים למפוארים, בין היתר:

- "דן אילת".
- "הרודס".
- "הילטון מלכת שבא".
- "רויאל ביץ'".



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מפת הסביבה :



מיקום
הנכס

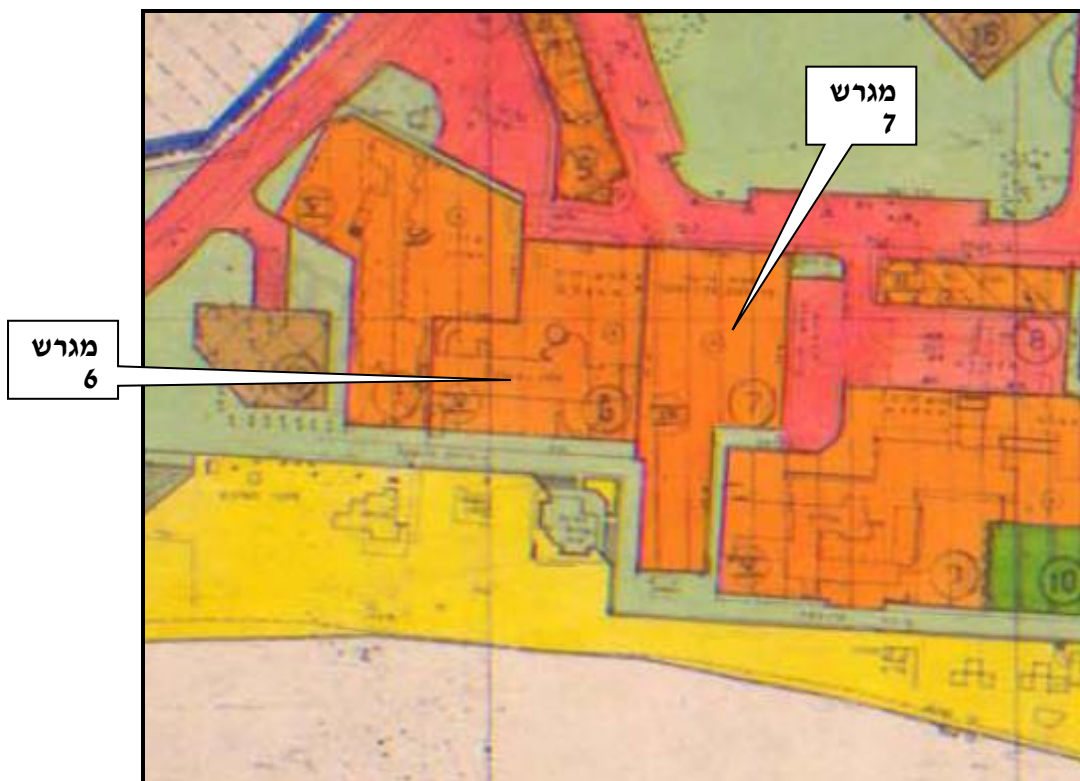


טרייסטמן אגמי
שטאות מקרקעין

4.2. תיאור הקרקע

חטיבת הקרקע עליה ניצב המלון מהווה את מגרשים 6 ו-7 לפי תב"ע
12/114/03/2.

שטח הקרקע עפ"י אישור זכויות מרמ"י הינו - 10,402 מ"ר.



להלן גבולות הקרקע:

- צפון:** רחוב תרשיש ומעברו "פארק אופירה" שטח ציבורי פתוח ומבנה מסחרי חד קומתי.
- מזרח:** מלון "לאונרדו פלאזה" ומגרש חניה ציבורי.
- דרום:** הטיילת וחוף הים.
- הטיילת עוברת לאורך החוף הצפוני, לאורכה חנויות ומסעדות. למלון חזית מסחרית דרומית הכוללת חנויות שונות.
- מערב:** מלון "אסטרל גלי אילת".



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

4.3. תיאור המבנה

מלון רימונים אילת כולל 277 חדרים.
המלון מחולק לשני אגפים – מזרחי ומערבי וכולל שטחי מסחר בלובי, בחזית הצפונית לכיוון רח' תרשיש ושורת חנויות בחזית הדרומית הפונה לטיילת חוף הים.

בחצר המלון קיים קומפלקס בריכות שחיה למבוגרים וילדים ושולחנות ישיבה המשמשים מעין מרפסת חיצונית לחדר האוכל.
הכניסה הראשית למלון הינה מכיוון רח' תרשיש.

קיימת כניסה נוספת מכיוון הטיילת וחוף הים, דרך בריכות השחיה.
החניה הינה חיצונית למלון.

במהלך שנת 2015 – 2016 המלון עבר שיפוץ הכולל בין היתר:

- שיפוץ 44 חדרים – החלפת ריצוף, ארונות, מיטות.
- מנדוף בחדר האוכל.

חדר משופץ לדוגמא:





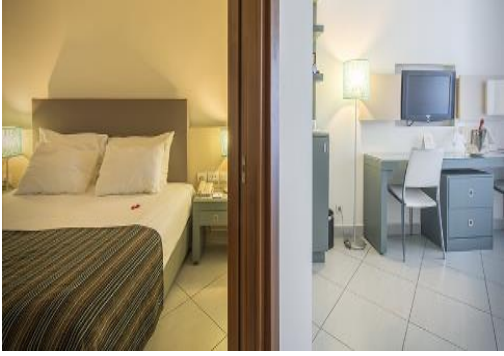
טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

להלן תיאור חדרי המלון מתוך אתר האינטרנט של המלון:

סוג החדר	תיאור החדר
חדר סטנדרט	כולל מיטה זוגית וספה נפתחת חדרים אלה ממוקמים בקומות הנמוכות של המלון. בכל חדר אמבטיה, כספת, ערכת קפה, טלוויזיה LCD בכבלים, מיזוג אוויר, מיני בר, מיבש שיער.
חדר כוכב הים	חדרים עם מרפסת הפונה לים, מתאים לזוגות בלבד. בכל חדר מקלחון מרווח, כספת, ערכת קפה, טלוויזיה LCD בכבלים, מיזוג אוויר, מיני בר, מיבש שיער. בחדר מרפסת עם נוף לים.
חדר סטנדרט מרווח	החדר בנוי מחלל גדול מרווח, ללא הפרדה ומרפסת הפונה לים מותאם לעד זוג + 2, או זוג + ילד + תינוק. בחדר מיטה זוגית וספה נפתחת. כל החדרים מאובזרים בכספת, ערכת קפה, טלוויזיה LCD בכבלים, מיזוג אוויר עם בקרה אישית, מיני בר, מיבש שיער. בחדר מרפסת עם נוף לים.
חדר משפחה	חדר משפחה גדול ומרווח המורכב מחדר שינה להורים וחדר פנימי קטן עם מיטה לילדים (עם דלת הפרדה) המתאים ללינה של עד זוג + 2 ותינוק. חדר משפחה כולל מרפסת שיזוף גדולה הצופה לים. חדרים אלה מאובזרים בכספת, ערכת קפה, 2 טלוויזיות LCD בכבלים, מיזוג אוויר עם בקרה אישית, מיני בר, מיבש שיער.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

	הסוויטה מורכבת מחדר שינה להורים ופינת ישיבה עם ספה נפתחת לילדים. מתאימה למשפחות של עד זוג + 2 ילדים ותינוק. בכל חדר 2 טלוויזיות LCD בכבלים, חדר אמבטיה ושירותים הכולל ג'קוזי גדול. הסוויטה מאובזרת בכספת, ערכת קפה, מיזוג אוויר עם בקרה אישית, מיני בר, מייבש שיער. בחדר מרפסת עם נוף לים.	סוויטת ג'וניור
	חדר הכולל במרכזו מחיצת הפרדה פתוחה. בנוסף, מרפסת רחבת ידיים המשקיפה לים. החדר מותאם לאירוח של משפחה עד זוג + שני ילדים. חדר השינה כולל מיטת KING גדולה וסלון עם פינת אירוח וספה נפתחת ללינה. לכל חדר דלקס צמוד חדר רגיל עם דלת מקשרת. בחדר 2 טלוויזיות LCD, בחדר השירותים מקלחון ואמבט ג'קוזי מרווחים.	סוויטת דלקס
	החדר כולל חופה בבד יוקרתי עטור פרחים ושזור בקריסטלים. בתקרתו של החדר נורות זעירות ונוצצות מבית סברובסקי הנותנות אפקט של מרבד כוכבים בלילה. מסגרת החדר עטויה כריות ומזרונים מיוחדים בטקסטורות פרחוניות ורכות. בחדר השירותים מקלחון ואמבט ג'קוזי. החדר מאובזר במיטב האביזרים ומצויד בטלוויזיית LCD מיזוג אוויר בשליטה אישית, כספת, מייבש שיער, מיני בר, מכונת אספרסו לשימוש אישי וערכת קפה.	חדר הפרחים
	הסוויטות כוללות מרפסות ענק צמודות, מיטת שיזוף ושמשיות. 2 חדרים והן מיועדות לאירוח של זוגות בלבד. (ניתן להזמין עם דלת מקשרת לילדים). בכל סוויטה טלוויזיית LCD גדולה, מיזוג אוויר בשליטה אישית, כספת, מייבש שיער, מיני בר, מכונת אספרסו לשימוש אישי וערכת קפה.	סוויטה נשיאותית



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

בריכת השחייה, מבט מלמעלה:



חזית החנויות הצפונית:



4.4. שטחי הבניה

בסמוך למכירת הזכויות בחלקים מהנכס ערכה חברת עין נטפים, תאגיד המים של עיריית אילת, מדידת שטחים לצורך תשלום היטלי פיתוח.

עפ"י נתוני המדידה השטח הכולל של בית המלון 20,841 מ"ר. ערכנו בדיקה של השטחים שנמדדו מול תכנית היתר הבניה משנת 2011 ומצאנו שהשטחים תואמים.

יצויין כי טבלת השטחים בתכנית היתר הבניה מציגת שטחים קטנים יותר ואינה כוללת את שטחי השירות.

במהלך שנת 2016 שופצו חלק מהחדרים.

אגף מערבי

האגף הוקם בשנות ה-70 ולו חזית ארוכה הפונה לחוף הים. האגף בן 5 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף וכולל 113 חדרי אירוח הפונים לים.

הקומה העליונה באגף, שהוקמה בתחילת שנות ה-90 כוללת בין היתר 2 סוויטות מפוארות.

האגף המערבי כולל את השימושים הבאים :

- קומת מרתף – חזית מסחרית הפונה לטיילת.
- קומת קרקע – 2 אולמות אירועים ובית כנסת.
- קומה א' – משרדים וחדרי אירוח.
- קומה ב' – ד' – חדרי אירוח
- קומה ה' – חדרי אירוח וסוויטות נשיאותיות.

באגף החדש, במפלס נמוך מקומת הקרקע, ממוקמת חזית מסחרית הכוללת 10 חנויות שונות.

השטח כולל 1,054 מ"ר למסחר + 548 מ"ר מחסנים. סה"כ 1,602 מ"ר. השטח לשיווק הנו 1,608 מ"ר.

מידות השטח המסחרי :

- אורך החזית לטיילת 77.45 מ'.
- עומק החנויות 13.60 מ'.

החנויות ברמת גימור גבוהה.

להלן תצלום האגף המערבי מכיוון הטיילת :





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

אגף מזרחי

האגף המזרחי הוקם באמצע שנות ה-80. אגף זה כולל 7 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף. סה"כ 167 חדרי אירוח וביניהם סוויטה אחת. אגף זה בנוי בצורת האות "ר" סביב קומפלקס בריכות השחייה. כל החדרים פונים לכיוון הים. הבניה מדורגת ולחלק מהחדרים צמודות מרפסות פתוחות. ציפוי קיר חוץ בפסיפס קרמי.

בקומת הקרקע שטחים ציבוריים ברמת גימור גבוהה. לובי הכניסה כולל דלפק קבלה וצמודה אליו מרפסת הפונה לבריכה. בלובי ריצוף שיש ותקרה דקורטיבית. קיימת חנות מזכרות וחנות למשחקי וידאו. בקומת המרתף מועדון כושר, ספא, סאונה וג'קוזי. חדר האוכל של העובדים והמשרדים ברמת גימור גבוהה.

חזית מסחרית צפונית:

במפלס הרחוב, הנמוך ממפלס קומת הקרקע, חזית מסחרית ששטחה כ- 154 מ"ר. (עפ"י הסכמי השכירות).

מסחר פנימי:

בשטח לובי המלון - דוכן לממכר יהלומים, דוכן לממכר פעילות אטרקציות, חנות דראגסטור וספא המלון (מופעל ע"י מפעיל חיצוני).

מבט מכיוון צפון:





טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

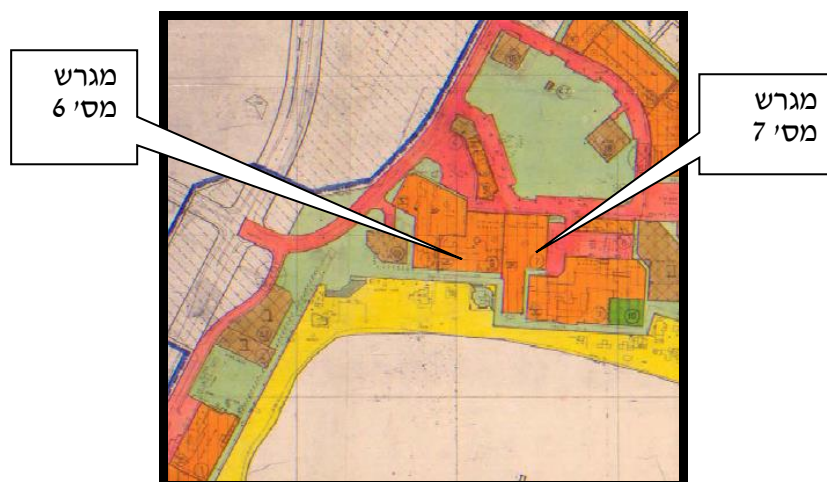
5. מצב תכנוני

5.1 תכנית מס' 4/114/03/2 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.01.1976.

מייעדת את מגרש 16 א' למלונאות ונופש א'.
"חלקה 16 א' מיועדת להרחבת בית המלון הקיים בחלקה מס' 16, כפוף לתכנית מפורטת אשר תוגש לאישור במועד מאוחר יותר ואשר תשמש בסיס לתכניות בניה".

5.2 תכנית מס' 12/114/03/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3554 מיום 22.04.1988. ייעוד הקרקע מלונאות ונופש א'.

זכויות בניה:	175%		
גובה:	מגרש 6 - 17 מ'	5 קומות.	
	מגרש 7 - 28 מ'	9 קומות.	
תקן חניה:	מקום חניה פרטי לכל 4 חדרים.		
	מקום חניה לרכב גדול לכל 50 חדרים.		



5.3 תכנית מס' 70/114/03/2 – מלון "אסטרל סיסייד" פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6593 מיום 19.05.2013.

מטרת התכנית, הוספת שטחים עיקריים לצורך חדרי מלון ושטחים ציבוריים, הגדרת שטחי שירות והוספת שימושים מסחריים לאורך הטיילת ובמרתף המלון.

מסמכי התכנית כוללים נספח תנועה וחניה, לפיו למלון נפטון 70 מקומות חניה במפלס (1) ו-(2).

⁷ כאמור, מגרש 7 בתב"ע מס' 12/114/03/2 מחליף את מגרש 16 א'.

5.4. היתרי בנייה

לנכס הנדון התקבלו היתרי בנייה רבים במשך השנים.

היתר בנייה מס' 132/06, ניתן ביום 27.12.2006:
ל"תוספת בנייה בקו 0 לטיילת".

היתר הבניה האחרון מס' 20110202 מיום 25.12.2011:
"תוספת בניה בקומה שישית לחדר אכסון ושירות בשטח של 43 מ"ר".

להלן סיכום השטחים המופיעים בהיתרי הבניה, עפ"י סיכום שערכו בתאגיד המים של עיריית אילת ותואם את האמור בהיתרים הנ"ל.
כאמור, השטחים אינם כוללים שטחי שירות.

קומה	שטח אגף ישן			שטח אגף חדש				סה"כ שטח
	1973	2004	2006	84 - 1981	1995	2004	2011	
מרתף	900 מ"ר			2,130 מ"ר				3,030 מ"ר
כניסה	850 מ"ר	656 מ"ר	195 מ"ר	2,159 מ"ר	251 מ"ר	180 מ"ר		4,291 מ"ר
א'	650 מ"ר	195 מ"ר		1,066 מ"ר				1,911 מ"ר
ב'	650 מ"ר	24 מ"ר		1,000 מ"ר				1,674 מ"ר
ג'	650 מ"ר			896 מ"ר				1,546 מ"ר
ד'	650 מ"ר			843 מ"ר				1,493 מ"ר
ה'		734 מ"ר		700 מ"ר				1,434 מ"ר
ו'				775 מ"ר			43 מ"ר	818 מ"ר
ז'				608 מ"ר				608 מ"ר
גג				124 מ"ר				124 מ"ר
עזר				169 מ"ר				169 מ"ר
סה"כ	4,350 מ"ר	1,609 מ"ר	195 מ"ר	10,470 מ"ר	251 מ"ר	180 מ"ר	43 מ"ר	17,098 מ"ר

5.5. זכויות בנייה נוספות

בעת העברת הזכויות של – 2/3 מהנכס, בתחילת שנת 2015 דרשה עיריית אילת תשלום היטל השבחה עבור הזכויות שטרם נוצלו.
עפ"י החשבון שערכה הועדה המקומית, נותרו לניצול כ – 1,100 מ"ר שבגינם שולם היטל ההשבחה.

התכנית הקובעת את שטחי הבניה אושרה לפני התיקון לחוק שקבע כי יש לקבוע בתכנית שטחים עיקריים ושטחי שירות.
לפיכך, קיימת אי וודאות בעניין היקף שטחי הבניה המותרים.
עפ"י התכנית היקף שטחי הבניה המותרים הנו:

$$10,402 \text{ מ"ר} \times 175\% = 18,203 \text{ מ"ר}.$$

השטחים הבנויים בפועל, כולל שטחי שירות, גבוהים מהנ"ל.
לפיכך, לא מובאות בחשבון זכויות בניה נוספות.

5.6. התייחסות לשימושי המסחר במסגרת ייעוד למלונאות

בתאריך 27.1.2015 התקבל מכתב מאת עיריית אילת לפיו לאחר שנבדקו שטחי המלון והשימושים הנעשים בהם, אין לעירייה או לוועדה המקומית אילת ו/או למי מטעם, כל טענה ו/או דרישה כלפי המלון, מכל סוג שהוא.

בתאריך 10.3.2015 נמסרה לעיונו טיוטת חוות דעת משפטית שהוכנה ע"י עו"ד אבי פורטן.

חוות הדעת עוסקת בין היתר בשאלה האם השימושים שעושה החברה לצרכי מסחר בכל החנויות הפונות לטיילת, מאז שנת 2005 ועד היום, או השימושים שעושה החברה בחנויות העורפיות - הינם שימושים כדין? האם השימוש המסחרי מהווה חריגה מהתכנית החלה על המקרקעין או מהיתר הבניה?

עפ"י חוות הדעת, החברה פעלה כדין בעת שביקשה וקיבלה היתר להקמת חזית מסחרית וכל עוד השימוש שנעשה במקום, הינו מכוח היתרי בניה שניתנו כדין, ומכוח שינויים פנימיים שתאמו את פרשנות התכנית דאז וכי לא הייתה תקיפה כנגד היתרים אלו, או כנגד השימוש בפועל של מלון נפטון, ניתן להמשיך להשתמש במקום לשימושים המסחריים בהם נעשה שימוש משנת 2006.

לאור מכתבה של עיריית אילת ולאור חוות הדעת המשפטית, **לא מובאת בחשבו**ן בחוות דעת זו הפחתה בגין סיכון הדרישה להכנת תכנית מפורטת.

חוות הדעת המשפטית מתייחסת גם לעניין השטחים העורפיים, לגביהם לא ניתן היתר בניה לשימושים מסחריים והם מוגדרים בהיתר הבניה כשטחים מלונאיים.

כאמור, שטח של 368 מ"ר, המסומן בתכנית היתר הבניה כאולם, משמש בפועל כחלק אינטגרלי מהחנויות החזיתיות לטיילת.

בעת מימוש התכנית (הוצאת היתר בניה או מכירה), תהא חשיפה לחיוב בהיטל השבחה בגין אותם השטחים שיוסבו משימוש מלונאי לשימוש מסחרי.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

6. מצב משפטי

6.1. הסכם חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל ומלון נפטון בע"מ

הסכם החכירה נחתם ביום 22.2.2015.
הסכם החכירה איחד 3 הסכמי חכירה שתוקפם פג.
שטח הקרקע: 10,402 מ"ר.
גוש ארעי: 40178 חלק מחלקה 1.
40179 חלק מחלקה 1.
מגרשים: מגרשים מס' 6 ו- 7 לפי תכנית מפורטת מס' 12/114/03/2.
תקופת החכירה: 49 שנים – מיום 17.5.2014 – 16.5.2063.
הייעוד: מלונאות ונופש.
קיבולת הבניה: 17,356 מ"ר.
איחוד מגרשים: הואיל והסכם החכירה איחד שני מגרשים, על החוכר לבצע איחוד מגרשים.

6.2. אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל

עיינו באישור מצב זכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 12.12.2016:
מגרש 6 ו- 7 לפי תכנית 12/114/03/2
שטח רשום - 10,402 מ"ר.
בעלי הזכויות - סלע קפיטל נדל"ן 1/3 חלקים.
איסתא נכסים 1/3 חלקים.
מלון נפטון בע"מ 1/3 חלקים.
זכויות - רשומות זכויות עפ"י הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 16.05.2063.
שעבודים - קיימת משכנתא ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, מיום 09.03.2015.

6.3. תשלומים ששולמו לצורך הארכת הסכם החכירה

◀ **דמי חכירה מהוונים במסגרת יובל חכירה**
שולם סך של - 7,708,471 ₪.
תשלום זה הנו עבור:
שטחי מלונאות (16,440 מ"ר) ושטח מסחרי בהיקף של 752 מ"ר.

◀ **דמי היתר**
דמי היתר בגין שטחים מלונאים שהוסבו למסחר בהיקף של 856 מ"ר.
ובנוסף עבור שטח מלונאי של 164 מ"ר ושטחי מסחר עורפיים (שאינם מהווים חלק מהנכס נשוא חוות הדעת) בהיקף של 154 מ"ר.
שולם סך של - 8,971,092 ₪.



טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

◀ **דמי שימוש חורג בגין השימושים המסחריים משנת 2005**
בגין כל השטחים ששולם בגינם דמי היתר, שולמו דמי שימוש עבור השנים הקודמות.
שולם סך של - 17,363,400 ₪.

סיכום

סה"כ שולמו לרשות מקרקעי ישראל, עבור השטחים נשוא חוות הדעת:
דמי היוון עבור שטח של - 752 מ"ר.
דמי היתר עבור שטח של - 856 מ"ר.
סה"כ - 1,608 מ"ר.

6.4. הסכמי מכר מיום 28.10.2014

להלן, פירוט שני הסכמי המכר מיום 28.10.2014 שנערכו בנפרד עם איסתא וסלע קפיטל.

המוכר: מלון נפטון בע"מ.
הקונה: איסתא נכסים בע"מ וסלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
הנכס: מגרש 6 ו-7 והמגרש לגינון עליהם ניצב מלון "רימונים אילת", המונה 277 חדרי אירוח בשני אגפים, בריכת שחיה, חזית מסחרית, אולם אירועים והקצאה לשימוש בחוף הים, כולל את המיטלטלין.
הממכר: 66.67% מזכויות המוכר במגרש 6 ו-7, במגרש הגינון, על כל הבנוי המחובר להם חיבור של קבע (לרבות המלון ומערכות המלון) וכן 66.67% מזכויות המוכר הנובעות לו מהסכם ההרשאה לחניה ומהסכם הקצאת החוף והמיטלטלין.
הסכם הרשאה לחניה: ביום 08/12/2012 נחתם תיקון להסכם הרשאה לפיו הוקנתה למוכר זכות שימוש בלתי חוזרת לתקופה של 999 שנה בחלק המזרחי ממגרש 3 לפי תב"ע ד/378א', בשטח של 1,570 מ"ר לצרכי חניה למלון.
התמורה: 200,000,000 ₪ + מע"מ.

6.5. חוזה לשכירות ולניהול המלון - נספח ד' להסכם המכר מיום 28.10.2014

- המשכירה : חב' איסתא נכסים בע"מ וחב' סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
השוכרת / חב' הניהול : חב' מלון נפטון בע"מ.
מטרת השכירות : לנהל את המלון על כל חלקיו לפי שיקול דעתה, תמורת דמי שכירות, כך שכל ההכנסות הנובעות מהמלון בתקופת הניהול תהיינה של נפטון בלבד וכל ההוצאות בגין הפעלתו תחולנה עליה.
עובדי המלון : עובדי המלון יועסקו ויהיו באחריות חב' נפטון בלבד.
תקופת השכירות : 10 שנים + 2 שנים אופציה + 5 שנים אופציה וסה"כ 17 שנה.
דמי השכירות : דמי שכירות שנתיים, לא כוללים מע"מ צמודים למדד. בשנה הראשונה דמי השכירות – 15.4 מ' ש. דמי השכירות עולים בכל שנה ובתקופות האופציה.
מיסים אגרות : כל המיסים כולל הארנונות, אגרות, היטלים ותשלומי חובה האחרים, בין ממשלתיים ובין עירוניים יחולו וישולמו ע"י נפטון.

6.6. הסכם שיתוף - נספח ה' להסכם המכר מיום 28.10.2014

- עיינו בהסכם שנערך בין מלון נפטון בע"מ לבין איסתא נכסים בע"מ, לבין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
ההסכם בא להסדיר את יחסי השיתוף ביניהם באשר לזכויותיהם המשותפות.

6.7. הסכם הרשאה לשימוש בחניה מיום 30.06.2003 ותיקון להסכם מיום 08.07.2012

- ההסכם נערך בין מלון גלי אילת בע"מ (להלן : המקנה) לבין מלון נפטון בע"מ (להלן : המשתמש).
 - ההסכם הנו לשימוש למטרת חניה בחלק ממגרש מס' 3 בשטח של כ- 1,570 מ"ר המכיל 70 מקומות חניה.
 - תקופת ההסכם הנה עד ליום 07.01.2070, ככל שהמקנה יעריך את תקופת החכירה, תוארך זכות השימוש לכל תקופת הארכה.
 - זכות השימוש הנה ללא תשלום וללא תשלום דמי אחזקה וניהול.
 - תיקון להסכם מיום 08.07.2012, מסדיר את מיקום 70 מקומות החניה שיוקצו למלון נפטון לפי התכנית המתוקנת מס' 70/114/03/2.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

6.8. הסכם הרשאה לשימוש בחוף הים משנת 2009

לחב' נפטון בע"מ יש הסכם הרשאה להפעלת קטע חוף הסמוך למלון מול עיריית אילת. תוקפו של הסכם זה פג. מברור שערכנו, המלון ממשיך להשתמש בחוף עבור דמי שימוש המשולמים בכל שנה.

6.9. רישיון עסק

עיינו ברישיון עסק מיום 07.10.2013 :
מהות העסק : בית מלון.
שם העסק : מלון נפטון רימונים.
כתובת : תרשיש 6, בית מלון חוף צפוני.
תוקף רישיון : 31.12.2016

7. מחזיקים בנכס

בשטח המלון ובחזית הצפונית קיימים כ – 7 שוכרים.
תקופות השכירות קצרות.

בחזית הדרומית (הפונה לטיילת) 10 שוכרים חופשיים.
ממוצע תקופות השכירות כ – 5 שנים.

דמי השכירות עבור השטחים בחזית הדרומית הנם – 762,620 ₪.
צפויה עלייה בדמי השכירות בסך של 4,874 ₪ לחודש, החל מיום 21.07.2017.

7.1. פרטי המחזיקים עפ"י ענפים

9 מהשוכרים הנם בתחום האופנה ו – 1 - חנות אופטיקה.

7.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שם השוכר : לייף ספורט.
שטח מושכר : 285 מ"ר מסחר + 66 מ"ר מחסנים.
שם השוכר : MGS.
שטח מושכר : 283 מ"ר מסחר + 55 מ"ר מחסנים.

7.3. הסכמים שחודשו בשנה האחרונה

בתאריך 01.05.2016 נכנס לתוקף הסכם שכירות חדש :

המושכר : חנות בשטח של כ- 192 מ"ר + כ- 18 מ"ר.
תקופת השכירות: 60 חודשים + 60 חודשים תק' אופציה.

בתאריך 05.12.2016 נחתם הסכם שכירות חדש :

המושכר : חנות בשטח של כ- 98 מ"ר.
תקופת השכירות: 60 חודשים + 60 חודשים תק' אופציה.



שיעור התפוסה בנכס הנדון - 100%.

עפ"י דיווח החברה, דמי הניהול הכוללים המשולמים הנם בסך של 323,489 ₪ בשנה. כ - 17 ₪ למ"ר לחודש.

לחברה הוצאות עבור אחזקת המתחם, בסך של – 170,000 ₪ בשנה.

העודף מדמי ניהול בשנת 2015 עומד על כ- 118,053 ₪ לשנה ובשנת 2016 (חודשים ינואר – ספטמבר) כ- 114,874 ₪.

עיינו בנתוני התפעול בשנים 2012 – 2016 ותחזית לשנת 2017.
הנתונים נמסרו מהחברה.

נתוני התפעול כוללים את דמ"ש מהחזית המסחרית הצפונית והשוכרים במלון ואינם כוללים דמ"ש מהחזית המסחרית הדרומית (החזית הפונה לטיילת).

ובחנו את נתוני התפעול ביחס לנתונים עדכניים של בתי מלון אחרים בסביבה הנמצאים בידנו.

להערכתנו, שיעורי התפוסה וההכנסה הממוצעת לחדר הנם סבירים.

התחשיב נערך לפי מודל של עלות ניהול כוללת בשיעור של 3% מהפדיון + 10% מהרווח, כולל הוצאות השיווק.

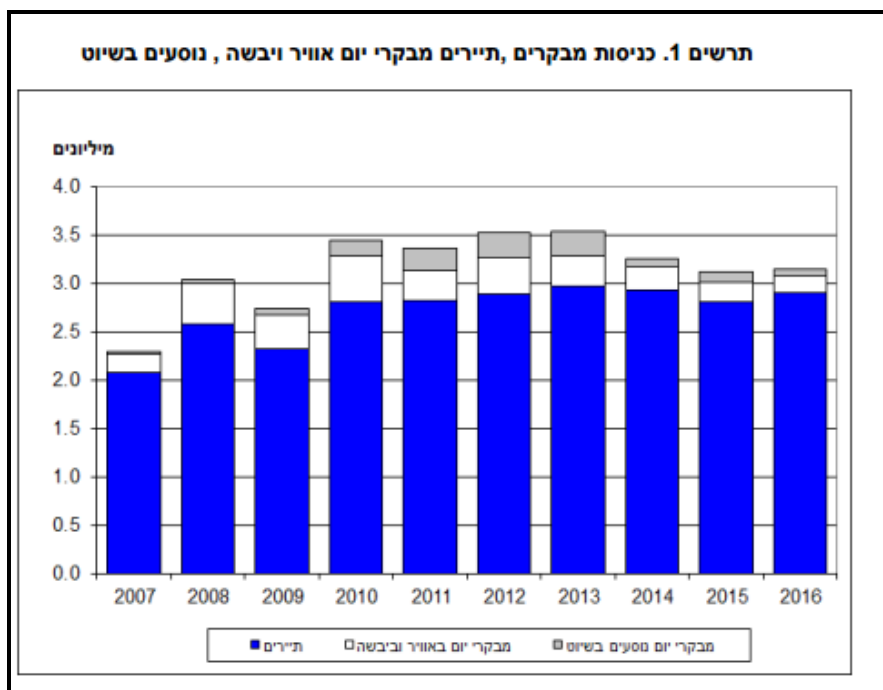


טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

10. ענף המלונאות

10.1. נתונים סטטיסטיים כלל ארציים

כניסות מבקרים לישראל (תיירים ומבקרי יום) במיליונים:



ענף התיירות בשנים 2014 - 2016:

במחצית הראשונה של שנת 2014 נהנה ענף התיירות בישראל מפריחה ושגשוג.

מס' התיירים במחצית הראשונה של השנה עמד על כ- 1,691 א' תיירים, לעומת 1,427 א' תיירים במחצית הראשונה של שנת 2013. עליה של כ- 18%.

במחצית השנייה של שנת 2014 עקב מצבע "צוק איתן" ירד משמעותית מס' התיירים המבקרים בישראל. לשם השוואה, מס' התיירים במחצית השנייה של שנת 2013 עמד על - 1,534 א' תיירים, לעומת - 1,236 א' תיירים במחצית השנייה של שנת 2014. ירידה של - 19%.

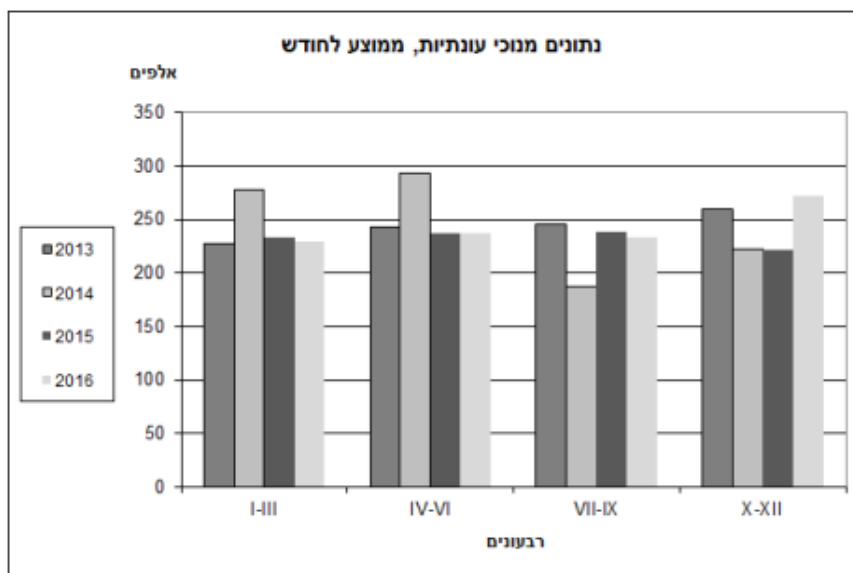
בשנת 2015 היתה ציפייה לחזור להיקף פעילות דומה למחצית הראשונה של שנת 2014, אך בשל המאורעות הביטחוניים חלה ירידה במס' התיירים.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2016 לא חל שינוי במס' התיירים. ברבעון האחרון של שנת 2016 ניכרת התאוששות.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תרשים 3. כניסות סה"כ תיירים שנים 2013-2016 (נתונים מנוכי עונתיות לפי רבעונים)



לינות במלונות תיירות:

שנה	תיירים	ישראלים	סה"כ	תפוסה
2013	9,745,576	12,736,019	22,481,595	65.7%
2014	9,190,436	12,962,466	22,152,902	62.6%
2015	8,223,322	13,462,890	21,686,212	61.4%
ינו' - יוני 2015	6,022,329	10,566,625	16,588,954	61.5%
ינו' - יוני 2016	6,125,802	10,523,009	16,648,811	62.4%



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

10.2. נתונים סטטיסטיים – אילת

שנה	שיעור התפוסה	מס' בתי מלון	מס' חדרי מלון כולל בעיר	פדיון כולל	פדיון ממוצע לחדר תפוס ללילה
2013	71.1%	50	11,023	2,322,300 אי' ש"ח	812 ₪
2014	69.9%	50	11,023	2,295,795 אי' ש"ח	816 ₪
2015	69.0%	50	11,023	2,385,173 אי' ש"ח	859 ₪
ינואר - יוני 2015	64.2%	50	11,023	1,059,725 אי' ש"ח	821 ₪
ינואר - יוני 2016	68.5%	50	11,023	1,059,902 אי' ש"ח	769 ₪

תפוסות חדרים ממוצעות לפי רמות:

תקופה	רמה I	רמה II
2014	71.8%	72.4%
2015	73.5%	71.8%
2015 ינו' - יוני	68.8%	67.8%
2016 ינו' - יוני	72.1%	71.1%



טרייסטמן אגמי
שטאות מקרקעין

11. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

11.1. רכישות ועסקאות

בתאריך 28.10.2014 התקשרה חברת מלון נפטון בע"מ בהסכמי מכר ושכירות עם חב' איסתא נכסים בע"מ וסלע קפיטל בע"מ למכירת 66.67% מזכויות החכירה שלה במלון "רימונים אילת" כולל החזית המסחרית הצמודה למלון.

בתאריך 9.3.2015 הושלמו הסכמי המכר ומתאריך זה חברת נפטון בע"מ הנה בעלת 1/3 מהזכויות.

התמורה ששולמה לחברה הנה בסך של 200 מ' ₪.

11.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2016

הערכות השווי הקודמות נערכו לשווי החזית המסחרית הדרומית, ללא הזכויות בבית המלון.

ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 31.12.2015 לצורך דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.	-	107,650,000 ₪.
אומדן השווי לנכס בשלמות	-	35,880,000 ₪.
אומדן שווי זכויות מלון נפטון בע"מ (1/3)	-	
ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 31.12.2014 לצורך דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.	-	105,590,000 ₪.
אומדן השווי לנכס בשלמות	-	
ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 31.12.2013 לצורך דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.	-	86,340,000 ₪.
אומדן השווי לנכס בשלמות	-	

12. השומה

12.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

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

גישת העלויות

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

גישת היוון ההכנסות

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

12.2. שיקולים בבחירת שער ההיוון

שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

7/2016	חברת שלמה נדל"ן רכשה בניין משרדים באור יהודה.
התמורה	- 36,500,000 ₪.
שיעור התשואה	- 7.9%.

מקור המידע: ידיעה בתקשורת מיום 10.7.2016. עפ"י תחשיב שלנו 7.9%.

4/2016	קרן הריט "מניבים" רכשה את בניין "מלס תים" בירושלים.
התמורה	- 95 מ' ₪.
שיעור התשואה	- 7.4%.

הנכס הושכר בחזרה למוכרת.

מקור המידע: ידיעה בתקשורת מיום 19.4.2016.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

2/2016 ריט 1 וסלע קפיטל רכשו במשותף 2 בנייני משרדים בפארק גלובל בלוד.

התמורה - 196 מ' ש.

שיעור התשואה - 7.4%

55% מהנכס משוכרים לבנק לאומי בהסכם ל – 4.5 שנים.

מקור המידע: דיווח החברה מיום 31.3.2016

12/2015 חברת איסתא ליינס רכשה 70% מהבעלות המשותפת בבניין

משרדים ומסחר ברחוב המסגר 16 תל אביב.

שיעור התשואה – 7.2%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 13.12.2015

8/2015 חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה מחצית זכויות הבעלות

במרכז מסחרי מנכס מסחרי מניב, הממוקם ברחוב הצופית 40

ברמלה (הידוע כקניון רמה לוד) תמורת 69 מיליון ש.

שטח הנכס הנמכר:

כ-6,350 מ"ר בתפוסה של כ-100%.

ו-200 מקומות חניה.

ה-NOI החזוי מהנכס בתפוסה מלאה הוא כ-11.2 מיליון ש,

משקף שיעור תשואה של כ-8.1%

מקור המידע: דיווח החברה מיום 16.08.2015

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 18.12.2016

שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2016 הנם כדלקמן:

משרדים - 7.80%

מסחר - 7.60%

נכסי תעשייה ולוגיסטיקה - 8.00%

12.3. גורמים ושיקולים בקביעת שווי בית המלון

12.3.1 הסביבה

המלון ממוקם לאורך חוף הים, באגף המערבי של החוף הצפוני

באילת.

מיקום זה נחשב ל – "Prime location", סמוך מיידית לחוף הים

ובמרחק הליכה ממרכזי המסחר, האטרקציות והעיר עצמה.

12.3.2 הנכס

הנכס מהווה בית מלון המונה 277 חדרים ושטחים ציבוריים.

למלון מוניטין טוב והוא נהנה משיעורי תפוסה גבוהים.

בחזית המלון, באגף המערבי, הוקמה חזית מסחרית לאורך

הטיילת, שחנויותיה מושכרות לרשתות מובילות.

החזית המסחרית אינה מהווה חלק מחוות הדעת.



טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

12.3.3 מצב פיזי ותחזוקתי

כאמור, במלון בוצעו עבודות שיפוץ מקיפות.
מצבו הפיזי ותחזוקתי של המבנה טוב.
מתבצעת תחזוקה שוטפת לשמירה על רמת תחזוקה טובה.

12.3.4 חניה

החניה הינה חיצונית למלון.
חלק מהחניות הן במגרש מס' 3, עפ"י הסכם הרשאה.

12.3.5 מצב משפטי

הזכויות בנכס הן זכויות חכירה מהוונות עד ליום 16.05.2063,
הרשומות על שם:
סלע קפיטל נדל"ן 1/3 חלקים.
איסתא נכסים 1/3 חלקים.
מלון נפטון בע"מ 1/3 חלקים.

12.3.6 ניהול המלון

המלון מנוהל ע"י מלוונות הכשרת הישוב תחת המותג "רימונים".
למלון רישיון עסק עד יום 31/12/2016.

12.3.7 חזית מסחרית צפונית ושטחים מסחריים במלון

ההכנסות מדמי השכירות מהחזית הצפונית ומשטחים המושכרים
בשכירות חופשית בבית המלון עצמו מחושבים כחלק מהכנסות
המלון.

12.3.8 נתוני השוואה לקביעת שווי בית המלון

כאמור, קיימות 3 גישות שומה, גישת ההשוואה, גישת היוון
ההכנסות וגישת העלות. גישת היוון ההכנסות, הינה הגישה הטובה
ביותר להערכת שווי של המלון כעסק חי ופעיל.
לא ערכנו תחשיב בגישת ההשוואה, אך להלן נתוני ההשוואה
הרלוונטיים לאינדיקציה בלבד.

מלון רימונים (נפטון)

כאמור, בסוף שנת 2014 נמכרו 2/3 מהנכס הנדון.
עפ"י חשבונו, המחיר משקף כ – 717 א' ₪ לחדר.
המלון כולל 277 חדרים וממוקם לאורך טיילת חוף הים.

מלון הנסיכה

מלון הנסיכה הוצע למכירה בהליך של כינוס נכסים במהלך שנת
2015.
ההצעה הגבוהה עמדה על כ – 565 א' ₪ לחדר.
בהתייחס לשיעור הפחתה סביר להליך של כינוס נכסים כ – 15%
מתקבלים 665 א' ₪ לחדר.



טרייסטמן אגמי
שחיות מקרקעין

מלון קראון פלאזה

המלון נמכר במהלך שנת 2016.
עפ"י חשבונו, המחיר משקף כ – 525 א' ₪ לחדר.
המלון כולל 266 חדרים וממוקם לאורך טיילת הלגונה.

12.3.9 שער ההיוון

שער ההיוון השנתי המקובל בנכסים מניבים עסקיים דוגמת
משרדים/תעשייה/ מסחר הינו בטווח של 7.5% - 9%.

נכסים דוגמת בתי מלון שונים מנכסים מניבים עסקיים בכך שהם
מושפעים מגורמים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים המשפיעים על
תיירות החוץ בישראל.

קביעת שער ההיוון נעשתה תוך התייחסות לסיכונים אלה וכן תוך
התייחסות לסיכויים הנובעים מהערכות משרד התיירות והתחזיות
לגבי מספר התיירים הצפוי.

התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 8%.

12.3.10 קרן שיפוצים

שטח המלון	15,078 מ"ר
עלות שיפוץ בממוצע	1,000 ₪
סה"כ	15,078,000 ₪
תקופה	10
ריבית	5%
עלות לשנה	1,200,000 ₪

12.3.11 תחשיב שווי בית המלון

התחשיב נערך בגישת היוון הרווח התפעולי.
מהרווח התפעולי התחשבי הופחתו עלויות ניהול וכן קרן שיפוצים.
תחשיב השווי נערך לפי הרווח התחשיבי של שנת 2016.



טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

12.4. גורמים ושיקולים בקביעת שווי החזית המסחרית

12.4.1 השטחים המובאים בחשבון

הסכם החכירה שחודש, מסדיר את השימושים המסחריים במלוא השטח - 1,607 מ"ר.

12.4.2 היטל השבחה

מובא בחשבון אומדן היטל השבחה בגין שינוי השימוש משטח מלונאי לשטחי מסחר בהיקף של 368 מ"ר.

12.4.3 דמי שכירות והניהול

ההכנסה המתקבלת מהחזית המסחרית כוללת:

- דמי שכירות מינימאליים עפ"י הסכמי השכירות.
- תוספת דמי שכירות בשיעור מהפדיון.
- דמי ניהול.

דמי השכירות המינימאליים מחושבים לצמיתות.

תוספת מעליה בדמי השכירות בתק' האופציה מחושבת לעליה בתק' האופציה הראשונה.

תוספת דמי השכירות בשיעור מהפדיון מחושבת לתקופת הסכמי השכירות בלבד, לפי ערכים ממוצעים חודשיים לשנים 2013 - 2016.

הרווח מדמי הניהול חושב לפי ערכים ממוצעים חודשיים לשנים 2014 - 2016.

12.4.4 שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

- דמי שכירות מינימאליים עפ"י הסכמי השכירות - 7.5%.
- תוספת מעליה בדמי השכירות בתק' האופציה - 7.5%.
- תוספת דמי שכירות בשיעור מהפדיון - 10.0%.
- דמי ניהול - 9.0%.



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

12.4.5 נתוני השוואה לדמי שכירות באילת

פרויקט "חוף הטיילת" מול החזית המסחרית של מלון נפטון
הנכס מושכר ל - 4 שוכרים.
דמי השכירות הנם בטווח שבין 485 ₪ למ"ר - 550 ₪ למ"ר.
קיים הסכם שכירות אחד לפי 1,000 ₪ למ"ר.

קניון "מול הים"
הקניון כולל 122 חנויות בשטח של כ - 11 א' מ"ר.
דמי השכירות הממוצעים עפ"י פרסום בעיתונות מ - 11/2015.
הפדיון למ"ר כ - 4,825 ₪ לחודש.
לפי שיעור סביר של 15% בגין דמי שכירות + ניהול מתקבלים כ -
724 ₪ למ"ר. דמי הניהול עומדים על 119 ₪ למ"ר.
דמי שכירות ראויים כ - 600 ₪ למ"ר.

מרכז מסחרי "רד"
הנכס מושכר ל - 11 שוכרים.
דמי השכירות נעים בטווח שבין 110 ₪ למ"ר ל - 380 ₪ למ"ר.

קניון "הקרח"
הקניון כולל כ- 150 חנויות בשטח של כ - 14.7 א' מ"ר.
דמי השכירות הממוצעים לשטחי החנויות ללא תוספת מפדיון, עפ"י
נתוני החברה לשנת 2015 הנם בסך של 427 ₪ למ"ר.

13. סיכום שווי הנכס

שווי בית המלון	192,880,000 ₪	
שווי חזית מסחרית דרומית	123,790,000 ₪	
סה"כ שווי	316,670,000 ₪	
חלק מלון נפטון בע"מ	105,555,611 ₪	33.33%
במעגל	105,560,000 ₪	



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

14. קביעת אומדן השווי

לאור האמור לעיל, בהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולרבות מטרות השומה, אומדן שווי זכויות חב' מלון נפטון בע"מ 1/3 חלקים, בנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הנו בגבולות של **105,560,000 ₪**.
(מאה וחמישה מיליון חמש מאות ושישים אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

המועד הקובע: 31.12.2016

מיסים ותשלומים: תשלומים צפויים בגין היטל השבחה הופחתו מהשווי.
לא צפויים תשלומים לרשות מקרקעי ישראל.

שווי הנכס בספרי התאגיד: שווי החלק המלונאי - 33,050,000 ₪.
שווי החזית המסחרית - 37,667,000 ₪.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה: