ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

Date: 20/3/2018 : תאריך
Ref: **24398.1-1** : סימנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך
כפר יונה - גוש 8144 חלקות: 1,5,6,7,28,29



www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

1. <u>פרטי הזמנת השומה</u>

1.1 נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 8/1/2018, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2 טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3 <u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

העתקים של תכניות.

1.4 **<u>הצהרות</u>**

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968".

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

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

2. <u>מטרת השומה</u>

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. פרטי השמאים

זאב כהן - מהנדס ושמאי מקרקעין

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

מודד מוסמך	:	רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי	:	רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין	:	רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט	:	רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מינהל בכיר	:	המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
		יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
1967- 2018	:	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
1981- 2018	:	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010	:	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010	:	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
1999- 2005	:	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
1982- 2000	:	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997	:	יו"ר הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי - שותפות עם תה"ל.
1955- 1997	:	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1986-1992	:	מרצה באוניברסיטת ת"א, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1977-1981	:	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1976-1979	:	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"-	:	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"-	:	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
-"-	:	יועץ במועצת מקרקעי ישראל.
1977-1979	:	יושב ראש הוועדה למיכון הטאבו.
1970- 1972	:	עיסוק בתכנון כבישים למערכת הביטחון.

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", אגף נכסים עירית ראשל"צ, אגף נכסים עירית תל אביב, עירית יהוד, קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. הסכמה לפרסום

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

5. המועד הקובע

המועד הקובע - **31/12/2017.**

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

מועד הביקור - 22/1/2018.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

7. פרטי הנכס

קרקע חקלאית, כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח כלול בשומה (מ"ר)
8144	**1**	794	452
	5	5,573	3,175
	6	27,624	27,624
	7	1,150	1,006
	28		425
	29	39,445	39,445
סה"כ			**72,128**

המיקום - מערב כפר יונה, דרומית לרח' העצמאות (כביש 57).

הזכויות בנכס - בעלות.

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה, בדרום מערב כפר יונה, הידועה כגוש **8144**, חלקות וחלקי חלקות : **1, 5, 6, 7, 28, 29.**

8.2 שטח הקרקע הנישום : כ- **72.128 דונם**.

8.3 צורת השטח אינה רגולרית. הטופוגרפיה מישורית בד"כ עם הפרשי גובה קלים. סוג הקרקע- חולית/בינונית.

8.4 החלקות נשוא השומה, נמצאות כ- 150 מ' מערבית לבתי המגורים במערב כפר יונה וכ- 350 מ' מדרום לכביש כפר יונה- צומת השרון (כביש 57).

8.5 סביבת הנכס הינה ממערב לאזור הבנוי של כפר יונה ומדרום לכביש 57 ומאופיינת בפרדסים ובשטחים חקלאיים שחלקם עדיין מעובדים. מצפון מזרח לחלקה 6, קיים שטח המשמש לאחסנת פסולת בניין ושיווק חומרי בניין. הפיתוח הסביבתי מינימלי וכולל קווי מים להשקייה, דרכי עפר, קו חשמל.

8.6 ניתן להגיע לשטח מהמשך רח' המייסדים שבמערב אזור המגורים בכפר יונה וממנו מערבה ע"י דרכי עפר המוליכות לשטח. כמו כן קיימות דרכי עפר, המוליכות לשטח מכיוון צפון ומכיוון מערב.

8.7 השטח הנדון מהווה שטח חקלאי שהיה מעובד בגידולי שדה (גד"ש) עונתיים והושקה ע"י צנרת פלסטיק ניידת.

8.8 הטופוגרפיה- מישורית ברובה, עם הפרשי גובה קלים. מרכז השטח גבוה מעט מסביבתו. קיימת באר ומבנה משק ותיק נטוש והרוס בחלקו, אשר שימש בעבר למגורים ולידו עץ פיקוס.

8.9 בהמשך לכיוון דרום מערב- הישוב שבות עם.

מבט ממזרח



מבט מצפון מזרח



9. מצב תכנוני

להלן עיקרי המידע תכנוני שהופק באמצעות האינטרנט של רמ"י והוועדה המקומית לתו"ב:

תכניות מאושרות

9.1 תכנית מתאר מקומית **הצ/150**

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2740 מתאריך 27/8/81.

יעוד החלקות - שטח חקלאי.

התכנית קובעת כי שטחים אלו מוגבלים לחקלאות בלבד, לרבות תיעול, ניקוז, מתקני השקיה, מבנים הדרושים להפקת מים, חשמל וכדומה כמפורט בפרק ח'.

שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר או כמסומן בתשריט.

רוחב חזית מינימלית של מגרש - 20 מ"ר.

מבני עזר - לפי אישור הוועדה המקומית.

לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר הקמת בניני משק, חממות ומגדלי שמירה כמפורט בסעיף ח' בתקנון.

שטח החממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ובמגבלות קווי בנין.

9.2 תכנית **הצ/0-3/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2888. מיום 31/1/1983.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה לבניני משק חקלאי באזור שייעודו חקלאי.

9.3 תכנית **הצ/3/1-0/ב**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4122 מיום 17/6/1993.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות והגבלות בניה לבניינים אשר שימושם למחסנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי.

ההוראות הבניה קובעות בין היתר:

א. שטח מינימלי של חלקה לצורך קבלת היתר בניה למחסן חקלאי לא יפחת מ - 2 דונם.

ב. בחלקות קטנות מ - 2 דונם ניתן יהיה לבנות מחסן חקלאי אך ורק באישור הועדה.

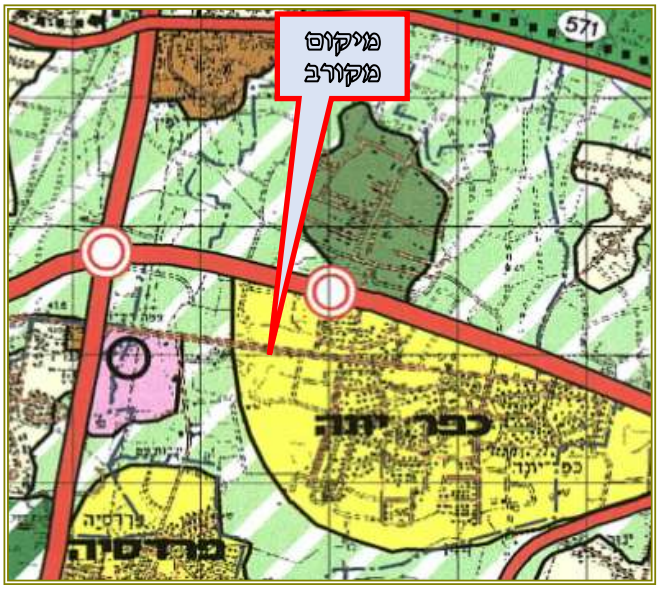
ג. השטח המקסימלי למבנה המחסן החקלאי המבוקש לא יעלה על 40 מ"ר.

ד. רוחב מבנה במחסן החקלאי לא יעלה על 4.0 מ'.

ה. לא תתאפשר הקמת מטבח במחסן חקלאי.

9.4 **תמ"מ/3/21**- תכנית מתאר למחוז המרכז

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5326 מיום 12.11.2003.



השטח הנדון כלול באזור **פיתוח עירוני**- שטח המיועד לפיתוח עירוני, עפ"י תכנית מתאר מקומית.

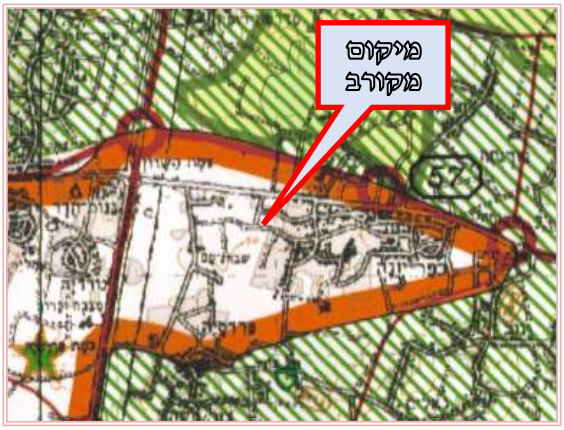
ס' 7.1.1 - תכליות ושימושים

בהתאם לתכנית המתאר המקומיות או התכניות המפורטות כאמור בס' 6.1 ולפיו מותר לייעד קרקע בין השאר, למגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר ועוד. סך יח"ד או שטחי הרצפות יקבעו בהתאם לעקרונות, כאמור בס' 7.1.2 ובהם:

- יעד אוכלוסייה בישוב לפי קביעת המועצה הארצית.
- רווחת מגורים בשנת היעד.
- התאמת תוספת יח"ד אל הרצפות למערכת תשתיות ורווחה.
- תוספת שטחי רצפות הנדרשת לחידוש ושיקום מרכזי הישובים.

9.5 **תמ"א/35** - תכנית מתאר ארמית משולבת לבניה, פיתוח ושימור

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474, מיום 27/12/2005.



בהתאם לתשריט המרקמים, גיליון מס' 2, הערוך בקנ"מ 1:100,000, עולה כי השטח הנדון כלול באזור "**מרקם עירוני**", שאליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש ובמקביל יובטחו התשתיות הדרושות.... הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל, תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצרכי הציבור...".

תכניות מוצעות אשר **טרם אושרו**

9.6 תכנית **הצ/202/1/2** - כפר יונה, שכונה מערבית

באתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, קיים פרוטוקול דיון מיום 23/2/09, בעניין תכנית מוצעת **הצ/202/1/2** - כפר יונה, שכונה מערבית, החלה על הגושים הנ"ל, לרבות החלקות נשוא השומה, סה"כ כ- 690 דונם. מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים בת כ- 2,350 יח"ד, יחד עם מבני ציבור, שטחים פתוחים נדרשים, הקמת מרכז אזרחי ופארק עירוני לתושבי כפר יונה. מוצע כי התכנית תכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וטבלאות איזון, שתתבצע בתכנית המשך בסמכות הוועדה המקומית. הוחלט: "הועדה, לאחר ששמעה את הסברי נציגי הרשות המקומית, מהנדס הועדה ונציגי הרשות המקומית ונציגי יוזמי התוכנית, סבורה כי טרם הושלמו התנאים המאפשרים את הפקדת התוכנית ולכן מחליטה לדחותה כמפורט להלן...".

בסיפא של ההחלטה כתוב כי: "... נוסיף סעיף שככל שתובא תכנית חדשה, הועדה סבורה כי צפיפות הבנייה צריכה להיות גבוהה יותר ונוסיף את ההערה שהועדה המחוזית קיבלה ממשרד התחבורה על מנת לקדם את ביצוע דרך 57 מצפון ופתרונות תחבורה ציבוריים נוספים על מנת לאפשר את פיתוחו העתידי של הישוב".

התכנית לא קיבלה מעמד סטטוטורי.

9.7 תכנית **מוצעת הצ/250/1/2א**

ביום 15/6/2015, התקיימה ישיבה בוועדה המקומית, שבה הוחלט להמליץ על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים שונים.

התכנית אינה מאושרת.

9.8 תכנית מתאר כוללנית **מוצעת** כפר יונה **457-0455113**

9.8.1 התכנית נדונה ביום 15/1/18 בוועדה המחוזית במחוז המרכז, בישיבתה מס׳ 2018002, אך פרטי הדיון ו/או החלטות בנושא בתכנית, ככל שנתקבלו, עדיין לא עודכנו באתר המשרד.

התכנית טרם הופקדה והיא אינה מאושרת.

9.8.2 התכנית חלה על כל שטח השיפוט של כפר יונה, הכולל כ- 11,366 דונם. התכנית אינה מכילה הוראות של תכנית מפורטת, היא אינה כוללת איחוד וחלוקה **ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות**. יזם התכנית - עירית כפר יונה.

9.8.3 מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

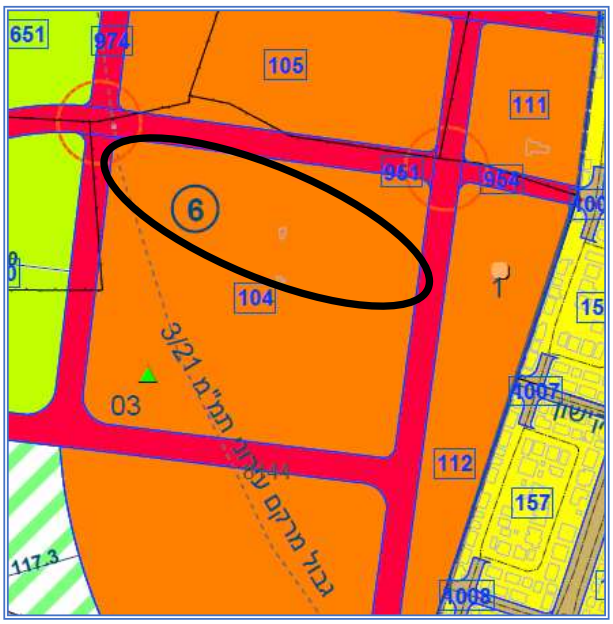
1. התוויית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 66,000 תושבים, והגדלת שטחי התעסוקה לכ- 850,000 מ"ר.
2. עיצוב מבנה המגורים העירוני-
   עיר ותיקה ז צמודת קרקע.
   עיר חדשה ז מעטפות בניה רוויה.
3. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאזן והקטנת היוממות.
4. שימור ופיתוח המרקם העירוני כמרחב ציבורי, זמין ואיכותי, על יסודות שילוב ערכי נוף וטבע מקומי.
   - שילוב תח"פ ותח"צ.
   - שילוב "דפנות מטע/פרדס" ו"גני מטע"- צמחיה חקלאית מקומית, במסגרת מע"ר ושצ"פ.
   - שילוב מערכת הנגר העילי בשצ"פ.
5. פיתוח מע"ר עירוני/אזורי ז שד' העצמאות (מס' 57א').
6. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל תוך העצמת הרצף והקישוריות.
7. שיפור ושימור איכות הסביבה, והבטחת צמיחה מאוזנת של העיר.
8. שיתוף פעולה עם ערים ורשויות שכנות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת אזורי יעוד ומתחמי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.
2. קביעת הוראות להכנת תכניות מהן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
3. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, שיפור איכותו ויצירת תמהיל דיור הכולל יחידות דיור מגוונות בעלות מאפיינים שונים.
4. קביעת הוראות להתחדשות עירונית והשאת ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי הבנייה הקיימת, חיזוק מבנים ופינוי בינוי.
5. קביעת הוראות לפיתוח של מע"ר העצמאות, כמרכז הפעילות העירונית הכולל שימושים מעורבים ואזורי התעסוקה.
6. הגדרת אזורים מעורבים ויצירת מעורבים, שבהם מוצע עירוב שימושים כגון תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
7. קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר.

8. קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים נרחבים ואיכותיים והתווית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי המרחב הציבורי כמערכת כוללנית אחת.
9. קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים).
10. קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד צירים ושבילים לתנועה פעילה (הליכה ברגל, רכיבה באופניים) ושימוש בתחבורה ציבורית.

9.8.4 <u>ייעודי הקרקע</u>

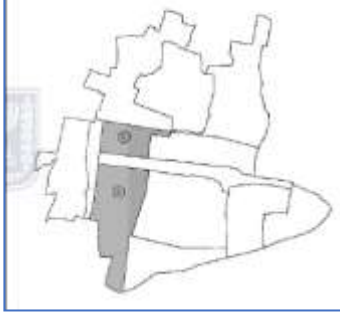


בהתאם לתשריט, הערוך בקנ"מ של 1:5,00, החלקות נשוא חוות הדעת כלולות בתא שטח 104 המיועד ל"אזור מגורים ג", (ראה איתור **מקורב** על גבי התשריט משמאל), **במתחם תכנון 6** "מערב העיר" הצמוד ממערב לאזור המגורים הבנוי במערב כפר יונה. שטחו הכולל של המתחם, כ- 1,500 דונם וכיוונו הכללי הינו צפון דרום. המתחם מורכב מאגף צפוני המשתרע מצפון לכביש 57 הקיים עד התוואי המוצע של כביש עוקף 57 בצפון. האגף הדרומי, שבו נמצאות החלקות שבנדון, משתרע עד גבול השיפוט המוניציפלי של כפר יונה בדרום. בין שני אגפי המתחם, נמצא מתחם תכנון 9 (מע"ר העצמאות), המשתרע משני צידי כביש 57, בכיוון כללי מזרח מערב.

<u>הערה</u>: בהתאם לתשריט, מרבית שטח החלקות שבנדון למעט חלק 28 והחלק הדרום מערבי של חלקה 29, כלולים בתחום "מרקם עירוני" לפי תמ"מ/21/3.

להלן פרטים מהוראות התכנית

4.2.6.1	תיאור המתחם
	1. **גבולות המתחם;** בצפון – דרך 57 עוקף כפר יונה. בדרום – גבול העיר. במזרח – גבול הפיתוח הקיים. במערב – דרך מס' 2 המוצעת. 2. **מאפיינים עיקריים;** **מצב קיים** –שטח פנוי לפיתוח (ייעודו חקלאי). במזרח שכונת צמודי קרקע ותיקה. **מצב מוצע** – שכונת מגורים בגבהים שנעים ק+5+ג', ק+11+ג', ק+14+ג'. כולל פארק עירוני ורובעי.



4.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם			
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע הכולל המסומן בתשריט.				
נושא	**יחידת מידה**	**תוספת למאושר**	**סה"כ**	**הוראות**
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	11,390 3,350	כ-11,390 כ-3,350	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-473,000	כ-473,000	• כולל שטחי בניה מכח תכניות תקפות. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו כנדרש בנוסף לשטחי הבניה המפורטים כאן למתחם.
מגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר מ"ר	כ-469,000 כ- 4,000	כ- 469,000 כ- 4,000	• ככלל בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. בסמכות מוסד התכנון להתיר משרדים או שרותי ציבור בחזית מסחרית. • אומדן שטחים נדרשים למסחר ותעסוקה – ריאלי, כולל שטחי שירות
מבנים ומוסדות ציבור(ד') כולל שטחי ספורט	דונם	136	136	ע"פ התדריך נדרשים : 94 ד' שב"צ 42 ד' ספורט 136 ד' סה"כ שב"צ קיים : אין ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	181		ע"פ התדריך הארצי התקף נדרשים כ- 136 ד' שצ"פ. בתכנית צמיר מתוכננים עוד 84.3 ד' (שאינם מפורטים בתכנית זו), המודף מפצה על חוסרים במתחמים שכנים קיימים. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

כאמור, התכנית טרם הופקדה והיא אינה מאושרת.

10. הזכויות בנכס

בהתאם לנסחי טאבו - העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנתניה, שהופקו באמצעות אתר האינטרנט 14/1/18, עולים הפרטים שלהלן:

החלקות נשוא השומה, רשומות ברובן בבעלות מלאה ובחלקן בבעלות משותפת (מושע), ע"ש בעלים שונים ובהם "**י.ס.פ מטעי הדר בישראל בע"מ**", כמפורט להלן:

מס' חלקה	שטח רשום	החלק בחלקה בבעלות י.ס.פ.			שטח החלק בבעלות י.ס.פ.	הערות רשם המקרקעין
		מכנה		מונה		
1	794	122	/	32	208	דרך
		1220	/	375	244	
5	5,573	122	/	32	1,462	דרך
		1220	/	375	1,713	
6	27,624	1	/	1	27,624	בשלמות
7	1,150	16	/	8	575	דרך
		200	/	75	431	
28	525	1	/	1	425	בשלמות
29	39,445	1	/	1	39,445	בשלמות
סה"כ	**75,111**				**72,128**	

הערה: חלקה **28**, רשומה בשלמות בבעלות "**מיי יונה" בע"מ**". לדברי המזמין, 81% ממניות החברה הן בבעלות "**י.ס.פ מטעי הדר בישראל בע"מ**", אך לא הוצגו בפנינו מסמכים בעניין. על בסיס האמור, הונח כי שטח החלק הכלול בשומה, הינו: כ- 425 מ"ר.

11. נתונים להערכת השווי

11.1 עסקאות בקרקע חקלאית

להלן נתוני עסקאות מכר באזור כפר יונה שנערכו בשנה וחצי האחרונות, כי שמופיע באתר האינטרנט רשות המסים- מידע נדל"ן:

גוש	חלקה	תאריך	יעוד	מהות הזכות	הערות	מחיר מכירה (₪)	שטח נמכר (מ"ר)	₪/מ"ר
8144	21	20/2/17	חקלאי	בעלות	פרדס לא מטופל	600,000 ₪	2,494	241 ₪
8146	1	5/4/17	חקלאי. חזית דרומית לכביש 57	בעלות	שטח מעובד	3,160,000 ₪	7,736	408 ₪
8146	2	26/5/16	חקלאי. חזית דרומית לכביש 57	בעלות	שטח מעובד	20,196,000 ₪	35,306	572 ₪
8146	6	19/2/17	חקלאי. חזית דרומית לכביש 57	בעלות	שטח לא מעובד	300,000 ₪	660	455 ₪
8147	8	19/7/17	חקלאי. צמוד דופן למגורים	בעלות	מעובד בחלקו	979,258 ₪	2,500	392 ₪
ממוצע משוקלל								**518** ₪

11.2 <u>ניתוח עסקאות ההשוואה</u>

11.2.1 כמות העסקאות בקרקע חקלאית שאותרה בסביבה, הינה מועטה יחסית ומצביעה ככל הנראה על כך ששוק המקרקעין באזור, נמצא בעמדת המתנה להתפתחויות ולהמשך קידום הליכי אישור התכנון באזור ול"הפשרת" השטחים החקלאיים.

11.2.2 העסקאות שאותרו לעיל, מראות על מגמת עליית מחירי קרקע חקלאית עם פוטנציאל, בהשפעת קידום הליכי התכנון בכפר יונה. עם זאת, תכנית המתאר הכוללנית של כפר יונה עדיין אינה מופקדת והיא אינה מאושרת ובכל מקרה, היא אינה תכנית שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

11.2.3 יש להביא בחשבון כי רוב עסקאות ההשוואה, בוצעו בשטחים צמודי דופן או בסמוך לאזורי המגורים בכפר יונה ועל כן נדרשת התאמה למקרקעין שבנדון, בגין גודל, מיקום ושימושים מחד לבין הציפיות לקידום התכנון המוצע מאידך.

11.2.4 סביר שככל שיקודמו הליכי האישור ותתבהר התמונה התכנונית, תחודשנה העסקאות עם צפי למגמת עליית המחירים.

11.2.5 העסקאות שלעיל נערכו בטווח מחירים שבין כ- 240 ₪/מ"ר עד כ- 570 ₪/מ"ר בשטחים החקלאיים. ממוצע העסקאות הינו כ- 410 ₪/מ"ר והממוצע המשוקלל הינו כ- 518 ₪/מ"ר. בשים לב לנתונים ולשיקולים ומטעמי זהירות ומאחר והעסקה הגבוהה הינה בפער גבוה ביחס לשאר העסקאות, ומאחר **והתכנית החדשה טרם אושרה** ונמצאת עדיין בדיונים וטרם גובשה סופית ובהתחשב בכך שנצפתה עלייה משמעותית במחיר הממוצע של העסקאות, מצאנו לנכון לבצע הפחתה של בין 20% ל- 25% מהממוצע המשוקלל ולהעריך את שווי הקרקע שבנדון, לתאריך הקובע, על בסיס כ- **400** ₪/**מ"ר**, התואם את העסקה האחרונה שבוצעה במתחם 6 שבו נמצאת הקרקע נשוא חוות הדעת, לפי 392 ₪/מ"ר בחודש יולי 2017.

11.2.6 <u>הגורמים לעלייה בשווי</u>

בשומתנו הקודמת (מס' 23723.1-1 מיום 5/2/17), הערכנו את שווי הקרקע שבנדון לפי עסקאות שהיו בידינו נכון ליום 31/12/2016, שמהן עלה כי שווי הקרקע הממוצע הינו קרוב לכ- 250 ₪/מ"ר. זאת על רקע ידיעה ראשונית כי תכנית המתאר הכוללנית של כפר יונה הוצגה לציבור. בשומתנו הנוכחית, התבססנו על עסקאות שהיו בפנינו ונמצא כי תכנית המתאר הכוללנית, השפיעה על שוק המקרקעין, כמפורט בחוות דעתנו.

מן המקובלות הוא, כי בשלבים ראשוניים של ידיעה על הכנת תכנית, המידע המופץ לציבור הוא מצומצם ו/או חלקי והשוק טרם מפנים את השפעת התכנון החדש. תופעה רגילה בשוק המקרקעין, היא שעם הגידול במודעות לקידום הליכי התכנון, בעלי הקרקעות נוטים להימנע משיווק הקרקעות ולעומת זאת, כמות הקונים הפוטנציאליים גדלה והדבר בא לידי ביטוי בעליית מחירים כפי שהשתקפה בעסקאות שמצאנו, באופן שמחירים בעסקאות אלה, הגיעו עד כ- 570 ₪/מ"ר לחטיבת קרקע שגודלה כ- 35 דונם. מאחר וזו עסקה בודדת ועל בסיס העסקאות האחרות שעמדו בפנינו, הערכנו את שווי הקרקע ליום 31/12/17, לפי שווי של כ- 400 ₪/מ"ר קרקע, כאשר במתחם 6 הנדון, בוצע עסקה בחודש יולי 2017, לפי 392 ₪/מ"ר.

בביקורת שערכנו על בסיס ניתוח המביא בחשבון גם את השונות בתכנון המתחמים, הגענו לתוצאה של כ- 403 ₪/מ"ר. לפיכך, אנו סבורים כי שומתנו משקפת שווי זהיר.

לא הבאנו בחשבון פרסום של החלטת מליאת הוועדה המחוזית לתו"ב מיום 15/1/18, שדנה בתכנית המתאר הכוללנית ובסיכום הדיון נקבע בין השאר בסעיף 2, כי: "בחינת הגדלת הצפיפות בתכנית. חברי הוועדה סבורים כי צפיפות המינימום שנקבעה בתמ"א/1/35 של 13 יח"ד לדונם נטו הינה נמוכה ביחס לשטח המבוקש".

להערכתנו, יישום החלטה זו, עשוי להשפיע על עליית מחירים באזור.

12. <u>הסביבה והשימושים בקרקע</u>

12.1 החלקות נשוא השומה מהוות קרקע חקלאית בשטח כולל של כ- 72,128 מ"ר, הממוקמות במערב כפר יונה, בסמוך לאזור המגורים בבנייה צמודת קרקע במערב הישוב.

12.2 השימוש בנכס, כקרקע חקלאית, תואם את תכניות המתאר המקומיות המאושרות החלות באזור.

12.3 בהתאם לתכנית תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3, שהיא השנייה במדרג התכנוני, יעוד השטח הנדון, "אזור פיתוח עירוני" ולפי התכנון המוצע, אשר עדיין אינו מאושר וחל בין השאר, על המקרקעין שבנדון, תוקם באזור שכונת מגורים גדולה, כולל שטחי מסחר ושטחי ציבור, כמפורט בס' 9.8 לעיל.

13. סיכונים וסיכויים

13.1 השטח הנדון ושטחים סמוכים, כלולים באזור פיתוח עירוני, ממערב ובקרבת לאזור הבנוי של כפר יונה.

13.2 בהתאם לתמ"א/35, השטח כלול באזור "מרקם עירוני". בהתאם לתכנית המתאר מחוזית, הקרקע מיועדת ל"אזור פיתוח עירוני". יש להביא בחשבון דחייה עד אישור התכניות המוצעות החדשות, החלות בין השאר, על המקרקעין שבנדון ונמצאות כיום בהכנה וטרם קיבלו מעמד סטטוטורי.

14. שומות קודמות

תאריך קובע	מספרנו	הערכת שווי	השינוי ב- % לעומת השנה הקודמת	הנחות עבודה (לעניין תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל- 1970, תוספת שלישיית, תק' (מס' 2), תשס"ח- 2008, סעיף **3(ח)**
31/12/2014	22602.1-1	₪ 14,850,000	****	גישת השוואה לעסקאות בסביבה, מיקום, שטח, מצב תכנוני, זכויות קניין- בעלות (כמפורט בפרק ו')
31/12/2015	23115.1-1	₪ 14,850,000	ללא שינוי	גישת השוואה לעסקאות בסביבה, מיקום, שטח, מצב תכנוני, זכויות קניין- בעלות (כמפורט בפרק ו')
31/12/2016	23723.1-1	₪ 16,870,000	13.6%	גישת השוואה לעסקאות בסביבה, מיקום, שטח, מצב תכנוני זכויות קניין- בעלות (כמפורט בסעיף 16)

15. שמאים או מומחים אחרים

לא ידוע לנו על שומות שנערכו לנכס הנדון, ע"י שמאים אחרים. במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

16. גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו להעריך שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, לצורך דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

16.1 <u>מיקום הנכס והסביבה</u>

מיקום השטח באזור חקלאי מעובד, סמוך לאזור מגורים במערב הישוב, עם פיתוח סביבתי מינימלי.

16.2 <u>מאפייני הנכס, השטחים והשימושים</u>

שטח הקרקע בגודל של כ- 72.128 דונם.

ייעוד השטח: קרקע חקלאית בהתאם לתכנית המתאר המקומית. היעוד שונה בתכנית המתאר המחוזית, מקרקע חקלאית לאזור מגורים עירוני. כיום נמצאת בהכנה תכנית המתאר הכוללנית של כפר יונה, הנמצאת בדיונים לפני הפקדה והיא חלה בין השאר, על המקרקעין שבנדון ומכוחה תיגזרנה תכניות מפורטות.

16.3 <u>הזכויות במקרקעין- מצב משפטי</u>

החלק העיקרי בחלקות, רשום בבעלות מלאה ע"ש: "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**". חלק קטן מההחלקות, רשומות בבעלות משותפת (מושע), כולל חלקים בבעלות החברה, הכל כמפורט בסעיף 10 לעיל.

16.4 <u>המצב התכנוני</u>

יעוד הקרקע: חקלאי בתכנית המתאר המקומית המאושרת ו"אזור פיתוח עירוני", כפוף להכנת תכנית, בהתאם לתמ"מ/21/3, שהיא השנייה במדרג התכנון ו"מרקם עירוני" לפי תמ"א/35 שהיא הגבוהה ביותר במדרג התכנון. בהתאם תכנית מתאר הכוללנית של כפר יונה, הנמצאת לפני הפקדה, המקרקעין שבנדון כלולים במתחם תכנון 6 המיועד לאזור מגורים ג', סה"כ כ- 3,350 יח"ד בהיקף של כ- 469,000 מ"ר ועוד שטחי מסחר בהיקף של כ- 4,000 מ"ר, סה"כ כ- 473,000 מ"ר. בנוסף, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי ספורט, שצ"פ ודרכים.

תכנית המתאר הכוללנית, נדונה בוועדה המחוזית, אך אינה מופקדת ואינה מאושרת, אך ככל הנראה השפיעה על מגמת עליית מחירים בשנה האחרונה. סביר שככל שיקודמו הליכי האישור ותתבהר התמונה התכנונית, תחודשנה העסקאות עם צפי למגמת עליית המחירים.

16.5 הובאו בחשבון נתוני הערכת שווי, מחירים, עסקאות ותחשיבים, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס.

16.6 <u>מיסוי</u>

השומה אינה מתייחסת למיסוי ו/או להיטלים העשויים לחול בעת מימוש. שיקולי המס משתנים והינם סובייקטיביים למוכר ולקונה.

אנו סבורים כי בתאריך הקובע לא חלה חבות בהיטל השבחה, מאחר ויעוד המקרקעין הינו חקלאי עפ"י תכנית מפורטת ואזור עירוני על פי תכנית המתאר המחוזית, שאינה יוצרת חבות בהיטל, אם וככל שיצרה השבחה בנכס, כאמור בס' 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

16.7 <u>מטרת ההערכה</u>

קביעת שווי הוגן לנכס שבנדון, ליום 31/12/2017 בהתאם לתקן, לצורך הכללה בדו"חות הכספיים של החברה המתפרסמים לציבור לפי חוק ניירות ערך התשכ"ה - 1965, עבור "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**".

16.8 הובאו בחשבון עקרונות וגישות השומה, כמפורט בחוות הדעת.

16.9 הובאו בחשבון המחירים והנתונים להערכת השווי תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

16.10 חוות הדעת מתייחסת לשווי כל נכס, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

16.11 חוות הדעת <u>אינה</u> כוללת מע"מ.

16.12 ההערכה נקובה בש"ח.

16.13 חוות הדעת נכונה לתאריך הקובע - **31/12/2017.**

17. <u>תחשיב</u>

17.1 <u>שווי בסיסי</u>

בשים לב למיקום השטח על בסיס ניתוח העסקאות בס' 11 לעיל, סביר להעריך שווי בסיסי של קרקע חקלאית המיועדת ל"אזור פיתוח עירוני", בתמ"מ/21/3, על רקע אפשרות לשינוי יעוד הקרקע בתכנית המתאר הכוללנית של כפר יונה, הנמצאת לפני הפקדה, לסך: **400** ₪/**מ"ר**.

17.2 <u>מקדמי התאמה</u>

עסקאות ההשוואה לעיל הן במושע ועל כן הובאה בחשבון תוספת שווי 2.5% לקרקע בבעלות אחת.

הפחתה לגודל של חלקות גדולות - מקדמים 0.9/0.925.

חלקות דרך ביעוד חקלאי - מקדם 0.75.

17.3 תחשיב שווי

מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	החלק בבעלות י.ס.פ.		שטח החלק בבעלות י.ס.פ.	הערות רשם המקרקעין	שווי בסיסי ₪/מ"ר	מקדם גודל	מקדם מושע	מקדם דרך	סה"כ שווי (₪)
1	794	122	/ 32	208	דרך	400 ₪	1	1	0.75	62,479 ₪
		1220	/ 375	244		400 ₪	1	1	0.75	73,217 ₪
5	5,573	122	/ 32	1,462	דרך	400 ₪	1	1	0.75	438,531 ₪
		1220	/ 375	1,713		400 ₪	1	1	0.75	513,904 ₪
6	27,624	1	/ 1	27,624	בשלמות	400 ₪	0.925	1.025	1	10,476,402 ₪
7	1,150	16	/ 8	575	דרך	400 ₪	1	1	0.75	172,500 ₪
		200	/ 75	431		400 ₪	1	1	0.75	129,375 ₪
28	525	1	/ 1	425	בשלמות	400 ₪	1	1	1	170,100 ₪
29	39,445	1	/ 1	39,445	בשלמות	400 ₪	0.900	1.025	1	14,555,205 ₪
סה"כ				**72,128**	**שווי מעוגל**					**26,590,000 ₪**

18. ההערכה

בשים לב לגורמים ולשיקולים ואמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2017**, במצבו התכנוני והפיזי כמתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג' **ובכפוף להסתייגויות ולהערות שפורטו בגוף חוות הדעת**, הינו סך:

26,590,000 ₪ (עשרים ושישה מיליון חמש מאות ותשעים אלף ₪).

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

לוט
נספח א - העתקי רישום, נסחים מקוונים, שהופקו באמצעות האינטרנט.

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

Date: 26/1/2018 :תאריך
Ref: **24398.1** :סימוכין

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך

אשדוד - גוש 2451 חלקה 18, רח' הבושם 10, 12



1. פרטי הזמנת השומה

1.1 נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 8/1/2018, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2 טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3 <u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

העתקים של חוזי שכירות.

אישור הכנסות מיום 8/1/18, של רוה"ח של החברה.

העתקים של תכניות והיתרים.

1.4 **<u>הצהרות</u>**

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968".

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

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

2. <u>מטרת השומה</u>

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

3. פרטי השמאים

זאב כהן - מהנדס ושמאי מקרקעין

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

מודד מוסמך:		רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי:		רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין:		רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט:		רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מינהל בכיר:		המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
		יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
1967- 2018	:	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
1981- 2018	:	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010	:	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010	:	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
1999- 2005	:	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
1982- 2000	:	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997	:	יו"ר הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי - שותפות עם תה"ל.
1955- 1997	:	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1986-1992	:	מרצה באוניברסיטת ת"א, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1977-1981	:	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1976-1979	:	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"-	:	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"-	:	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
-"-	:	יועץ במועצת מקרקעי ישראל.
1977-1979	:	יושב ראש הוועדה למיכון הטאבו.
1970- 1972	:	עיסוק בתכנון כבישים למערכת הביטחון.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

צחי טנא- שמאי מקרקעין

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", אגף נכסים עירית ראשל"צ, אגף נכסים עירית תל אביב, עירית יהוד, קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. <u>הסכמה לפרסום</u>

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

5. המועד הקובע

המועד הקובע - **31/12/2017.**

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

מועד הביקור - 8/1/2018.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

7. תיאור הנכס והסביבה

7.1 פרטי הנכס

גוש : **2451**.

חלקה : **18**.

השטח הרשום : **5,000 מ"ר**.

השטח הבנוי : כ- 2,042 מ"ר.

כתובת הנכס : רחוב הבושם 10, 12 (לשעבר הבושם 4), "קרית איתנים"[1], אשדוד.

מהות הנכס : מבנה המשמש אולם תצוגה, משרדים ומוסך וכולל שני אגפים.

הזכויות בנכס : בעלות.

הנכס זוהה בין השאר, עפ"י תכניות הגשה, בקשות להיתרים, ביקור בשטח, נסח טאבו ואתר האינטרנט של העירייה.

[1] לשעבר אזור התעשייה 2.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

7.2 **<u>תיאור כללי</u>**

הנכס ידוע כחלקה **18** בגוש **2451**, ששטחה הרשום: **5,000 מ"ר**.

הכתובת: רחוב הבושם 10, 12 (לשעבר 4) , אזור התעשייה "**קרית איתנים**" (לשעבר אזור תעשייה מס' 2), בצפון אשדוד.

הגישה לאזור- משד' בני ברית, שכיוונם הכללי צפון- דרום והם מהווים עורק כניסה ויציאה ראשי לאשדוד ולאזור ומהם מסתעף מערבה רחוב הבושם.

הסביבה מעורבת ומשמשת למלאכה/תעשייה מסורתית, ההולכת ומתמעטת ובמקומה נכנסו שימושי מסחר ותצוגה, כגון: "רמי לוי", מרכז מסחרי "בית עמיסל", "טרקלין חשמל", "המרכז הישראלי לריהוט", "מכבידנט", אולם אירועים "בלה וידה", מסעדת "אידי דגים", "קומפיוטסט" ותחנת תידלוק "פז".

רחוב הבושם מהווה רחוב דו סטרי רחב, שכיוונו הכללי מזרח- מערב, עם שני נתיבי נסיעה בכל כיוון ואי תנועה במרכזו. לאורך הרחוב, חניה חלקית מוסדרת, מדרכות מריצוף משתלב, עמודי תאורה, עצי נוי וגינון.

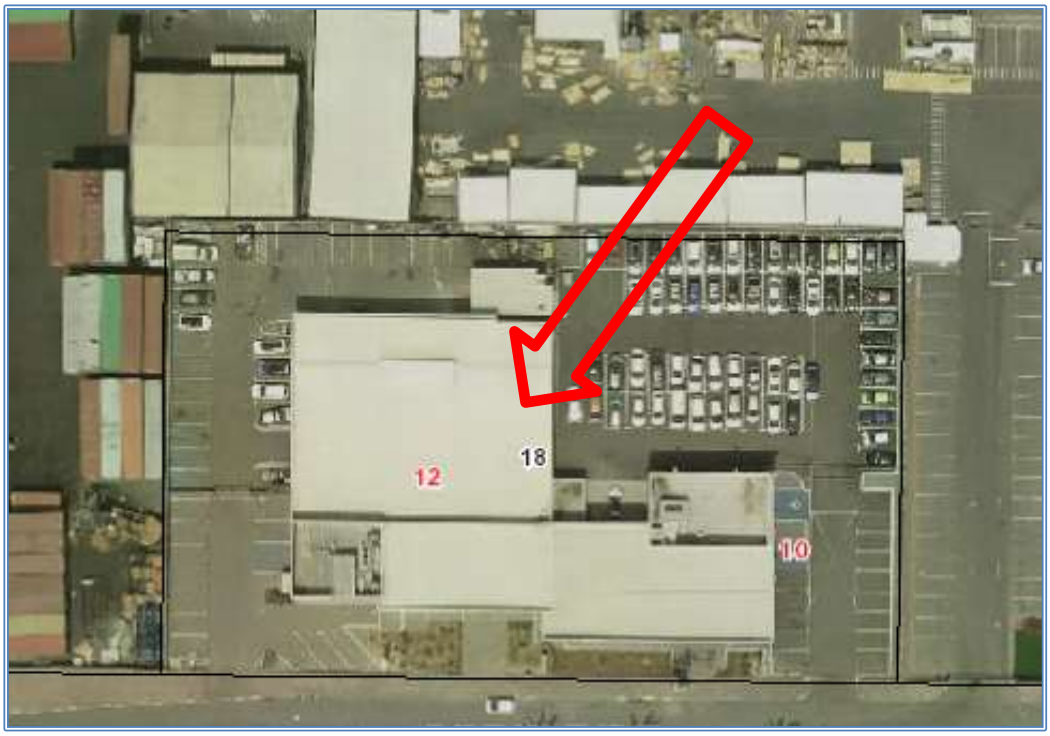
בקרבת הנכס: מדרום- מפעל תעשייה כבדה "סולבר חצור", ממזרח ומצפון- מחסן לוגיסטי, ממערב- שטח המשמש לאחסון מכולות. הפיתוח הסביבתי, כולל בין השאר: כביש, מדרכות מריצוף משתלב, חניה מוסדרת לאורך קטעים משני צידי הרחוב, חשמל ותאורה, מים, טלפון, ביוב וכו'.

<u>מפת הסביבה ומיקום הנכס</u>



רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

תצ"א של הנכס וסביבתו



7.3 **תיאור החלקה**

החלקה ממוקמת בצד הצפוני של רחוב הבושם. צורתה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית באורך כ- 90 מ' לרחוב הבושם, עומקה כ- 55.5 מ'.

שטח החצר שאינו מבונה, סלול אספלט ומשמשת לחנית כלי רכב וכולל כניסה ויציאה לחצר מכל צד של המבנה, עם מחסום. בהיקף המגרש - גדר רשת וגדר בנוייה.

השטח מישורי ונוח לבנייה.

7.4 **הבינוי על החלקה**

על חלקה מבנה תעשייה/תצוגה מודרני, הכולל שני אגפים שניבנו בשני שלבים:

אגף מערבי: רחוב הבושם 12, נבנה לפני מספר שנים ומשמש כאולם תצוגה למכירת כלי רכב של "**מיצובישי**".

אגף מזרחי: רחוב הבושם 10, נבנה לאחרונה ומשמש כאולם תצוגה למכירת כלי רכב של "**יונדאי**". דומה במהותו למבנה שעל האגף המערבי וכולל גם משרד שיווק רכב מיד שניה.

עבודות הגמר

עבודות הגמר במבנה, בוצעו בסטנדרט נאה וכוללות בין השאר: קירות חוץ מפח גלי ופח "אלוקובונד" וגג פח על קונסטרוקציה מתכת.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

אולם תצוגה- תקרה גבוהה, ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה צפה ותאורה דקורטיבית, ויטרינה עם מסגרות אלומיניום בחזית.

משרדים- באגף המערבי, בקומת קרקע ובקומת יציע: ריצוף אריחי קרמיקה, מחיצות מאלמנטים קלים בין החדרים, תקרה צפה ותאורה דקורטיבית, חלונות עם מסגרות אלומיניום וזכוכית, דלתות ומשקופי עץ. ח' שירותים בקומת הקרקע וביציע, עם ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בקירות ומטבחון.

מוסך- תקרת פח גבוהה על קונסטרוקציה מתכת, ריצוף אריחי קרמיקה, ריצוף בטון עם ציפוי נגד שחיקה בחלק העורפי, חיפוי אריחי קרמיקה בהיקף הפנימי של המוסך, תאורת כספית, בפתחים תריסי גלילה ממתכת. ממ"ד בעורף. בנוסף, ח' שירותים, עם ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בקירות ומטבחון.

8. מצב תכנוני

להלן עיקרי המידע התכנוני בעניין הנכס שבנדון, בהתאם לאתרי האינטרנט של עירית אשדוד ושל רמ"י:

8.1 תכנית 101/02/3- תכנית המתאר אשדוד (ד/313)

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/1/1960 בי.פ. מס' 761.

יעד השטח - אזור תעשייה.

8.2 תכנית 114/03/3- אזור תעשיה קלה ובינונית (ד/357/ה)

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 11/12/1969 בי.פ. מס' 1585.

בין מטרות התכנית: קביעת אזור מלאכה ותעשיה זעירה, אזור תעשיה ואזור אחסנה ותעשיה הקשורה בנמל.

8.3 תכנית 38/06/3- חלוקת מגרש 13 יפו- מור א.ת. 2

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/12/1971.

8.4 תכנית 20/101/02/3

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/8/1978 בי.פ. מס' 2464.

התכנית קובעת הוראות חדרי מדרגות, שרותי בנין, מרפסות, הקלות, הגדרה למרתף, ביתן שומר

8.5 תכנית מתאר 22/101/02/3- הצעת תקן חנייה

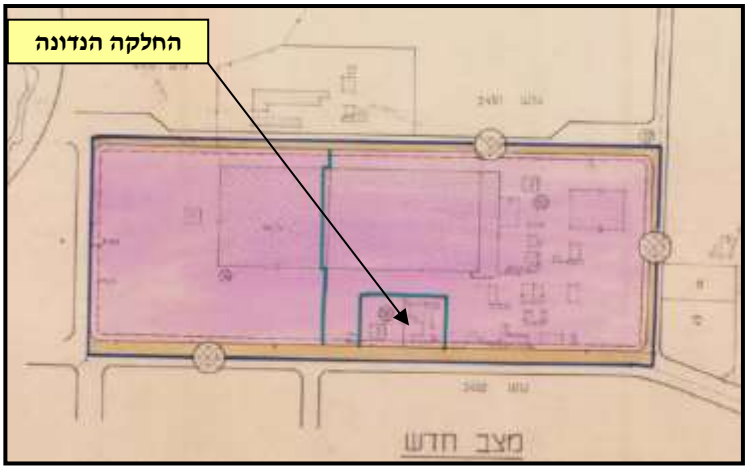
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/11/1979 בי.פ. מס' 2581.

מטרת התוכנית לקבוע תקן חניה לכל המבקש היתר בניה או שינוי יעוד למבנה קיים.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

8.6 <u>תכנית מפורטת מס' 31/114/03/3- קביעת קו בנין צדדי- משביר מרכזי</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 19/1/1986 בי.פ. מס' 3293.



מטרת התכנית היא לקבוע שינויים בחלוקת החלקות, לקבוע בניה עד לקו בנין 0 בקו בנין צדדי בין החלקות ולשנות בהתאם לכך את תכנית 114/03/3 (ד/357/ה).

<u>טבלת האזורים והבניה (ס' 11)</u>

יעוד האזור - תעשיה.

שטח מינימלי של מגרש - 2 דונם.

שטח בניה מקסימלי בקומה - 40%. גובה הבניה - 14 מטר.

קווי הבניה: קדמי- 5 מ'; צדדי- 0 או 4 מ'; אחור- 6 מ'.

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בנית בנינים במספר קומות אחר בתנאי כי שטח הרצפות הכולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש.

8.7 <u>תכנית 62/101/02/3- שינוי לתוכניות מתאר מס' 101/02/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 25/11/1997 בי.פ. מס' 4591.

מטרת התכנית, הינה ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר יישום של החלטות הועדה המקומית בהתאם להתפתחותה של העיר אשדוד בשנים האחרונות.

סעיף 6.4 דן בתוספת שטחי שירות באזורי תעשיה ועל פיו השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי על פי ההנחיות של תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת (0.00+). שטחי שרות אלו לא יכללו בתוכם שטח שרות לחניה מקורה על קרקע או תת קרקעית. למבנה המיועד <u>לתעשיה</u> יתווספו 15% מהשטח העיקרי. שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שרות נוספים בנוסף לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.

בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שרות) לא יעלה על 55% משטח המגרש.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

סעיף 6.5 מתיר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בנין 0), בין היתר, במבנים המיועדים לתעשיה.

סעיף 8 מוסיף לרשימת התכליות באזורי התעשייה השונים, תכלית של "תעשיה עתירת ידע". כמו כן תתווסף באזורי תעשיה עתירת ידע תכלית לתעשיות לא מזהמות.

8.8 <u>תכנית תאוח/101 איחוד וחלוקה באזור תעשייה 2, רחוב הבושם</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 16/12/1998 בישיבה מספר 98023 של רשות הרישוי.

<u>ריכוז זכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות על הנכס</u>:

שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי מכסימלי לבניה בקומה- 40%.

גובה מכסימלי של בנין - 14 מ'.

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בניית בנינים במספר קומות אחר בתנאי כי שטח רצפות כולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש. תותר תוספת שטחי שירות באזורי התעשייה בשיעור של בין 10% עד 20% מהשטח העיקרי, בהתאם ליעוד המבנה.

בכל מקרה, תכסית קרקע מרבית לקומה תהיה בשיעור של 55% (עיקרי + שירות).

קווי הבניין: קדמי- 5 מ'; צד- 4 מ'; אחורי- 6 מ'.

8.9 <u>תכנית 603-0199398</u>

התכנית פורסמה לפי סעיפים **77, 78** בעיתונות בימים 5/8/16 ובי.פ. 7313 מיום 2/8/16.

התכנית אינה מאושרת.

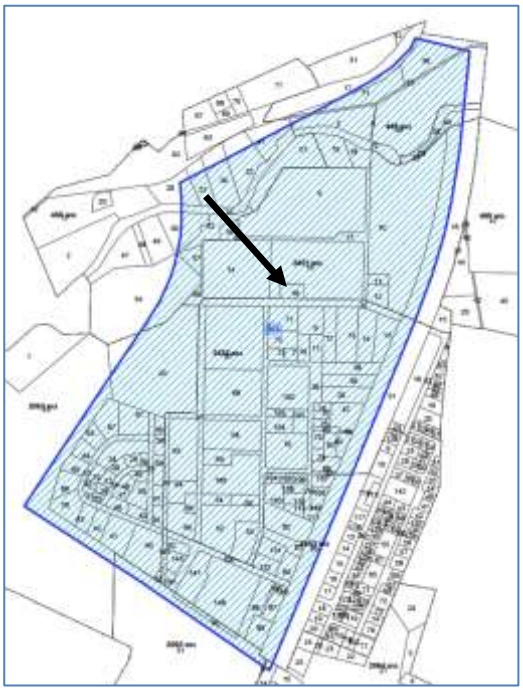
מטרת ההודעה לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב:

1. הודעה על הכנת תכנית חדשה לאזור התעשייה הכבדה אשדוד.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

שדרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה. כל זאת תוך שינוי ייעודי קרקע קיימים וקביעת ייעודי קרקע ושימושים חדשים לאזור תעסוקה נקייה, בתי מלאכה נקיה, אזורי מסחר, בידור, חזית מסחרית, שטחים ציבורים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, כיכר עירונית, דרכים מוצעות וכד', הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה, איחוד וחלוקה, הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל. קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם, קביעת כללים לבינוי

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il מייל: | 03-5628866 פקס: | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il



ופיתוח ציבורי, הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח, הכנת מתווה לקדום תכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכד'.

2. לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית במהלך תקופת ההודעה.

8.10 <u>תכניות כלליות</u>

להלן רשימת תכניות כלליות החלות על נכס המקרקעין שבנדון:

מספר התכנית	שם התכנית	תאריך סטטוס
מק/118	הערכות לבניה ירוקה באשדוד- החלטת ועדה מיום 2/12/2014	02/12/2014
תמא/3/38	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	11/06/2012
תמא/4/16	תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה	22/11/2011
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	17/01/2011
תמא/2/38	חיזוק מבנים שינוי 2	20/03/2010
תמא/10/ד/8	תחנות כח עד 250 מגוואט	12/10/2008
תמא/38/1/א	חיזוק מבנים תיקון 1/א	16/08/2007
תמא/34/ב/4	תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום, החדרה והידרולוגיה	16/08/2007
תמא/4/18	תכנית מתאר ארצית 18 שינוי מס' 4 לתחנות תדלוק תחנות זעירות ותיקון הוראות	23/08/2006
תמא/35	תכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור.	27/12/2005
תמא/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	18/05/2005
תמא/34	תכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב)	15/07/2003
תמא/36/א	תכנית מתאר ארצית לתקשורת - מתקני שידור קטנים וזעירים	30/05/2002
תממ/4/4	תממ/4 שינוי מס' 14	23/01/2000
תמא/10/ד/2	תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כח ורשת חשמל - תחנות כח קטנות	15/10/1998

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

9. רישוי בנייה

9.1 היתר בניה מס' 20060298

תאריך ההיתר: 19/11/06. ההיתר חתום ע"י יו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה ונושא חותמת של הוועדה המקומית לתו"ב עיריית אשדוד ועל פיו מותר:

"**הריסת מבנים הקיימים ללא היתר ובנית מבנה לתעשייה**" (לא הוגדרו המבנים הקיימים ללא היתר).

בעל ההיתר - שירותי מוסך יוסי כהן בע"מ ע"י יוסי כהן.

בעל הנכס - י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ.

ההיתר ניתן לפי תכנית המתאר 31/114/03/3 והוא מתייחס למבנה **באגף המערבי**.

עפ"י ההיתר עולה כי שולם היטל השבחה ע"ס 12,242.25 ₪ עפ"י אישור מח' ההשבחה.

בהתאם למידע באתר האינטרנט של העירייה, המבנה שנבנה לפי היתר הבנייה קיבל תעודת גמר.

9.2 היתר בניה מס' 20120321



היתר

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו והאגרות), התשל"ל 1970

בעל ההיתר	שירותי מוסך יוסי כהן בע"מ
בעל הנכס	י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ
עורך הבקשה	מיכאלי יואל
מתכנן שלד הבנין	תגיר גבי

בעל ההיתר	שירותי מוסך יוסי כהן בע"מ	512952781	המדע 13 אשדוד	08-8636638
בעל הנכס	י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ	520022369	אבן גבירול 98 תל אביב	03-6916287
עורך הבקשה	מיכאלי יואל	30506674	הפלמ"ח 25 בנתניה	037315468
מתכנן שלד הבנין	תגיר גבי	10981007	מעלה החמישה 12 ראשון לצי	039612217

היתר זה אינו תקף למעבירה אלא באישור הועדה המקומית.
לא תחל בעבודה או בשימוש בחוק שום מהם תוקפת ההיתר, בטל ההיתר.
השימוש המבוקש למטרת הועדה על שנת ביטול ההיתר.

על פי אישור הועדה המקומית המפורטת: רשות רישוי בישיבה מספר: 201402 בתאריך: 26/01/14

מהות: תוספת לתעשיה למבנה קיים וחריגת מבנה מסוכן.

בתנאי שתאושרות האפשרות המבוקשת בתאום המקומות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו והאגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים ההתכתבים והתאומים, המצורפים להיתר זה, ויתלאו תנאים לעיל:

סימוכין	תאור העבודה	תוספת	יחידה	מחיר ליחידה	להנחה	%הנחה	סך הכל
1.00.121	בניה - בניה רגילה תעשיה	859.86	מ"ר	32.55		100.00	27988.44
1.00.121	בניה - תוספי בניה לרבות קירוי חצר תעשיה	37.86	מ"ר	32.55		100.00	1232.34
						סך הכל אגרת בניה:	29220.00

מקורן שולם בתאריך 20/08/12 לפי קבלה מספר 797

ישרון האגרה מס' 10444 שולמה בתאריך 30/03/14 לפי קבלה מספר 9999

תיתר זה ישמש תוקפו בתום 3.0 שנים מיום מתן ההיתר.

תאריך הפקת היתר: 24/03/2014

תאריך מתן ההיתר: 6.4.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

מנהל אגף של המסמכים המסומנים באותיות עפ"י סיווג הועדה המקומית / המהנדס

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בהתאם להיתר שניתן ב- 1/4/14, אושרה בנייה חדשה לתעשייה בשטח 859.86 מ"ר + תוספת בנייה לרבות יציע לתעשייה בשטח 37.86 מ"ר, סה"כ: 897.72 מ"ר. ההיתר ניתן לפי תכנית המתאר 31/114/03/3 והוא מתייחס למבנה **באגף המזרחי**.

9.3 בהתאם למידע באתר האינטרנט של העירייה, המבנה שנבנה לפי היתר מס' 20143079 שניתן ב- 17/11/14, קיבל תעודת גמר.

9.4 <u>בקשה להיתר **לא חתומה** לשימוש חורג</u>

הוצגה בפנינו בקשה להיתר לא חתומה ולפיה נתבקש שימוש חורג לתקופה של 3 שנים, בשטח של 336.56 מ"ר בקומת הקרקע משטח תעשייה לשטח תצוגה. הבקשה טרם אושרה.

להלן טבלת שטחים ושימושים קיימים ומבוקשים בכל המבנה:

שימושים עיקריים				שטחי שירות				סה"כ הבניין	אחוזי הבנייה
תעשייה		תצוגה		הקומה	מקלט	בנייה קיימת	סה"כ		
קיים	מוצע	מוצע	סה"כ						
1,645.40	-336.56	336.56	1,645.40	קרקע	24.08	229.54	253.62	1,899.02	37.98%
134.93			134.93	א		7.81	7.81	142.74	2.85%
1,780.33	-336.56	336.56	**1,780.33**	סה"כ	24.08	237.35	**261.43**	**2,041.76**	40.84%

שטח תכסית קומת הקרקע (קיים ומוצע), מהווה כ- 38% משטח מגרש ומהווה ניצול כמעט מלא של זכויות הבנייה בקומת הקרקע. סה"כ הבינוי: לפי הוראות התכניות החלות על הנכס, זכויות הבנייה בקומות שמעל קומת הקרקע, מוצו בחלקן בלבד, מאחר וסה"כ הבינוי בחלקה שבנדון, הינו: כ- 40.8% משטח המגרש. כאמור, **לא הוצג בפנינו היתר לשימוש החורג מתעשייה לתצוגה**.

10. <u>הזכויות במקרקעין</u>

10.1 **<u>נסח טאבו</u>**

בהתאם לנסח מקוון, העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות, שהופק באמצעות אתר האינטרנט בתאריך 14/1/18, עולים הפרטים שלהלן:

גוש - **2451**.

חלקה - **18**.

השטח הרשום - **5,000 מ"ר**.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בעלויות - "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**", בשלמות.

מהות הפעולה - מכר מיום 16/11/1975.

10.2 <u>הסכמי שכירות - **אגף מערבי**</u>

10.2.1 <u>הסכם **1**- "שירותי מוסך יוסי כהן בע"מ" - נחתם ביום **9/3/2006**</u>

להלן תמצית הפרטים העולים מהעתק הסכם השכירות שהוצג בפנינו:

הסכם מיום 9/3/06 שנחתם בין "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" ("המשכיר") לבין "שרותי מוסך יוסי כהן בע"מ" ("השוכר") ולפיו הושכר מגרש המהווה חלק מגוש 2451 חלקה 18 ושטחו **2,650 מ"ר**.

<u>מטרת השכירות</u>- מרכז שירות לרכב פרטי ומסחרי קל וסוכנות למכירה ולמתן שירותים שונים לכלי רכב ושימושים הקשורים לכך.

<u>תקופת השכירות</u>- החל מ- **9/3/2006** וכלה ב- **30/11/2017** (ס' 5.1).

<u>אופציה לשוכר</u>- 5 שנים החל מיום **1/12/2017** ועד ליום **30/11/2022** (ס' 5.2).

דמי השכירות שישולמו בהתאם לתנאי החוזה:

התקופה	התחלה	סיום	אורך התקופה (שנים)	שכירות חודשית	שכירות שנתית
חוזה	9/3/06	31/12/07	1.83	$0	$0
חוזה	1/1/08	31/12/12	5	$5,035	$60,420
חוזה	1/1/13	30/11/17	4.92	$6,625	$79,500
אופציה 1	1/12/17	30/11/22	5	$7,420	$89,040

<u>הערות</u>

1. בנוסף לדמי השכירות הנ"ל, ישולם מע"מ.
2. דמי השכירות בתקופת האופציה- אם תמומש, יהיו לפי האמור בטבלה לעיל, או דמי שכירות לפי תנאי השוק שיהיו קיימים בסמוך לתום תקופת השכירות למבני המושכר, לפי הגבוה מביניהם. תנאי השוק ייקבעו ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, שאליו יפנו הצדדים בהסכמה.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

ס' 7.3 : ככל שלא תוארך השכירות לתקופת האופציה, יהיה השוכר רשאי לפרק ולפנות מהמושכר כל מבנה שבנה במושכר.

ס' 7.4 : על אף האמור לעיל, המשכיר זכאי להעביר לבעלותו את המבנה/ים (כולם או חלקם), שבנה השוכר במושכר, בתמורה מוסכמת או לפי קביעת שמאי, שיעריך את התמורה לפי שווי המבנים בלבד באותה עת, במצבם הפיזי ובניכוי פחת מכסימלי שמותר לנכות בגין המבנים.

ס' 7.6 : ככל שתמומש האופציה לתקופת השכירות, הרי בתום תקופת האופציה, יהיה המשכיר זכאי להשאיר במושכר כל בניה שנבנתה ע"י השוכר, ללא תמורה כלשהיא לשוכר.

10.2.2 תוספת לחוזה השכירות מיום 9/3/2006

להלן עיקרי התוספת לחוזה הנ"ל, שנחתמה ב- 8/9/2011 (להלן : "**ההסכם החדש**[2]") :

סעיף 1

תנאי ההסכם מיום 9/3/06, נשארים בתוקפם למעט השינויים המופיעים בסעיף 3 להלן :

סעיף 3

בסעיף זה מוצגת טבלה ובה הוראות מההסכם אשר החליטו הצדדים לשנותן, כך שבמקום ההוראות הנקובות בהסכם, יחייבו ויחולו ההוראות אשר עליהן הוסכם בין הצדדים בהסכם השכירות הנוסף שנחתם ביניהם ביום 8/9/2011 (להלן : "ההסכם החדש"), בשינויים המחויבים כמפורט בטבלה.

עיקרי השינויים :

ס' 5 : דמי השכירות יותאמו להוראות ההסכם החדש, החל מתום ההסכם (לאחר מימוש תקופת האופציה), ביום 30/11/22.

ס' 5.7.7.3 : במקום שווי מבני מושכר, שווי קרקע המושכר בלבד, ללא המבנה/ים אשר הוקמו עליה.

ס' 9 : החל מתום ההסכם (לאחר מימוש תקופת האופציה), ביום 30/11/22.

[2] יש לשים לב ולהבדיל בין **התוספת לחוזה השכירות** לבין **ההסכם החדש** (ראה ס' 10.3.1 להלן), שנחתמו באותו מועד, 8/9/2011.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>ס' 14</u> : החל מתום ההסכם (לאחר מימוש תקופת האופציה) ביום 30/11/22 ואולם לעניין הוספת שווי תשלום דמי השימוש החורג לדמי השכירות כמפורט בס"ק 14.3 להסכם החדש, יחולו הוראות ס' 14 ובכלל זה 14.3 החל ממועד בו ישלם המשכיר את היטל ההשבחה, כאמור שם.

החל מתום ההסכם (לאחר מימוש תקופת האופציה) ביום 30/11/22, יחולו הוראות ההסכם החדש הרלוונטיות, בשינויים המחייבים בכפוף לאמור בנספח זה לעיל, על המושכר נשוא ההסכם הישן ויראו את ההסכם החדש כחל, בשינויים המחויבים, גם על אותו מושכר.

הערה : הפרוש המעשי של התוספת לחוזה השכירות שלעיל, הינה האחדת התנאים המהותיים בחוזי השכירות של שני האגפים, למעט מועדי התשלום השונים וכי החל מתום תקופת האופציה ב- 30/11/22, ניתן יהיה לראותם כחוזה אחד, באופן שתקופת השכירות של כלל הנכס, תסתיים ב- 31/3/2034.

10.2.3 <u>מכתב החברה מיום 9/12/13</u>

בהתאם למכתב הנ"ל של "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" אל "שירותי מוסד יוסי כהן בע"מ", החל מיום 1/1/13, דמי השכירות יהיו סך של 32,000 ₪/חודש[3] לא כולל מע"מ והם צמודים למדד המחירים לצרכן.

הדרישה לעיל, הינה בהמשך לסעיף 5.3.3 להסכם השכירות מיום 9/3/06.

10.3 <u>הסכמי שכירות - **אגף מזרחי**</u>

10.3.1 <u>הסכם **2-** "שירותי מוסד יוסי כהן בע"מ" - נחתם ביום **8/9/2011**</u>

להלן תמצית הפרטים העולים מהעתק הסכם השכירות שהוצג בפנינו :

הסכם מיום 8/9/11, שנחתם בין "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" ("המשכיר") לבין "שרותי מוסד יוסי כהן בע"מ" ("השוכר") ולפיו הושכר מגרש המהווה חלק מגוש 2451 חלקה 18 ושטחו **2,350 מ"ר**.

<u>הואיל שלישי</u> : ברצון השוכר לשכור את המושכר במצבו הנוכחי, לתכנן ולהוציא היתרים ולהקים על השטח המושכר באחריותו ועל חשבונו מבנה/ים ומבלי שתוקנינה לו במושכר לרבות הבנוי עליו ו/או המחובר אליו כל זכויות שהן.

[3] מחושב לפי 6,625 $ X 4.8302 ₪/$ = 32,000 ₪.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>מטרת השכירות</u> (ס' 4) : מרכז שירות/מוסך לרכב פרטי ומסחרי קל וסוכנות/אולם למכירה ולמתן שירותים שונים לכלי רכב ושימושים הקשורים לכך ו/או כל מטרה חוקית אחרת. המשכיר נותן לשוכר הסכמה להקמת מתקן פוטו וולטאי לייצור חשמל, על גג המבנה שיקים.

<u>תקופת השכירות ודמי השכירות</u> (ס' 5) :

5.1 **תקופת השכירות** : החל מיום 2/10/11 ועד ליום 31/3/19.

5.2 תקופת השכירות תורכב מ- 4 תקופות משנה :

5.2.1 **תקופת התארגנות ראשונה** : החל מיום 2/10/11 ועד 1/10/12.

5.2.2 **תקופת התארגנות שניה** : החל מיום 2/10/12 ועד 1/10/13.

5.2.3 **תקופת התארגנות שלישית** : החל מיום 2/10/13 ועד 31/3/14.

5.2.4 **התקופה הרביעית** : החל מיום 1/4/14 ועד 31/3/19.

<u>אופציות לשוכר להארכת תקופת החכירה</u>

5.3 **אופציה ראשונה** : 5 שנים, החל מ- 1/4/19 ועד 31/3/24 (מותנה בכך שטרם מימוש האופציה הוציא השוכר היתרים ובנה על המקרקעין).

5.4 **אופציה שנייה** : 5 שנים, החל מ- 1/4/24 ועד 31/3/29.

5.5 **אופציה שלישית** : 5 שנים, החל מ- 1/4/29 ועד 31/3/34.

<u>ס' 5.7.4</u>

לכל הסכומים יתווספו הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

<u>ס' 5.7.5</u>

תקופת 30 החדשים הקבועה בס' 5.7.1 עד 5.7.3 אשר בה משלם השוכר דמי שכירות מופחתים הינה בהתאם לתקופה שהשוכר מצהיר שתהא דרושה לו להתארגנות מלאה ומובהר כי דמי השכירות המלאים כאמור בס' 5.7.6 יחלו להשתלם בתחילת התקופה הרביעית, כלומר ביום 1.4.14 בכל מקרה, אף אם טרם הושלם ו/או אוכלס ו/או הופעל המבנה.

<u>ס' 5.7.6</u>

החל מיום 1/4/14 - תחילת התקופה הרביעית ועד תום התקופה הרביעית, כלומר עד יום 31/3/19, ישלם השוכר דמי שכירות בסך : 24,675 ₪/חודש, בתוספת הצמדה לפי מנגנון ההצמדה הקבוע בהסכם זה ובתוספת מע"מ כדין.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

טבלת ריכוז דמי השכירות

להלן טבלת תמצית נתוני דמי השכירות שישולמו בהתאם לסעיפים רלוונטיים בחוזה:

התקופה	התחלה	סיום	אורך התקופה (שנים)	שכירות חודשית
התארגנות ראשונה	2/10/11	1/10/12	1	₪ 11,750
התארגנות שניה	2/10/12	1/10/13	1	₪ 14,100
התארגנות שלישית	2/10/13	31/3/14	0.5	₪ 18,800
רביעית	1/4/14	31/3/19	5	₪ 24,675
אופציה ראשונה	1/4/19	31/3/24	5	₪ 29,375
אופציה שניה	1/4/24	31/3/29	5	₪ 32,900
אופציה שלישית	1/4/29	31/3/34	5	₪ 34,075

ס' 5.7.7.3

בתקופת האופציה השלישית ככל שתמומש, ייקבעו דמי השכירות כמפורט בטבלה בצירוף הפרשי הצמדה **או** דמי שכירות לפי תנאי השוק שיהיו קיימים סמוך לתום תקופת האופציה השנייה, בהתייחס לקרקע המושכר בלבד- לפי **הגבוה מביניהם**. תנאי השוק ייקבעו ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, שאליו יפנו הצדדים בהסכמה.

ס' 5.8

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

כל סכום שישולם הן בתקופת השכירות והן בתקופות האופציה יוצמד למדד המחירים לצרכן, הידוע ביום חתימת ההסכם.

ס' 7.1

השוכר בלבד יהיה אחראי לכל הנדרש לתכנון, הגשה לרישוי, קבלת היתרים, בניה והקמת כל הבנוי ו/או המצוי במושכר, השלמת המושכר ומערכותיו בהתאם לדרישות כל דין, איכלוסו, הפעלתו, התאמתו לייעודו לרבות כל שלבי התכנון, הייעוץ, הרישוי והבניה והכל על אחריותו ועל חשבונו של השוכר, בכפוף להוראות חוזה זה.

ס' 7.5

בתום השכירות או ביטולה, יהיה המושכר על כל הבנוי והמחובר אליו, לרבות תשתיות, שיפורים והשבחות, רכושו הבלעדי של המשכיר, ללא תשלום תמורה כלשהיא לשוכר, למעט מכונות, ציוד, אביזרים או מיטלטלין שהשוכר מחויב לפנותם מהמושכר.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>ס' 32</u>

על אף כל האמור בהסכם זה, השוכר רשאי לבטל הסכם זה, בהודעה מוקדמת בכתב, אשר תימסר למשכיר לא יאוחר מיום 30/9/13 וזאת אם מסיבות שאינן תלויות בשוכר אין אפשרותו לבצע את הבינוי המתוכנן במושכר והכל בהתאם לתנאים שפורטו בסעיף.

10.3.2 <u>תוספת להסכם שכירות מיום 8/9/11 - נחתמה ביום **30/9/2013**</u>

תנאי הסכם השכירות (להלן: "ההסכם") מיום 8/9/11 נשארים בתוקפם, למעט השינויים שלהלן:

תקופת ההתארגנות של 30 חודשים, האמורה להסתיים ביום 1/4/14, תוארך ל - 42 חודשים ותסתיים ביום 31/3/15, עפ"י המתווה שלהלן:

תקופת התארגנות שניה - מיום 2/10/12 עד יום 1/10/14.

תקופת התארגנות שלישית - מיום 2/10/14 עד יום 31/3/15.

תקופה רביעית - מיום 1/4/15 עד יום 31/3/19.

בהתאם לכך השינויים בהסכם השכירות הינם בסעיפים: 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.7.5, 5.7.6.

סעיף 32 להסכם ישונה מ- 30/9/13 ל - 30/9/14.

למען הסר ספק, אין בהוראות תוספת להסכם זה, כדי לגרוע מהוראות התוספת לחוזה השכירות מיום 9/3/06, שנערכה ביום 8/9/11 והוראות אותה תוספת ימשיכו לעמוד בתוקפם.

10.3.3 <u>הסכם פשרה מיום 30/11/14 בין השוכר לבין חברת י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ</u>

ביום 19/6/14 דרש השוכר מהחברה להשיב לו סכומים ששילם לעירית אשדוד בגין היטלי פיתוח, כתנאי למתן היתר בנייה מס' 20120321. במסגרת הסכם הפשרה בין הצדדים, הוסכם כי החברה תשלם לשוכר סכום סופי וכולל בסך 130,000 ₪ כולל מע"מ וזאת לצורך סיום כל המחלוקות ודרישות השוכר לתשלום היטלי פיתוח בגין המושכר.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

11. עקרונות וגישות השומה

11.1 עקרונות שומה אוניברסליים

בענף שומת המקרקעין מקובלות שלוש גישות מרכזיות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

א- גישת ההשוואה או גישת שווי השוק - The Market Data Approach

ב- גישת היוון הכנסות - The Capitalization Approach

ג- גישת העלויות (השיטה השיורית) - The Cost Approach-Residual Method

בחינת שווי הנכס על פי שלושת הגישות והצלבתן הינה אופטימלית, אולם למעשה אינה מעשית בכל סוגי הנכסים. כך לדוגמא שיטת היוון ההכנסות תתאים בעיקר לנכסים המניבים הכנסות חודשיות/שנתיות מהשכרה אך לא תתאים להערכת נכסים שאינם מניבים הכנסות אלא בעת מכירתם. גישת ההשוואה תתאים במקרים בהם נעשו עסקאות בנכסים מהן ניתן להקיש ולהשליך על שווי הנכס המוערך אולם במקרים בהם נשוא השומה הינו נכס מיוחד שאין בנמצא עסקאות להשוואה (למשל קביעת שווי דרך) שיטה זו אינה יעילה.

11.2 פירוט שלוש הגישות

גישת ההשוואה או גישת שווי השוק

גישה זו הינה הגישה המועדפת מבין השלוש על בתי משפט בישראל בשורה של פסקי דין בנושא, כגון: ע"א 299/60 **כצנשטיין נ' עיריית רמת-גן** פ"ד ט"ו 2107. ע"א 323/85 **מדינת ישראל נ' אברהם אליהו** מזרחי פ"ד ל"ט (4) 187. השופט שמגר: "**מבין שתי השיטות עדיפה בעיני השיטה ההשוואתית**". בגישת ההשוואה נאספים נתוני עסקאות ומחירי היצע בנכסים דומים לנכס המוערך. מן הנתונים והמחירים שנתקבלו בעסקות אלו גוזר השמאי את שווי הנכס המוערך תוך מתן דעתו לשונות שבין שהנכסים ומתן מקדמי התאמה ראויים. ההתאמות שיש לעשותן לצורך ההשוואה כוללות הפחתה בשל היתרונות המצויים במקרקעי השוואה לעומת המקרקעין נשוא השומה. הפחתות ותוספות אלו מתייחסות להבדלים כגון: הבדלי מיקום - ריחוק ממרכז העיר, קירבה לשכונה נחשלת טופוגרפיה בלתי שגרתית נוף וכיו"ב, קיומו של פיתוח בסיסי- תשתית כבישים, מדרכות מים חשמל וביוב וכיו"ב, מפגעים שונים בקרבת המקרקעין, ייעוד המקרקעין ע"פ תכניות מאושרות ומתוכננות.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>גישת היוון הכנסות</u>

בגישה זו מתקבל שווי הנכס ע"י חישוב הערך הנוכחי של הכנסות העתידיות. פירושן של ההכנסות העתידיות, הינו אותו זרם תקבולים הצפוי מהנכס, אותו ניתן ללמוד ע"פ חוזה השכירות או ע"פ צפי הכנסות המבוסס על נתונים השוואתיים לנכסים דומים. את זרם התקבולים הצפוי מהוונים בשיעור ריבית המקובל בשוק באותה עת. שיעור הריבית מורכב בין היתר, משיעור הריבית הבטוחה במשק, פחת, אי נזילות וכד'. לשימוש בגישת היוון ההכנסות יש היתרון הכרוך באומדן עלות נכס על פי הפרמטרים הכלכליים הנובעים ממנו עצמו ומהפעלתו.

<u>גישת העלויות- הגישה השיורית</u>

בגישה זו מעריכים את שווי הנכס על פי עלות מרכיביו השונים בתוספת רווח יזמי. בבסיס הגישה עומד העיקרון כי שווי הנכס לא יעלה על שווי הקמתו מחדש של נכס דומה תוך מתן ביטוי לדחייה בשימוש בו.

אומדן השווי בגישת העלויות מהווה סיכום חשבונאי של עלות ושווי רכיביו כדלקמן:

שווי הקרקע הפנויה- בגישת ההשוואה

+ עלות המבנה (המחוברים) במצבו הנוכחי
+ עלות הפיתוח
+ עלויות עקיפות (מימון, אגרות, מיסים וכד')
+ <u>רווח יזם</u>

= **סה"כ שווי הנכס בגישת העלויות**

עפ"י גישה זו ניתן גם לחלץ שווי קרקע משווי נכס בנוי כאשר נתון שוויו המלא. במקרה זה נהוג לכנות גישה זו בשם גישת החילוץ או גישת השווי השיורי. באופן זה נעשית השומה בדרך הפוכה ממחירו הנתון של הנכס הבנוי יש להפחית את כל מרכיבי ההוצאות והפיתוח הכרוכות בהקמתו של הנכס והפחתת המרכיב היזמי הכרוך בהקמת הפרוייקט - היתרה המתקבלת הינה שווי הקרקע.

11.3 **<u>עקרונות ספציפיים</u>**

לצורך חישוב שווי הנכס שבנדון, הנדונים נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות, תוך בקרה בגישת ההשוואה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12. נתונים להערכת השווי ליום 31/12/17

12.1 ריכוז תקבולים מהנכס

בהתאם למכתב מיום 8/1/18 של רו"ח של "חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ"", הסתכמו ההכנסות משכירות בשנת 2017, בגין הנכס באשדוד בסך כ- **698,000** ₪, בדומה מאד להכנסות מהנכס בשנת 2016.

דמי השכירות הנ"ל, מהווים כ- 28.5 ₪/מ"ר בנוי/חודש בממוצע והם נמוכים בכ- 25% מדמי שכירות מקובלים במבנים קיימים באזור (ר' ס' 12.4 להלן) וזאת מאחר שכל העלויות הכרוכות בהקמת המבנה, חלות על השוכר ועל חשבונו.

12.2 **מגרשים** - עסקאות מכר

להלן עסקאות מכר במגרשים, שבוצעו בשנת 2017 באזורי התעשייה באשדוד ובסביבה, בהתאם לרישומים באתר האינטרנט של רשות המסים- מידע נדל"ן:

טבלה 1 - עסקאות מכר מגרשי תעשייה						
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	הערות	התמורה (₪)	שטח קרקע (מ"ר)	₪/מ"ר
19/9/17	2013/7	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 9,637,500	4,355	₪ 2,213
19/9/17	2013/7	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 11,727,500	6,191	₪ 1,894
7/8/17	181/46	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 160,875	111	₪ 1,449
3/8/17	180/40	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 11,985,000	5,100	₪ 2,350
26/6/17	2013/2	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 11,002,000	5,001	₪ 2,200
26/6/17	181/46	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 280,000	100	₪ 2,800
15/6/17	181/46	א.ת. עד הלום	חכירה	₪ 20,000,000	9,988	₪ 2,002
23/5/17	2298/29	א.ת. צפוני. הקידמה פ' הבטיחות	בעלות	₪ 2,800,000	2,175	₪ 1,287
23/3/17	2636/3	א.ת. עד הלום (קיים)	חכירה	₪ 4,900,000	2,800	₪ 1,750
16/1/17	2062/20	בין שד' הרצל ורח' היהלומים	בעלות	₪ 11,000,000	4,491	₪ 2,449
ממוצע משוקלל (מעוגל)						**₪ 2,070**

ניתוח העסקאות

העסקאות שלעיל הן ברובן בא.ת. עד הלום, בדרום מזרח אשדוד, בצמוד למסילת הברזל ולכביש 42, מדרום למתחם "ב.י.ג". עסקאות אלה משקפות שווי קרקע ביעוד לאזור משולב לתעשיית עתירת ידע ומשרדים, עם חזית מסחרית לפי הוראות תכנית 117/101/02/3, שאושרה ב- 4/1/15. העסקה בגוש 2062 משקפת גם אפשרויות שימושי מסחר בקומת הקרקע, כפי שקיים בסביבה. לפיכך, ראוייה הפחתה והתאמה בשווי לנכס שבנדון ובהתאם לכך, אנו בדעה, כי סביר להעריך שווי הקרקע שבנדון, בייעוד לתעשייה, לתאריך הקובע, לסך כ- **1,800** ₪/**מ"ר**.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12.3 דו"ח **נת"מ** - דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

עפ"י פרסום של "**נת"מ**" גיליון 39, שנת 2017 חציון ראשון, הכולל בין השאר, סקירת שוק מבני תעשייה, עולים הפרטים הבאים:

סקר מחירים מבוקשים למ"ר - **בנינים** לתעשייה/לוגיסטיקה - אזור השפלה[4]

בנייה ייעודית - 40 ₪/מ"ר עד 45 ₪/מ"ר.

בניינים קיימים - 35 ₪/מ"ר עד 42 ₪/מ"ר.

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים - **מגרשים** לתעשייה ולוגיסטיקה - אשדוד

בין **2,000** ₪/**מ"ר** עד **2,500** ₪/**מ"ר**.

עורכי הדו"ח כותבים בין השאר, כי:

ניתוח הנתונים	תחזית
• באזורים רבים במרכז ובשפלה קיים היצע נמוך של שטחים קטנים-גדולים להשכרה, לצד עלייה בביקושים, דבר אשר הוביל לעליית מחירים באזורים אלו. • מחירי המגרשים עלו באזורי המרכז והדרום.	• בשנה-שנתיים הקרובות צפויה מגמת עליה במחירי השכירויות לתעשייה ולוגיסטיקה (מחירי המכרזים שנסגרו לאחרונה גבוהים מבעבר, בשילוב עלות בנייה יקרה). • צפי להתחזקות ביקושים למבני תעשייה ולוגיסטיקה מצד לקוחות גדולים, בעקבות התייעלות לוגיסטית.

12.4 **מבנים** - עסקאות מכר

להלן עסקאות מכר במבנים, שבוצעו באזורי התעשייה באשדוד ובסביבה, בשנה וחצי האחרונה, בהתאם לאתר האינטרנט של רשות המסים- מידע נדל"ן:

טבלה 2 - עסקאות מכר מבני תעשייה							
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	הערות	שנת בנייה	התמורה (₪)	שטח בנוי (מ"ר)	₪/מ"ר
6/9/17	2453/17	האופים 5	קומה 1 מ- 1. שטח ברוטו	1960	₪ 500,000	32	₪ 15,625
28/6/17	2451/14	הבושם 1	קומה 1 מ- 1. שטח ברוטו	2016	₪ 15,100,000	3,725	₪ 4,054
14/6/17	2029/30	המדע 11	קומה 1 מ- 1. שטח ברוטו	1995	₪ 950,000	116	₪ 8,190
9/6/17	2453/41	העמל 1	קומה 1 מ- 1. שטח ברוטו	1950	₪ 3,000,000	326	₪ 9,202
23/4/17	2451/15	המלאכה 21	קומה 1 מ- 2. שטח ברוטו	1970	₪ 1,200,000	221	₪ 5,430
29/3/17	2453/52	הנגר 4	קומה 2 מ- 2. שטח ברוטו	1980	₪ 1,404,000	87	₪ 16,138
5/3/17	2019/37		ק"ק מתוך 1. שטח נטו	2017	₪ 220,817	20	₪ 11,041
ממוצע משוקלל (מעוגל)							**₪ 4,940**

ניתוח העסקאות: העסקאות שלעיל, מצביעות על מנעד רחב של ערכי שווי, הנובעים בין השאר, מהבדלי מיקום, שימוש, גודל השטח, גיל ומצב המבנה.

[4] בהתאם לדו"ח, אשדוד כלולה באזור השפלה.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12.5 מחירי הצע להשכרת שטחי תעשייה בנויים בתקופה האחרונה, באזור:

טבלה 3- היצע מבני תעשייה להשכרה			
כתובת	קומה	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מבוקש (₪/מ"ר)
הבטיחות 50	קרקע מ- 2	65	61.5 ₪
הפלדה 10	קרקע	2,200	30 ₪
היציקה	קרקע	1,000	17.2 ₪
העבודה	קרקע	135	30 ₪
הפריון	קרקע	2,200	32 ₪
העמל	קומה 1	900	25.5 ₪
א.ת. צפוני חדש	קרקע	1,300	35 ₪
א.ת. 1	קרקע	2,200	30 ₪
המדע	קרקע	2,200	38 ₪
האורגים	קומה 1	470	40 ₪
העמל	קרקע	3,800	40 ₪
האורגים	קרקע	400	37.5 ₪

12.6 **<u>שיעור היוון המקובל לעסקאות בנכסים מניבים</u>**

להלן תמצית מפרסום "**סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שנייה של שנת 2016**", שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסם ביום 25/5/17:

<u>שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של שנת 2016</u>

נכסי משרדים - **7.8%** (לעומת 7.8% בשנת 2016).

נכסים מסחריים - **7.6%** (לעומת 7.6% בשנת 2016).

נכסי תעשייה ומלאכה - **7.9%** (לעומת 8.0% בשנת 2016).

<u>מסקנות סקירת השמאי הממשלתי מסקירת שיעורי התשואה במחצית הראשונה של שנת 2016</u>

מהסקירה עולות המסקנות הכלליות הבאות:

- ✓ נצפתה ירידה קלה בשיעור התשואה מנכסים מניבים לתעשייה ולוגיסטיקה במחצית השנייה של שנת 2016 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה. אלה נמצאו בטווח שבין 7.5% ל- 8%. מגמה זו נובעת, בין היתר, מהעדר חלופה אטרקטיבית להשקעה וממצב המשק. על פי נתוני בנק ישראל הצריכה הפרטית הוסיפה לצמוח ולהוביל את צמיחת המשק, שוק העבודה המשיך להפגין חוסן, האבטלה נמוכה והשכר המשיך לעלות.
- ✓ בענף המשרדים והמסחר נמשכת מגמת היציבות.
- ✓ יצויין כי בנכסים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהיפך. בנוסף, קיים פער בשיעורי התשואה

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשואה נמוכים יותר.

- ✓ נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

12.7 <u>הסביבה העסקית</u>

12.7.1 הנכס הנדון ממוקם בצד הצפוני של רחוב הבושם, באזור התעשייה "פארק המאה" (מס' 2), בצפון העיר אשדוד.

12.7.2 האזור גובל בעורף נמל אשדוד, שהוא נמל חשוב בישראל ומהגדולים בים התיכון. בנוסף, מתקדמות עבודות בניית מסוף המכולות החדש "**נמל הדרום**", הצפוי להיפתח לתנועת כלי שיט בשנת 2021, תוך יצירת תחרות מול נמל אשדוד הקיים. סביר שלעובדה זו תהיה השפעה חיובית על הפעילות העסקית/כלכלית באזור בכלל ובסביבת הנמל בפרט.

12.7.3 הנכס ממוקם בלב אזור פעיל ומבוקש, שבו קיימים שימושים מסורתיים של מלאכה/תעשייה קלה, לצד שימושים למסחר, תצוגה, מרכולים ותחנות תידלוק, על רקע גידול אוכלוסיית העיר אשדוד, המונה כ- 245,000 נפש[5] והיותה העיר הינה החמישית בגודלה בארץ. בסיכומו של דבר, לא נצפה סיכון עסקי מיוחד הנובע מתחרות.

12.7.4 יצוין, כי כיום נמצאת בהכנה תכנית **603-0199398,** שנועדה בין השאר, לשדרג ולפתח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה. סביר שקידום הליכי אישור קידום התכנית, ישפיעו על עליית שווי הנכס בעתיד.

12.8 <u>שימושים</u>

השימוש הקיים והמוצע, בנכס תואם את התכניות החלות באזור ואת השימוש עפ"י היתרי הבניה.

12.9 <u>סיכונים וסיכויים</u>

12.9.1 השימושים בנכס תואמים את הסביבה והתכנון ולפיכך בנכס הנדון לא נראים סיכונים מיוחדים מעבר לתחרות במשק בכלל והתנודתיות במחירי שוק הנדל"ן הארצי והמקומי המושפעים מגורמים חיצוניים לנכס.

[5] נכון לשנת 2015, לפי אתר אשדודנט.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12.9.2 מנגד, קיים פוטנציאל עסקי לאזור, על רקע הקמת "נמל הדרום" לצד נמל היובל והתחרות הצפוייה ביניהם. זאת בנוסף לצפי לאישור עתידי של תכנית 603-0199398, כאמור לעיל.

12.9.3 כמו כן, נותרו זכויות בנייה לניצול, בקומות העליונות.

12.9.4 אנו בדעה, כי הסכם הפשרה אינו משפיע על שווי הנכס לתאריך הקובע.

13. שומות קודמות

הערכנו את הנכס הנדון לתאריכים קודמים כלהלן:

שווי ליום 31/12/2014, סך: 8,940,000 ₪.

שווי ליום 31/12/2015, סך: 9,504,000 ₪.

שווי ליום 31/12/2016, סך: 10,680,000 ₪.

14. שמאים או מומחים אחרים

לא ידוע לנו על שומות שווי השוק, של הנכס הנדון, שבוצעו ע"י שמאים אחרים. במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

15. תחשיב השומה

תחשיב השווי מבוסס על שילוב שתי הגישות, כאמור לעיל ובהתאם למפורט להלן:

15.1 **אגף מערבי**

היוון דמי שכירות - **הסכם 1**

נתונים והנחות בתחשיב:

15.1.1 הונח כי השוכר יממש את האופציה שניתנה לו לפי ס' 5.2 להסכם השכירות וימשיך את תקופת השכירות, עד תום תקופת ההסכם, כולל האופציה, דהיינו עד 30/11/2022.

15.1.2 בהתאם לדו"ח רו"ח של החברה, כאמור לעיל, ההכנסה הכוללת מהנכס בשנת 2017 הייתה 698,000 ₪. עפ"י מכתב המזמין ועל בסיס תנאי ההסכם, ייחסנו להסכם **2**, הכנסה לשנת 2017, בסך כ- **303,900** ₪.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בהתאם לכך, יוחסה יתרת ההכנסה לשנת 2017, לחוזה מס' **1**, כלומר סך של **394,100** ₪.

15.1.3 שיעור ההיוון השנתי:

תקופת האופציה (1/12/17 עד 30/11/22)[6] - 8.0% לשנה.

השלמת אופציה ראשונה - 8.2% לשנה

לכל תקופת אופציה נוספת - תוספת 0.25%.

15.1.4 התחשיב בוצע על בסיס תשלומים רבעוניים.

15.1.5 <u>תחשיב</u>

טבלה 4א - ע.נ. של דמי השכירות					
התקופה	**תיאור**	**מספר רבעונים**	**תקבול רבעוני**	**שיעור ההיוון התקופתי**	**ע.נ.**
1/1/18 - 30/11/22	חוזה	19.667	₪ 98,525	2.00%	₪ 1,589,069
1/12/22-31/3/24	השלמת אופציה ראשונה	5.333	₪ 110,348	2.05%	₪ 374,779
1/4/24 - 31/3/29	אופציה שניה	20	₪ 123,590	2.11%	₪ 1,204,065
1/4/29 - 31/3/34	אופציה שלישית	20	₪ 138,421	2.18%	₪ 870,697
ע.נ. ליום 31/12/17					**₪ 4,038,610**

15.1.6 <u>שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

עם תום תקופת השכירות, ביום 31/3/2034, יוחזר הנכס (קרקע+ מבנה) לבעלים.

שווי הקרקע כולל פיתוח, להיום - 1,800 ₪/מ"ר.

שטח הקרקע - 2,650 מ"ר.

שווי פיזי מופחת של המבנה בתום תקופה - 750 ₪/מ"ר.

מקדם דחייה עד תום התקופה - 6% לקרקע. 12% למבנה.

15.1.7 <u>תחשיב</u>

טבלה 4ב - שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות			
הסעיף	**שטח במ"ר**	**שווי ₪/מ"ר**	**סה"כ שווי**
הקרקע	2,650	₪ 1,800	₪ 4,770,000
שטח המבנה	1,144	₪ 750	₪ 858,030
ע.נ. דחוי קרקע			₪ 1,850,538
ע.נ. דחוי מבנה			₪ 136,053
ע.נ. ליום 31/12/17			**₪ 1,986,592**

[6] בהתאם לחוזה, דמי השכירות החודשיים, אמורים לעלות בכ- 12% במונחים דולריים.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

15.2 **<u>אגף מזרחי</u>**

<u>היוון דמי שכירות המתקבלים- **הסכם 2**</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

15.2.1 הונח כי השוכר יממש את האופציות שניתנו לו לפי ס' 5.3 עד 5.5 להסכם השכירות וימשיך את תקופת השכירות, עד תום תקופת ההסכם, כולל האופציות, בתאריך 31/3/2034.

15.2.2 עדכון דמי השכירות השנתיים מבוסס על תנאי ההסכם.

15.2.3 להלן שיעורי ההיוון הרלוונטיים:

תקופת החוזה, התארגנות רביעית, עד 1/3/19 - 8.0% לשנה.

אופציה ראשונה - תוספת 0.2%.

לכל תקופת אופציה נוספת - תוספת 0.25%.

15.2.4 התחשיב בוצע על בסיס תשלומים רבעוניים.

15.2.5 <u>תחשיב</u>

טבלה 5א - ע.נ. של דמי השכירות					
התקופה	**תיאור**	**מספר רבעונים**	**תקבול רבעוני**	**שיעור ההיוון התקופתי**	**ע.נ.**
1/1/18- 31/3/19	תקופה רביעית	5	₪ 75,975	2.00%	₪ 358,105
1/4/19 - 31/3/24	אופציה ראשונה	20	₪ 90,446	2.05%	₪ 1,265,470
1/4/24 - 31/3/29	אופציה שניה	20	₪ 101,300	2.11%	₪ 1,070,302
1/4/29 - 31/3/34	אופציה שלישית	20	₪ 104,918	2.18%	₪ 717,374
ע.נ. ליום 31/12/17					**₪ 3,411,251**

15.2.6 <u>שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

עם תום תקופת השכירות, ביום 30/3/2034, יוחזר הנכס (קרקע+ מבנה) לבעלים.

שווי הקרקע כולל פיתוח, להיום - 1,800 ₪/מ"ר.

שטח הקרקע - 2,350 מ"ר.

שווי פיזי מופחת של המבנה בתום תקופה - 750 ₪ מ"ר.

ממקדם דחייה עד תום התקופה - 6% לקרקע. 12% למבנה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

15.2.7 <u>תחשיב</u>

טבלה 5ב - שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות			
הסעיף	**שטח במ"ר**	**שווי ₪/מ"ר**	**סה"כ שווי**
הקרקע	2,350	₪ 1,800	4,230,000
שטח המבנה	898	₪ 750	₪ 673,290
ע.נ. דחוי קרקע			₪ 1,641,043
ע.נ. דחוי מבנה			₪ 106,760
ע.נ. ליום 31/12/17			**₪ 1,747,804**

15.3 **<u>סיכום שווי</u>**

בהתאם לתחשיבים שפורטו לעיל, עולה כי השווי הכולל (ע.נ.) של הנכס שבנדון, לתאריך הקובע, הינו כדלקמן:

טבלה 6- סיכום שווי הנכס ליום 31/12/17		
טבלה **4א**- ע.נ. של דמי השכירות		₪ 4,038,610
טבלה **4ב**- שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות		₪ 1,986,592
טבלה **5א**- ע.נ. של דמי השכירות		₪ 3,411,251
טבלה **5ב**- שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות		₪ 1,747,804
סה"כ (מעוגל)		**₪ 11,180,000**

<u>סה"כ שווי הנכס (מעוגל) - 11,180,000 ₪</u>

16. <u>גורמים ושיקולים בשומה</u>

בבואנו להעריך שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, לדיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

16.1 <u>מיקום הנכס והסביבה</u>

מיקום הנכס בצפון העיר אשדוד, בלב אזור תעשייה בנוי ומפותח, שחלקו עבר בשנים האחרונות לשימושים מעורבים, הכוללים שימושי מסחר, שירותים ושימושי תעשיה ומלאכה מסורתיים.

16.2 <u>מאפייני הנכס, השטחים והשימושים</u>

מגרש רגולרי ששטחו הכולל 5 דונם. על השטח בנוי מבנה פעיל שנבנה לפני שנים לא רבות, המשמש אולם תצוגה, מוסך ומשרדים. סך השטח הבנוי: כ- 2,041 מ"ר.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

16.3 <u>סיכונים וסיכויים</u>

16.3.1 השימושים בנכס תואמים את הסביבה והתכנון ולפיכך, לא נראים סיכונים מיוחדים מעבר לתחרות במשק בכלל והתנודתיות במחירי שוק הנדל"ן הארצי והמקומי המושפעים מגורמים חיצוניים לנכס, כמו אי הוודאות וההאטה במשק בתקופה האחרונה, לצד שיעורי ריבית נמוכים.

16.3.2 מנגד, קיים פוטנציאל עסקי עתידי לאזור, עקב קרבת הנכס והאזור ל"נמל הדרום" הנמצא בבנייה לצד נמל היובל באשדוד והתחרות הצפוייה ביניהם.

16.3.3 אנו בדעה, כי הסכם הפשרה אינו משפיע על שווי הנכס לתאריך הקובע.

16.3.4 בסוף תקופות השכירות, יועבר המבנה במצבו, למשכיר ללא תמורה נוספת.

16.4 <u>הזכויות במקרקעין- מצב משפטי</u>

הקרקע רשומה בבעלות מלאה ע"ש "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**", כמפורט בס' 10.1. קיימים 2 חוזי שכירות ארוכי טווח, בין החברה לבין שוכר אחד, כמפורט בס' 10.2.

16.5 <u>המצב התכנוני</u>

אפשרויות הניצול עפ"י התכניות המאושרות, כמפורט בסעיף 8 והבנייה בנכס, כמפורט בסעיף 9.

16.6 <u>מיסוי</u>

16.6.1 לא נלקחה בחשבון הפחתה למיסוי. זוהי גישה מקובלת בניתוח שווי נכסים מניבים בגישת היוון הכנסות.

16.6.2 השומה אינה מתייחסת למיסוי ו/או להיטלים (לרבות היטל השבחה) העשויים לחול בעת מימוש. שיקולי המס משתנים והינם סובייקטיביים למוכר ולקונה.

16.7 <u>מטרת ההערכה</u>

קביעת שווי הוגן לנכס שבנדון, ליום 31/12/2017 בהתאם לתקן, לצורך הכללה בדו"חות הכספיים של החברה המתפרסמים לציבור לפי חוק ניירות ערך התשכ"ה - 1965, עבור "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**".

16.8 הובאו בחשבון עקרונות וגישות השומה, כמפורט בחוות הדעת.

16.9 הובאו בחשבון נתוני הערכת שווי, מחירים, עסקאות ותחשיבים, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס שבנדון.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

16.10 חוות הדעת מתייחסת לשווי השוק הנכס שבנדון, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

16.11 חוות הדעת אינה כוללת מע"מ.

16.12 ההערכה נקובה בש"ח.

16.13 חוות הדעת נכונה לתאריך הקובע - **31/12/2017.**

17. ההערכה

בשים לב לגורמים ולשיקולים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2017**, במצבו המתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד משכנתא ו/או זכויות צד ג', הינו סך:

11,180,000 ₪ (אחת עשרה מיליון מאה ושמונים אלף ₪)

ולראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

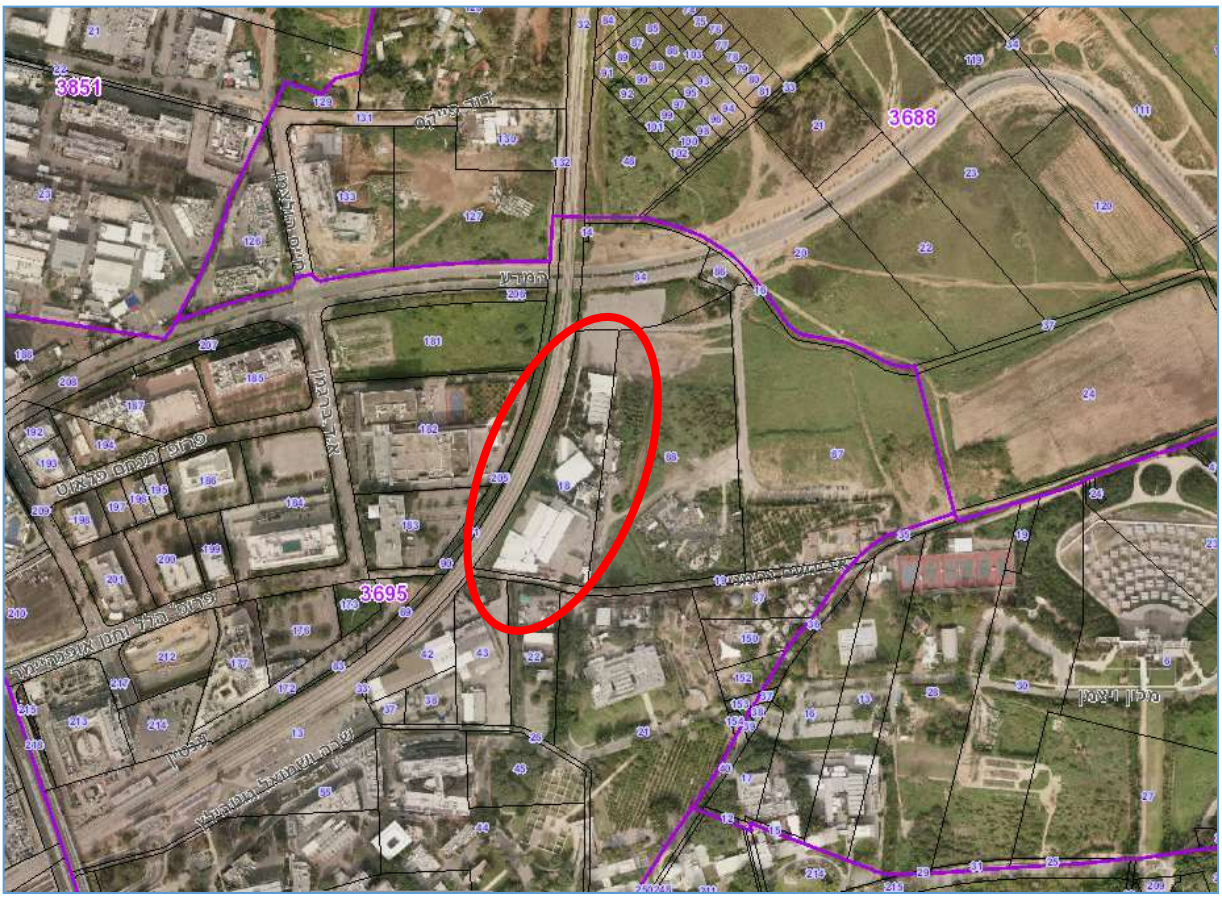
ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- PEngineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

Date: 24/1/2018 : תאריך
Ref: **24398.1-2** : סימוכין

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך
רחובות - גוש 3695 חלקה 18
רחוב אבינועם נחמני, דר' לדרך מנחם בגין (המדע)



www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

1. <u>פרטי הזמנת השומה</u>

1.1 נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 8/1/2018, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2 טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3 <u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

העתקים של חוזי שכירות.

אישור הכנסות מיום 8/1/18, של רוה"ח של החברה.

העתקים של תכניות והיתרים.

1.4 **<u>הצהרות</u>**

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968".

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

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

2. <u>מטרת השומה</u>

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. <u>פרטי השמאים</u>

<u>זאב כהן - מהנדס ושמאי מקרקעין</u>

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

מודד מוסמך:	רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי:	רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין:	רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט:	רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מינהל בכיר:	המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
	יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
1967- 2018 :	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
1981- 2018 :	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010 :	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010 :	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
1999- 2005 :	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
1982- 2000 :	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997 :	יו"ר הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי - שותפות עם תה"ל.
1955- 1997 :	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1986-1992 :	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1977-1981 :	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1976-1979 :	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"- :	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"- :	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
-"- :	יועץ במועצת מקרקעי ישראל.
1977-1979 :	יושב ראש הוועדה למיכון הטאבו.
1970- 1972 :	עיסוק בתכנון כבישים למערכת הביטחון.

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

מתן חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים. שומות לגופים ולחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", אגף נכסים עירית ראשל"צ, עירית יהוד, אגף נכסים עירית ת"א, קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. <u>הסכמה לפרסום</u>

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע - **31/12/2017.**

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

מועד הביקור - 23/1/2018.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

7.1 <u>פרטי הנכס</u>

גוש : **3695**.

חלקה : **18**.

השטח הרשום : **20,860 מ"ר**.

השטח בניכוי השטח למסילת הברזל - **19,164 מ"ר**[1].

כתובת : רחוב אבינועם נחמני (דרומית לדרך מנחם בגין/רחוב המדע), רחובות.

מהות הנכס : <u>אגף דרומי (ותיק)</u> - בתי מלאכה/מחסנים (בית אריזה לשעבר), משרדים ומבנה-סככה חקלאי.

<u>אגף צפוני</u> - גן אירועים הכולל קרקע ומבנים.

שטחים בנויים[2]: אגף דרומי: כ- 5,745 מ"ר[3]

אגף צפוני: כ- <u>3,012 מ"ר</u>

סה"כ כ- 8,757 מ"ר

הזכויות : בעלות.

הנכס זוהה בין השאר, עפ"י תכניות ההגשה, בקשות להיתרים, ביקור בשטח, עיון בנסח הטאבו ולפי אתר האינטרנט של העירייה.

[1] בהתאם לטבלת ההקצאות של תכנית רח/מק/2005/ו/א **המופקדת**.
[2] לפי היתרים ובנייה בפועל.
[3] לא כולל מקלט בשטח כ- 34 מ"ר.

7.2 **<u>תיאור כללי</u>**

הנכס ידוע כחלקה **18** בגוש **3695**, ששטחה הרשום: **20,860 מ"ר**.

החלקה ממוקמת בצפון העיר רחובות.

צורת החלקה לא רגולרית דמוית טרפז, שצלעו המערבית הקעורה, גובלת במסילת הברזל לוד-רחובות, הגבוהה בקטע זה ממפלס הקרקע הסמוך ומופרדת מהחלקה ע"י קיר תומך וגדר.

השטחים המבונים שעל החלקה, כוללים כיום שני אגפים כלהלן:

<u>אגף דרומי</u>

מבנים ותיקים שהוקמו החל בשנות ה- 50, כבית אריזה לפרי הדר, ששירת בעבר כ- 5,000 דונם של פרדסי הסביבה. המבנים שופצו ברובם ובהם שימושים מעורבים: משרדים, מבני מלאכה ואחסנה ומבנה חקלאי. חלק מהנכס מושכר וחלקו ריק ופנוי.

<u>אגף צפוני</u>

הוקם לפני מספר שנים וידוע כגן/אולם אירועים "**שמיים כחולים**", ברמת גימור טובה.

7.3 **<u>תיאור הסביבה</u>**

החלקה ממוקמת בחלק הצפוני של העיר רחובות, כ- 600 מ' ממזרח לרח' הרצל (דרך מס' **412**), המהווה כביש גישה ועורק תנועה ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום.

<u>גבולות הנכס</u>

בצפון: המשך רחבת חניה מאספלט וכורכר כבוש ובהמשך: דרך מנחם בגין- כביש עוקף רחובות.

במזרח: דרך עפר, שטח חקלאי ושרידי פרדס ובהמשך: מוזיאון הפרדסנות ופרדס "מינקוב".

בדרום: רחוב אבינועם נחמני, ממזרח למסילת הברזל ומעברה "**מכון וויצמן למדע**".



במערב: מסילת הברזל לוד- רחובות ומעברה לכיוון צפון מערב- פארק המדע ע"ש "**רבין**" ובו בנייני "היי- טק", משרדים ומסחר.

במרחק כ- 150 מ' לכיוון דרום מערב, נמצאת תחנת הרכבת של רחובות.

7.4 **<u>הגישה לנכס</u>**

מצפון: בדרך מנחם בגין ובהמשך מסתעפת דרומה ומערבה, דרך אספלט, המוליכה למגרש חניה, הצמוד מצפון ל"שמים כחולים[4]" ודרך כורכר כבוש המגיעה לאזור הוותיק.

מדרום: ע"י רחוב אבינועם נחמני, שכיוונו הכללי מזרח- מערב, בקטע הסלול אספלט, מזרחית למסילת הברזל.

<u>תיאור האגף הדרומי- הוותיק (מבני בית האריזה לשעבר)</u>

בשטח בנויים מס' מבנים ששימשו בעבר כמבני בית האריזה ולהלן תיאורם והשימוש הקיים:



7.4.1 החלק הצפוני מושכר ל"**תמיר- תעשיות מזרון**". שטח בנוי: כ- 2,578 מ"ר. השימוש: חנות ואולם תצוגה של מפעל "אמריקן סיסטם" וכן מבנה מלאכה, לאחסנה וייצור של המפעל.

<u>עיקרי עבודות הגמר</u>: קירות המבנה מפח "איסכורית", ריצוף בטון מוחלק, הגג פח "איסכורית" ואסבסט, מונח על קונסטרוקציה ממתכת. תאורת ניאון ותאורת כספית.



7.4.2 החלק הדרומי מושכר ב- 19/10/14 ל"**רהיטי דה לוקס נמני בע"מ**". השטח הבנוי: כ- 1,600 מ"ר. השימוש: חנות, אולם תצוגה ושטחי אחסנה. השטח שופץ לפני מספר שנים.



[4] חלק ממגרש החניה, נמצא מחוץ לשטח החלקה נשוא חוות דעתנו.

<u>עיקרי עבודות הגמר</u>: רצפת בטון, ריצוף אריחי שיש בשטח התצוגה, קירות בלוקים ופח "איסכורית", גג פח "איסכורית" מונח על קונסטרוקציה מתכת, כולל לוחות מחדירי אור, תאורת כספית. בכניסה המזרחית - שתי דלתות מתכת גדולות, ח' שירותים ומקלחון. ממזרח: רחבת גישה מאספלט. במבנה הותקנה מערכת מתזים לכיבוי אש. כאמור, הנכס הושכר לאחרונה.



בחלק הדרומי של המתחם, סמוך לשער הכניסה מדרום, בנוי מבנה משרדים ותיק ששטחו כ- 80 מ"ר, קירות חוץ עם טיח חוץ מותז. הגג - רעפים וגג שטוח מבטון. מזגנים מפוצלים. תאורה דקורטיבית, ריצוף - פרקט, תקרה צפה. המבנה מהווה חלק מהשטח שהושכר כאמור לעיל. מצבו הפיזי בינוני, נראים מספר סדקים בקירות החוץ ומרווח בקטע מרעפי הגג בפינה הצפון מזרחית. בצפון המתחם נמצא מבנה קשיח ישן המשמש כחדר קירור, לידו מבנה שירותים קטן לא בשימוש, מכולה ומחסן אריזת חבילות שי של פרי הדר.

7.4.3 השטחים שאינם מבונים, סלולים אספלט ומגודרים.

7.4.4 סה"כ שטחי הבניה באגף זה (כולל מבנה משרדים): כ- **5,745 מ"ר** (ר' סעיף 9 להלן).

7.5 **<u>תיאור האגף הצפוני- גן/אולם אירועים "שמים כחולים"</u>**

הגן הוקם לפני מספר שנים ע"י המפעיל, ובנוי ברמת גימור טובה ונאה, כולל גן/אולם אירועים ומשרדים "**גן רקפת**", כמפורט להלן:



7.5.1 <u>אולם אירוח</u>

ממוקם בחלק הדרומי של השטח ומיועד לאירוח עד כ- 1,000 אורחים. ריצוף אריחי קרמיקה, קונסטרוקציה מעץ עם קרוי גג פלסטי גלי ומתחתיו- חיפוי דוגמת מחצלת קש/רפיה. בר משקאות מעץ, חיפוי ניילון בהיקף. בצמוד, אולם נוסף, המופרד ע"י חלונות/מחיצת זכוכית. ריצוף אריחי קרמיקה, תקרת עץ, הגובה הפנימי: עד כ- 6 מ'. תאורה דקורטיבית, מיזוג מרכזי.

קירות זכוכית בהיקף למעט קיר בנוי גובל באזור השירותים. בר משקאות מעץ עם חיפוי אבן. שירותי נשים: 7 תאים. שירותי גברים: 4 תאים, 1 תא לנכים, 4 משתנות. ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בשירותים.

7.5.2 <u>בניין משרדים - הנהלה</u>



<u>משרד</u>- כולל 5 חדרי משרד, ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית, מיזוג. בחזית- צמחיה דקורטיבית, מדשאה וגינון, מסלעה ועצי דקל ועצי נוי.

<u>אולם קבלה</u>- ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית, מיזוג, חלונות- ויטרינות זכוכית, דלתות עם מסגרת מתכת בלגית וקיר מצופה אבן דקורטיבית.

7.5.3 <u>אהל אירועים פריק</u>



בחלק הצפוני של השטח הוקם לאחרונה אהל אירועים פריק, לשימוש בתקופת החורף. האוהל כולל 2 "גמלונים" דו שיפועיים, המונח על קונסטרוקציה ממתכת קלה. בתוך האוהל עמודי תאורת פנים, מאווררים תלויים ובהיקף אלמנטים שקופים דמויי חלונות לתאורה טבעית. בסמוך אליו קיים מבנה שירותים עם גג חד שיפועי שטוח.

7.5.4 <u>חצר וחניה</u>

השטחים שאינם מבונים, כוללים דשא סינטטי, גינת נוי ועצי נוי, שבילים מרוצפים בטון מוחלק בגימור לק מבריק, עמודי תאורה, גידור היקפי דקורטיבי מעץ וחיפוי דמוי אבן טבעית, מזרקה ותעלות מים. בחזית הצפונית של הגן: רחבת חניה סלולה אספלט המיועדת לחניית כלי רכב של אורחי הגן. הרחבה משתרעת גם על חלקות 84 ו- 68, שמצפון וממזרח לחלקה.

8. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פרטי מידע תכנוני, הלקוחים מאתר האינטרנט של משרד הפנים, עירית רחובות ורמ"י:

8.1 <u>תכנית מתאר מנדטורית **R-6**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26/3/42.

התכנית מייעדת את הנכס שבנדון כאזור חקלאי.

השימושים המותרים: מבנים לשימוש חקלאות, גינון, בית פרטי באישור ועדה מחוזית, מבנים תעשייתיים באישור ועדה מחוזית.

מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

זכויות הבנייה - מגורים: 150 מ"ר, גובה 9 מ' ולא יותר מ- 2 קומות.

שימוש כמבנה תעשיה - 40% (באישור ועדה מחוזית).

התכנית לא קבעה מגבלת קו בנין מציר מסילת ברזל, אולם על פי היתרי בנייה שניתנו בשנת 1955, הותרה הקמת מבנים במרחק 20 מ' מציר המסילה.

8.2 <u>תכנית **רח/145**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1070 מיום 13/2/64.

התכנית חלה בין השאר, על חלקה 19 בגוש 3695 הגובלת מדרום בחלקה 18 שבנדון.

מטרת התכנית:

א - הרחבת דרך קיימת.

ב - ביטול דרך.

בתכנית מסומנת הרחבת דרך קיימת ל- 12 מ' בחלקה 19 (הידועה כרחוב אבינועם רחמני) הצמודה מדרום לחלקה 18. ע"פ התשריט רחוב נחמני מהווה דרך גישה לחלקה כהמשך לרחוב אופנהיימר תוך חציית מסילת הברזל. שטח הרחבת הדרך מיועד להפקעה.

8.3 <u>**תמ"מ/3** - תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31/3/82.

ייעוד השטח הנדון, הינו ככל הנראה בחלקו אזור תעשייה.

8.4 <u>אכרזה על קרקע חקלאית</u>

בהתאם להודעה שפורסמה בי.פ. 3011 מיום 10/1/84, מוכרזים חלקי גושים 3688 ו- 3695 כקרקע חקלאית על פי הוראות התוספת הראשונה לחוק התו"ב.

8.5 <u>תכנית **מח/120**- הרחבת פרוזדור מסילת הברזל לוד- רחובות</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814 מיום 31/10/99.

בהתאם לתשריט הערוך בקנ"מ של 1:2500, הורחב תוואי מסילת הברזל מ- 24 מ' ל- 31 מ' עד 38 מ' בחלק מחלקה 18, בצידה הדרום מזרחי.

מטרות התכנית, הן בין השאר:

א. לקבוע שטח לתוואי מסילה כפולה של קו הרכבת לוד- רחובות.

ב. לקבוע רוחב רצועת מסילת הברזל, כמסומן בתשריטים.

ג. לשנות יעודי קרקע משטח לקרקע חקלאית, דרך, אפיק, נחל או כל יעוד אחר לשטח למסילת רכבת שניה, שיקום המסילה הקיימת ועוד.

ד. לקבוע הוראות לקווי בניין.

<u>סעיף 13 - שימוש בקרקע</u>

שטח הנכס מסומן ברובו ביעוד חקלאי לפי תכנית 6- R.

<u>סעיף 14 - רשימת התכליות</u>

חלק מהצלע המערבית של החלקה, מיועד להרחבת מסה"ב וחלק מהמבנים מיועדים להריסה לפי סעיף 22.

<u>סעיף 15(ג) - דרך שירות</u>

תתאפשר דרך שירות בתחום שטח מסילת הרכבת שתהיה מצד אחד של המסילה בלבד וברוחב של עד 5 מ'. הדרך תשמש לצורך תחזוקה שוטפת של המסילה ומתקני הדרך הדרושים להפעלתה בלבד.

<u>סעיף 23- מבנים קיימים</u>

מבנה שקיים ואושר כדין בתחום התכנית טרם תחילתה של תכנית זו- ואשר אינו מיועד להריסה עפ"י תכנית זו, יראו אותו כמבנה בשימוש חורג לעניין קווי הבניין.

<u>סעיף 28(א)</u>

קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23, למעט האזורים בהם קיימות תכניות מאושרות או שהוקפאו עד להפקדת תכנית זו. בתכניות אלו יחולו קווי הבניין עפ"י התכנית החלה במקום.

נמסר לנו ע"י המזמין, כי הוגשה תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו וההליכים הסתיימו לאחר תשלום לבעלים.

8.6 **<u>תמ"מ/21/3/</u>**<u>- תכנית המתאר למחוז המרכז</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5326 מיום 12/11/03.

החלקה כלולה באזור **תעסוקה מטרופוליני משני**- שטח המיועד להקמת מבנים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ואחסנה, מסחר, מעבדות, תקשורת, תצוגות ועוד.

<u>ס' 7.4.1- התכליות והשימושים</u>

יותרו התכליות והשימושים הבאים, כולם או קצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומיות או תכנית מפורטת: תעשייה עתירת ידע, מעבדות למו"פ, משרדים, שטחים לירידים ולתערוכות, בתי מלאכה, תעשייה ושטחי אחסנה שאינם גורמים למטרד סביבתי, מסחר, מוסד כהדרתו בס' 2 (חינוך, דת, תרבות,בריאות, ספורט וכו'), מגורים, אכסון תיירותי, בתי אבות, שירותים ציבוריים, מבני תרבות ובידור, תחנת תדלוק.

בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים, התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.

<u>ס' 7.4.2- קביעת הנחיות והוראות תכנון</u>

תוכן תכנית מתאר מקומית אשר תתייחס לאזור תעסוקה מטרופוליני משני בשלמותו, ותכלול בין השאר, הוראות בדבר חלוקת השטח ליח' תכנון וקביעת שלבי ביצוע. לכל יח' תכנון תוכן תכנית מפורטת.

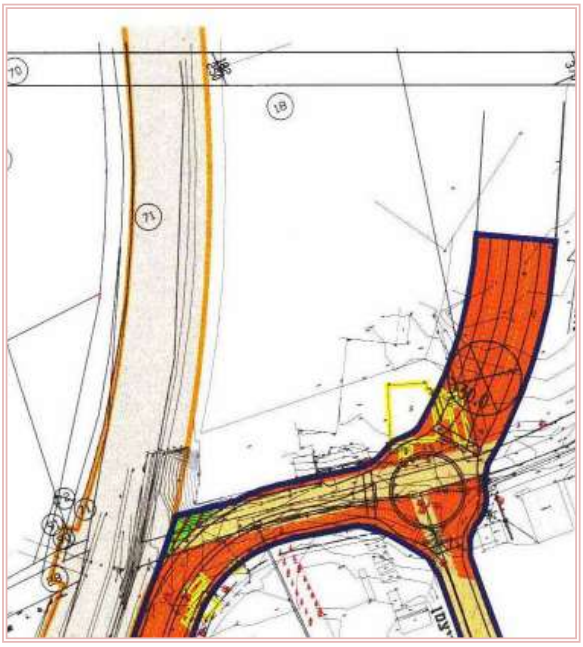
<u>ס' 7.4.4- איפיון מרכזים מטרופוליניים משניים</u>

הנתונים שלהלן, מבוססים על בדיקות שנעשו טרם הפקדת התכנית:

רחובות- נס ציונה: שטח מוערך בדונמים- 1,500 דונם, קיבולת מקומות עבודה- 15,000, תוספת דרושה לבניה במ"ר- 300,000 מ"ר, ענפי תעסוקה עיקריים- תעשיה עתירת ידע (בהערה נאמר: "**המייחד מרכז זה הוא הישענות על מרכזים מדעיים המצויים בקרבתו: מכון ויצמן, המכון הביולוגי והפקולטה לחקלאות**".

8.7 <u>תכנית מתאר **רח/2005/יא**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5582 מיום 25/9/06.



<u>מטרותיה</u>: הסדרת הכניסה הצפונית לעיר, ע"י הפרדה דו מפלסית בין הכביש ומסילת הברזל, הקמת מחלפון וקביעת שטח לדרך ע"י שינוי יעוד משטח למוסד, שצ"פ וקרקע חקלאית לדרך ושצ"פ וכן התוויית דרך חדשה וביטול דרך קיימת.

התכנית חלה על השולים הדרומיים ועל הפינה הדרום מזרחית של החלקה ומייעדת להריסה מבנה- סככה חקלאי קים, ששטחו כ- 396 מ"ר.

בהתאם לתשריט, מתוכננת בסמוך מדרום, כיכר תנועה עגולה, המתחברת למכון וייצמן שמדרום והמשכה לכיוון צפון ולדרום מערב ובמקביל לשולים המזרחיים של מסילת הברזל.

בס' 18 תנאי להיתר בנייה נקבע בין השאר, כי תכניות לביצוע תועברנה להערות בעלי הזכויות במגרשים הגובלים ותינתן להם אפשרות להגיב על המסמכים תוך 30 יום מקבלתם.

אי קבלת התייחסותם בזמן זה, תחשב כהסכמה לתכנית. בס' 20 נקבע כי שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם העירייה, פרט לאזור מסילת הברזל שיירשם ע"ש מדינת ישראל.

8.8 <u>תכנית שינוי מתאר מפורטת **רח/2005/ו- פארק תעשיות מדע רחובות- ת.מ.ר ב'**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7131 מיום 22/10/2015.

יזם התכנית - הוועדה המקומית לתו"ב רחובות, באמצעות החברה לפיתוח רחובות בע"מ.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ- 616.49 דונם באזור פארק תעשיות מדע **ת.מ.ר. ב'** בצפון מזרח רחובות והיא חלה, בין השאר, על **הנכס שבנדון בשלמות**.

התכנית כוללת בנוסף להוראות ולתשריט, גם נספח בינוי מנחה, נספח נופי, נספח תנועה ונספחי ניקוז.

מטרות התכנית (ס' 6):

6.1	קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאחוד וחלוקה מחדש ויעוד שטחים לתעשייה עתירות ידע, פארק עירוני, תחנת תדלוק, דרכים ושטח לתכנון מיוחד.
6.2	קביעת הוראות לפתוח אזור התעשייה, טיפול נופי וגינון, כהמשך לפארק תמר א' ובהתחשב ביעודים במערכות הדרכים והתשתיות של נס ציונה.
6.3	קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
6.4	קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה באזור התעשייה.
6.5	הקלה מתכנית מתאר ארצית 23, הקלה בקו בנין מציר מסילת הרכבת מ- 120 מ' ל- 30 מ' מציר המסילה הקיצונית למגרשי התעשייה ול- 50 מ' לפארק.
6.6	יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש במבנה של חברת החשמל.
6.7	הקלה מתכנית מתאר ארצית 22, גריעת 199 דונם מיער נטע אדם מוצע בתחום יער 3102.
6.8	הקלה מתכנית מתאר ארצית 3, הקטנת קו בנין לכביש מספר 423 מ- 80 מ' ל- 43 מ' מציר הכביש, 24 מטר לדרך משולבת מגרש 900 (0 מטר מקצה רצועת הדרך) ו- 34 מטר מדרך מקומית מספר 6 (10 מטר מקצה רצועת הדרך).
6.9	קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.

יחס לתכניות אחרות (ס' 7):

התכנית מהווה שינוי לתכניות רח/1/145, רח/2111, R-6, רח/2111/א, מח/120, מח/173. עם אישורה של תכנית זו, יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת. התכנית מייעדת כ- 132.3 דונם לשטחים ביעוד "תעשייה עתירת ידע". שאר שטחי התכנית מיועדים לתכנון מיוחד, מוסדות מחקר, שפ"פ, דרכים, מסילות ברזל, שצ"פ, בנייני ציבור, אתר פרדסנות ועוד.

<u>תשריט "מצב מוצע"</u>



בהתאם לתשריט "מצב מוצע", הערוך בקנ"מ 1:2,500, רוב שטח החלקה כלול בתחום 3 מגרשים מס' **500**, **501** ו- **502**, המיועדים ל**תעשייה עתירת ידע**. מגבלת קווי הבניין מציר המסילה הקיצוני, הנמצא ממערב לחלקה, הינה 30 מ'.

החלק הדרומי של החלקה כלול בשטח המיועד לשפ"פ (מגרש 52). לאורך החלק המערבי הגובל במסילת הברזל, נראית רצועת שצ"פ.

ממזרח לנכס מתוכננת דרך חדשה (מס' 1), ברוחב 30 מ', שתחבר בין רחוב המדע בצפון, לבין רחוב נחמני בדרום, באמצעות כיכר תנועה הממוקמת סמוך לפינה הדרום מזרחית של הנכס.

מצפון מזרח לנכס, מתוכנן מגרש 404א' שבו מותרת הקמת תחנת תידלוק.

טבלת שטחי המגרשים ב"מצב המוצע" - בתחום הנכס שבנדון:

מס' מגרש לתעשייה עתירת ידע	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש שפ"פ	שטח המגרש (דונם)	סה"כ שטח המגרש כולל שפ"פ (דונם)
500	13.032	50	1.533	**14.565**
501	5.722	51	0.671	**6.393**
502	7.323	52	2.499	**9.822**

הערה: בתשריט ה"**מצב המוצע**" נראים המבנים הבנויים על שטח החלקה.

<u>רשימת התכליות והוראות הבנייה</u> (ס' 11):

11.1 **שטח לתעשייה עתירת ידע** (סגול) ישמש למבנים לתעשייה עתירת ידע לרבות שירותים מנהליים, כגון: מסעדות, משרדים, שירותי רווחה, מסחר טכני ובלבד ששטחו לא יעלה על 5% מתוך השטח העיקרי המותר למגרש, המסחר בתחום אזור התעסוקה יותר בקומת הקרקע בלבד. אישור שימוש חורג למסחר מעבר ל- 5% המותרים, יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. חניות, מחסנים, אספקה טכנית, כלי עבודה וציוד למעבדות וציוד משרדי, מתקנים טכניים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל לאחר אישור הוועדה המקומית ובתנאי עמידה בהוראות איכות הסביבה. שטחי השירות יכללו את המרכיבים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה. במגרש 404א יותר שימוש לתחנת דלק אחת בלבד בשטח של 2 דונם.

11.5 **שטח פרטי פתוח**: מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה, אך לא ייבנה בשטח זה מבנה כלשהו (ר' גם ס' 12.1(1) להלן).

<u>בינוי ואחוזי בנייה</u> (ס' 12):

12.1 <u>מגרשים לתעשייה עתירת ידע</u>

(1) תותר בנייה של מבנים כאשר שטח הבנייה הכולל (שטח עיקרי ושטח שרות כמוגדר בתקנות) יהיה כדלקמן:

שטח בנייה מעל פני הקרקע - 220% משטח המגרש נטו ועד 250% מתחת לפני הקרקע. לצורך חישוב שטח הבנייה המותר, ייכלל השפ"פ בשטח המגרש. מתוך השטח העילי ישמשו **200% לשימושים עיקריים** ו- 20% לשטחי שירות. השטחים התת קרקעיים ישמשו 250% לשטחי שירות.

סה"כ שטח הבנייה בכל הקומות והמפלסים - **470%**. התכסית המרבית כולל מבני עזר, לא תעלה על 35% משטח המגרש. שטח המגרש לא יקטן מ- 2,500 מ"ר.

(2) קווי הבניין: בחזית כמסומן בתשריט בתוספת רוחב רצועת השפ"פ. חזיתות צדדיות וחזית אחורית - 5 מ'.

<u>תנאים כלליים להיתר בנייה</u> (סעיף 13):

בסעיף זה נקבעו תנאים כלליים למתן היתר בנייה ובהם הכנת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית, תכנית פיתוח ל"מתחם", תנאי פיתוח למגרש, גישת נכים, הקמת מינהלת ליד עירית רחובות והחברה לפיתוח רחובות ואישור נספח ניקוז, הכל כמפורט בס' 13.

<u>איחוד וחלוקה</u> (ס' 14):

14.1 **א**. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית לאיחוד וחלוקה[5] אשר תאושר לפי ס' 62(א)(1) לחוק.

ב. תנאי למימוש הבנייה עפ"י תכנית זו, הינה אישור תכנית חלוקה חדשה כאמור והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התכנית.

ג. **לא יתאפשר שחזור זכויות במסגרת האיחוד והחלוקה** (ההדגשה אינה במקור).

14.2 חלוקת אזור התעשייה למגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה, לפי הצורך, ע"י הוועדה המקומית ובתנאי ששטח מגרש ליעוד לתעשייה עתירת ידע לא יהיה קטן מ- 2,500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

14.3 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים.

14.4 חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גראפית. אי דיוקים כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה מהתכנית.

<u>הפקעת שטחים לצרכי ציבור</u> (ס' 15):

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לס' 26 לחוק התו"ב, או בכל דרך אחרת.

[5] ראה ס' 8.9 להלן.

<u>שלביות ביצוע לנושאים תחבורתיים</u> (ס' 21):

שלבי הביצוע הבאים מתייחסים לתכניות הבאות כמקשה אחת, להיקף הבניה המצטבר בכולן יחד, למעט אם צויין אחרת- רח/2005/ה/5, רח/2005/ו, רח/2005/ט, רח/2005/י ו- רח/2005/יב:

שלב א: 50,000 מ"ר במצטבר לכל התכניות הנ"ל. ניתן להוציא היתר בניה לשלב א' ללא התניות תחבורתיות.

שלב ב: 50,000 מ"ר עד 200,000 מ"ר במצטבר לכל התכניות הנ"ל, בתנאי אישור תכניות הסדרי תנועה להרחבת הרחובות הרצל/המדע וכמפורט בסעיף ב'.

שלבים ג עד ו: עד 776,000 מ"ר במצטבר לכל התכניות הנ"ל, כמפורט בסעיף הרלוונטי.

מהנדס העיר רחובות יהיה אחראי לערוך מאזן כולל של השטחים, אשר ניבנו בהתאם לנוראות סעיף זה ושלבי ביצוע הפרויקטים התחבורתיים המפורטים בו.

<u>שלביות ביצוע השצ"פ</u> (ס' 22):

תנאי לאיכלוס 150,000 תעשייה הינו סיום הפיתוח של 50% משטח הפארק לפחות. תנאי לאישור האיכלוס של 250,000 מ"ר תעשייה הינו השלמת הפיתוח של כל שטח הפארק.

<u>טבלת זכויות הבנייה</u> (ס' 23):

23. במגרשים יותרו זכויות בניה כמפורט להלן:

ייעוד	צבע האזור	שטח מגרש מזערי בדונם	אחוזי בניה						תכסית מרבית (4) (10)	קווי בנין		
			שימושים עיקריים		שטחי שרות		סה"כ שטחי בניה		סה"כ בכל המפלסים	(8) קדמי	אחורי	צדדי
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה				
תעשיה עתירת ידע	סגול	2.5	200	-- (1)	20 (3)	250 (2)	220	250	470	כמסומן בתשריט	5	5
תכנון מיוחד	צהוב עם קווים חומים אלכסוניים	2.5	200	20	20	230	220	250	470	כמסומן בתשריט	5	5
מוסדות מחקר	חום תחום סגול	2.5	200	-- (1)	20 (3)	250 (2)	220	250	470	כמסומן בתשריט	5	5
תעשיה ומוסדות מחקר	חום וסגול באלכסון לסירוגין	2.5	200	-- (1)	20 (3)	250 (2)	220	250	470	כמסומן בתשריט	5	5
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק כהה	0	-	-	-	100	100	100	100	כמסומן בתשריט	5	5
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0	120 מ"ר	-	30 מ"ר	-	150 מ"ר	-	150 מ"ר	כמסומן בתשריט	5	5
ש.צ.פ. דרך הטרזיות	ירוק תחום חום כהה	0	-	-	-	-	-	-	-	כמסומן בתשריט	5	5
מבנים ציבוריים	חום תחום חום כהה	2.5	120	--	30	100	150	100	250	30%	כמסומן בתשריט	5	5
אתר הפרדסנות	ירוק תחום חום בהיר	10									כמסומן בתשריט	5	5
תחנת משנה של חח"י	סגול עם קווים סגולים אלכסוניים	3	2600 מ"ר	1000 מ"ר	-	130 מ"ר	2600 מ"ר	1130 מ"ר	3730 מ"ר	1000 מ"ר	כמסומן בתשריט	5 (7)	5

(1) תותר העברת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסך השטח העיקרי המותר.
(2) תותר בניית מפלסי חניה עיליים במקום חניה תת קרקעית במגבלות קווי הבניין והתכסית המותרת, כל החניה תהיה בתחום המגרש לרבות סידורים לחניית אורחים וכיוב.
(3) במפלסים עתירי מערכות אלקטרו מכאניות כגון מפעלים ביו טכנולוגיים ייחשבו שטחי המערכות כשטחים עיקריים וייבנו מחומרים איכותיים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
(4) להחשב תכסית ייחשב שטח כל המבנים שמעל מפני הקרקע לרבות מבני עזר, חניה מקורה וכו'.
(5) פריקה טעינה וריכוז אשפה ופסולת יהיו מותרת לפני הקרקע או ישולבו בתכנית פיתוח המגרש באופן שלא יהוו מפגע חזותי או סביבתי.
(6) במרתפים תותר חריגה מקווי הבניה עד גבולות המגרש באישור מהנדס העיר, ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניין לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים. במקרה קו בנין 0 במרתף יבוצעו קירות דיפון בסלוא עוביים בתחום המגרש ובהסכמת בעל המגרש השכן ובלבד שיימצא פתרון לחלחול מי נגר עילי באישור מהנדס העיר.
(7) מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהנחות היתר בניה כתוק.
(8) קו הבניין המסומן בתשריט יימדד מקו מגרש הבניה לא כולל השטח הפרטי הפתוח.
(9) לכל אחד מיעודי הקרקע תיוותר לפחות 15% תכסית פנויה מבינוי על ותת קרקעי לצורך השהייה וחילחול מי נגר עילי.

<u>הוראות נוספות בתכנית</u>

התכנית קובעת בנוסף: הוראות בעניין שמירת איכות הסביבה (ס' 16), תנאים למתן היתר בנייה ורישוי עסקים (ס' 16.4), הוראות מיוחדות למבנה רב תכליתי (להשכרה) (ס' 16.4.9), שימושים מעורבים (ס' 16.5), הוראות בעניין דרכים (ס' 17), חנייה (ס' 18), מערכות תשתית (ס' 24), ניקוז ובנייה (ס' 25), עתיקות (ס' 26), הוצאות עריכת התכנית (ס' 28), הגבלות בנייה בגין תמ"א/2/4 – נתב"ג (ס' 29), סיכונים סייסמיים (ס' 30).

זמן ביצוע משוער לביצוע התכנית - 15 שנה.

<u>הערות</u>

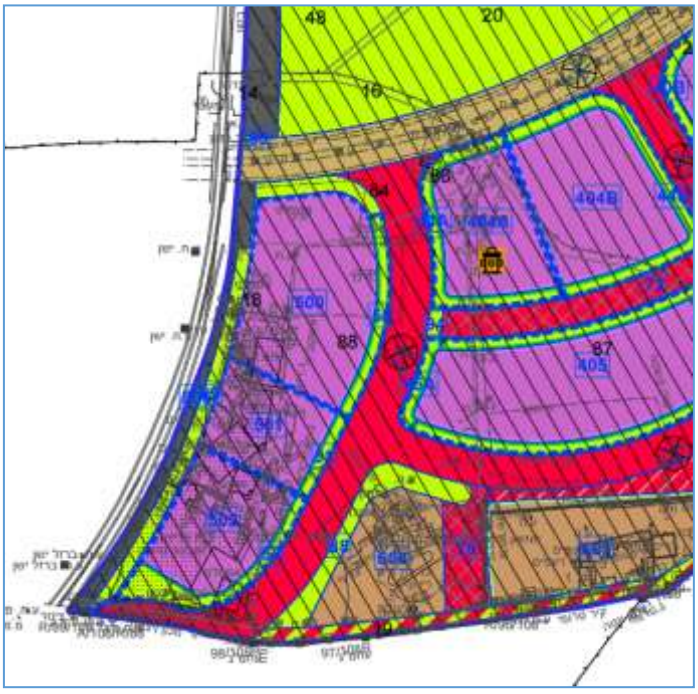
1. עקב אישור תכנית רח/2005/ו, עשוי לחול על הנכס **היטל השבחה**, בעת מימוש.
2. ניתן להגיש השגה על שומת היטל השבחה, בהתאם להוראות תיקון 84 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

8.9 <u>תכנית שינוי למתאר מס' 414-0415125 **רח/מק/2005/ו/א** - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים</u>

<u>לפארק תמר ב'</u> - <u>תכנית **מופקדת**</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 7409 מיום 21/12/2016. ביום 28/2/17, החליטה הוועדה המחוזית בישיבה מס' 2017002, שמטרתה עיון לפי ס' 109 לחוק, כי התכנית אינה טעונה אישור.

הוועדה המקומית לתו"ב רחובות, דנה בהתנגדויות לתכנית, אך **התכנית טרם אושרה כחוק**.



התכנית הוגשה ע"י הוועדה המקומית ומהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות והיא חלה על חטיבת קרקע ברחובות בשטח כ- 616.5 דונם, כולל על חלקה 18 בגוש 3695 שבנדון- בשלמות.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים וחלות עליה הוראות תכנית **רח/2005/ו**. התכנית כוללת טבלאות איזון והקצאה שתחולתן מחייבת.

מטרת התכנית (ס' 2.1): איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.

עיקרי הוראות התכנית (ס' 2.2):

1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התו"ב.
2. רישום החלוקה החדשה ייערך בהתאם לס' 125 לחוק.

ייעודי קרקע ושימושים (ס' 4):

ייעודי הקרקע העיקריים, הינם: תעסוקה, תעשייה עתירת ידע. מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, שפ"פ, שצ"פ, מסחר תעסוקה ותיירות ועוד.
השימושים וההוראות הינם על פי התכנית הראשית רח/ 2005/ו.

רישום שטחים ציבוריים (ס' 6.2):

רישום החלוקה החדשה יבוצע ע"י הוועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוק.

תנאים למתן היתרי בנייה (ס' 6.3):

א. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

ב. השטחים המופיעים בטבלת השטחים מצב מוצע (ס' 3.2), הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה בהם המופיעים בתשריט מצב מוצע.

הוצאות הכנת התכנית (ס' 6.4):

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא כל בעל מגרש לבנייה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת הקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבנייה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בנייה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א' לחוק.

היטל השבחה (ס' 6.5):

"**הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק**".

טבלת הקצאות ואיזון לתכנית רח/2005/ו/א **המופקדת**

להלן תמצית פרטי ההקצאה המוצעת לנכס שבנדון, בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון של התכנית, שנערכה ע"י שמאי התכנית (משרד דנוס), ביום 9/10/16:

מצב נכנס						מצב יוצא						
שטח במ"ר	יעוד	תכנית	שווי 1 מ"ר קרקע	שווי מצב נכנס	שווי יחסי ב-%	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	חלקים במגרש (%)	יעוד המגרש	שווי מצב יוצא (₪)	סה"כ שווי יוצא (₪)	שווי יחסי (%)
18,068	חקלאי		600 ₪	10,840,800 ₪	3.7744%	500	14,565	38.3761%	תעשייה עתירת ידע	8,061,896 ₪	**34,784,876** ₪	4.2975%
1,000	דרך	רח/2005/יא	60 ₪	60,000 ₪		501	6,393	100%		10,535,924 ₪		
96	שצ"פ	רח/2005/יא	180 ₪	17,280 ₪		502	9,822	100%		16,187,056 ₪		
1,696	מסילת ברזל	מח/120	0 ₪	0 ₪								
20,860				10,918,080 ₪								
	בגין מחוברים בנוסף			**4,400,000** ₪								

הערה: שטחי המגרשים החדשים 500 עד 502 בטבלת ההקצאות לעיל, כוללים את שטח השפ"פ הצמוד להם, כדלקמן:

מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	סה"כ
500	תעשייה עתירת ידע	13,032	50	שפ"פ	1,533	14,565
501	תעשייה עתירת ידע	5,722	51	שפ"פ	671	6,393
502	תעשייה עתירת ידע	7,323	52	שפ"פ	2,499	9,822

תמצית פרטי טבלת ההקצאות **המופקדת** בגין הנכס שבנדון:

מצב נכנס

שווי קרקע ביעוד חקלאי[6] - 600 ₪/מ"ר.

שווי קרקע לשצ"פ - 180 ₪/מ"ר (30% משווי קרקע חקלאית).

שווי קרקע לדרך - 60 ₪/מ"ר (10% משווי קרקע חקלאית).

שווי קרקע למס"ב - 0 ₪/מ"ר[7].

סה"כ שווי קרקע מצב נכנס - 10,918,000 ₪

בגין מחוברים בנוסף[8] - 4,400,000 ₪

סה"כ - 15,318,000 ₪

[6] יצוין, כי כבר בתמ"מ/21/3- השנייה במדרג התכנון, שאושרה בשנת 2003, יעוד השטח הינו "**אזור תעסוקה מטרופוליני משני**".

[7] ראה נספח עקרונות לטבלאות, שערך שמאי התכנית: עמ' 20 ס' 9.8.ה' סיפא, משקף כ- **503** ₪/**מ"ר** (וכן חוות דעתנו, סעיף 8.5 סיפא).

[8] ראה נספח עקרונות לטבלאות, שערך שמאי התכנית: עמ' 3 ס' 5.3.א', עמ' 20 ס' 9.8.ו'.

מצב יוצא

מגרש	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש שהוקצה (מ"ר)	שווי ₪/מ"ר	סה"כ
500	תעשייה עתירת ידע	14,565	5,589	₪ 1,442	₪ 8,061,896
501	תעשייה עתירת ידע	6,393	6,393	₪ 1,648	₪ 10,535,924
502	תעשייה עתירת ידע	9,822	9,822	₪ 1,648	₪ 16,187,056
סה"כ (כולל שפ"פ)			**21,804**		**₪ 34,784,876**

הערות

1. **התכנית, לרבות טבלת ההקצאות טרם אושרה כחוק**.
2. ניתן להגיש **התנגדות לתכנית תוך 60 יום ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת בין הפרסומים בעיתונות**.
3. עם אישור התכנית, צפוי לחול על הנכס **היטל השבחה**. ניתן להגיש **השגה על שומת היטל השבחה**, בהתאם להוראות תיקון 84 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

8.10 **תכניות כלליות**

תכניות כלליות החלות על המקרקעין:

התכנית	מהות	סטטוס	תאריך
רח/2000	מתאר רחובות	מופקדת	29/5/80
רח/2000/ח	תשתיות חשמל תת קרקעיות	מאושרת	15/8/96
רח/3000	תכנון מזרח העיר- פרסום לפי ס' **78 ,77**	ס' 77,78	19/3/07
רח/2000/טז	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	מאושרת	7/1/14
רח/2000/טז/1	התאמת תמ"א/38 על תיקוניה לרחובות	מופקדת	14/2/16

8.11 **סיכום מצב תכנוני**

ייעודי הקרקע

תכנית מתאר מחוזית: אזור תעסוקה מטרופוליני משני.

בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מאושרת **רח/2005/1**, רוב שטח הנכס כלול באזור תעשייה עתירת ידע + שפ"פ. בהתאם לתכנית מופקדת **רח/מק/2005/1/א** הכוללת טבלת הקצאות, הוקצו לנכס שבנדון מגרשים 500 בחלק, 501, 502, סה"כ כ- 21.8 דונם בייעוד תעשייה עתירת ידע.

שימושים מותרים

תכנית מאושרת: חקלאות, מלאכה, מבנים/מחסנים. מבנה- סככה חקלאי קים מיועד להריסה. מותר שימוש חורג לגן אירועים.

תכנית מאושרת: מבנים לתעשייה עתירת ידע, **כפוף** בין השאר, לאישור תכנית מופקדת **רח/מק/2005/ו/א** הכוללת טבלת הקצאות.

זכויות בניה

תכנית מאושרת: לפי הקיים.

תכנית מאושרת: 470% בכל המפלסים, מהם 200% לשימושים עיקריים ו- 270% שטחי שירות, **כפוף** בין השאר, לאישור תכנית מופקדת **רח/מק/2005/ו/א** הכוללת טבלת הקצאות.

ציפיות

תכנית המתאר המחוזית **תמ"מ/21/3**, שינתה את יעוד הקרקע שבנדון לאזור תעשייה מטרופוליני משני. בעקבות אישור תכנית המתאר, אושרה לפני למעלה משנה תכנית שינוי מתאר מפורטת **רח/2005/ו**- פארק תעשיות מדע ת.מ.ר, שהגדילה את זכויות הבנייה, בכפוף בין השאר, לאישור תכנית מופקדת **רח/מק/2005/ו/א** הכוללת טבלת הקצאות.

ניצול זכויות הבנייה לפי התכנית החדשה, יצריך הריסת הבינוי הקיים או שינויים ניכרים בבינוי, בשים לב להוראות התכנית, צורת המגרשים ושטחם וקווי הבניין. עם אישור התכנית המופקדת, צפויה עליית שווי הנכס הנדון וכמו כן, יחול על הנכס היטל השבחה, שעליו ניתן להשיג בהתאם לתיקון 84 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

9. היתרי בנייה

9.1 טבלת ריכוז נתוני היתרי בניה שהוצגו בפנינו

תאריך	מס' היתר	השימוש עפ"י ההיתר	תיאור הבנייה	תכנית בנייה	שטח (מ"ר)
12/6/55	3115	בניית בית אריזה מרכזי להדרים	קירות לבני סיליקט. גג בנוי לוחות אסבסט מעל קונסט' מתכת	3915	1386
15/11/57	3822	בניית סככה	גג בנוי מפח מעל קונסט' מתכת	4257	506
15/11/57	3823	בניית סככה	גג בנוי מפח מעל קונסט' מתכת	4521	360
2/5/58	3994	תוספת לסככה קיימת	גג בנוי מפח מעל קונסט' מתכת	4966	210
4/11/66	7924	בניית בית אבחלה	קירות בנויים בלוקים. גג תקרת צלעות	8859	מרתף - 234.5 מ"ר קומה עליונה- 234.5 מ"ר

9.2 <u>תכנית הגשה חתומה מיום 22/8/73</u>

התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 20/7/71.

מהות הבקשה - תוספת לשתי סככות קיימות וסככה חדשה.

פירוט הבניה הקיימת והמוצעת:

פרטים/תיאור	שטח קיים (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)
אולמי מלאכה	114	****
בית אבחלה	247	****
משרדים	73	****
חדרי שירות	13.5	****
סככות	3,710	929.7
סה"כ	**4,157.5**	**929.7**
סה"כ קיים + מוצע		**5,087.2**

בעקבות הפקעת רצועת הרכבת נהרסו כ- 200 מ"ר סככות וכ- 123 מ"ר מבנים (ע"פ מדידה גרפית מתשריט)

9.3 <u>היתר מס' 20040254 מיום 13/2/05- לשימוש חורג לבתי מלאכה</u>

ההיתר מתייחס לאגף הדרומי של החלקה. בעל ההיתר: "בית אריזה רחובות- בן עזר בע"מ".

עפ"י אישור ועדת המשנה ב' בישיבתה מס' 2004006 בתאריך 22/11/04, אושר שימוש חורג[9] מבית אריזה קיים לבתי מלאכה לייצור ואחסון+ מבנה חקלאי- לתקופה של 5 שנים מיום 13/2/2005.

עפ"י תכנית 20040254 בקשה להיתר שהוגשה ביום 26/10/04, ואושרה על ידי ועדת המשנה כאמור לעיל, להלן שטחי הבניה והשימושים במ"ר:

קיים חקלאי	קיים בית אריזה	קיים מלאכה	קיים סככה	קיים אחסנה	סה"כ קיים	אחוז משטח המגרש
1,123.52	1,757.15	1,212.48	65.77	1,585.80	5,744.72	27.54%

בנוסף, ממ"ד בשטח 33.67 מ"ר.

סה"כ השטח הבנוי באגף הדרומי עפ"י ההיתר[10] - 5,778 מ"ר.

<u>הערה</u>

שטח זה אינו כולל את שטחי גן האירועים "שמים כחולים" באגף הצפוני.

---

[9] בהתאם לשומה מכרעת מיום 28/1/07, נקבע היטל השבחה בגין שימוש חורג, ליום 13/2/05, לסך: 76,426 ₪. עפ"י קבלה מיום 18/3/07, הסכום ששולם ע"י א. בן עזר ובניו בע"מ, הוא: **77,832** ₪

[10] מבנים ושימושים אלה שהיוו במקור בית אריזה, ממוקמים באגף הדרומי של החלקה **ואינם כוללים שטחי גן אירועים "שמיים כחולים" על האגף הצפוני.**

9.4 <u>היתר מס' 20040210 מיום 11/9/05- להרחבת אולם האירועים</u>

בעל ההיתר: "שמיים כחולים אירועים בע"מ". ע"פ אישור ועדת מליאה לרישוי משנה בישיבה מס' 2004001 בתאריך 12/9/04 מותר "שימוש חורג מהיתר לבית אריזה להקמת תוספת לאולם אירועים + מבנה שרותים, מבנה עץ ומכולות לתקופה של 5 שנים.

ע"פ תשריט בקשה להיתר, להלן שטחי הבנייה והשימושים במ"ר:

בית אריזה קיים- שימוש חורג למלאכה	אולם אירועים קיים	אולם אירועים מוצע-נוסף	שטח שירות קיים	שטח שירות מוצע	סה"כ שטח הבניין (מ"ר)
5,478	2,158.87	713.99	81.1	57.6	**8,489.56**

סה"כ השטח הבנוי בגן/אולם האירועים - **3,011.56 מ"ר**[11].

9.5 <u>היתר מס' 20100258 מיום 20/9/11 לשימוש חורג לאולמות אירועים</u>

בעל ההיתר: "שמיים כחולים אירועים בע"מ". עפ"י אישור ועדת משנה ב' בישיבה מס' 2010010 בתאריך 20/10/10, מותר: "שימוש חורג מבית אריזה לאולמות אירועים + מבנה שירותים, מבנה עץ ומכולות לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום 28/9/2010 עד 28/9/2015".

9.6 <u>החלטות ועדת משנה ב' בישיבתה מס' 2012002, מיום 21/2/2012</u>

<u>בקשה 20100108</u>

המבקש: בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ.

מבוקש: שימוש חורג מבית אריזה קיים לבתי מלאכה לייצור ואחסון ומבנה חקלאי לתקופה של לתקופה של 5 שנים.

<u>שטחים קיימים</u>

אולם אירועים- שטח עיקרי קיים	**2194.81**

המבנה	**השטח (מ"ר)**
מבנה חקלאי קיים	1,123.52
בית אריזה קיים	1,757.15
בית מלאכה קיים	1,212.48
סככה קיימת	65.77
אחסנה קיים	1,585.80
סה"כ	**5,744.72**

[11] ראה הע"ש 5.

הוחלט: לאשר הארכת תוקף ההחלטה לתקופה של שנה אחת בהתאם להחלטת וועדת המשנה מס' 2010006, מיום 23/6/2010 ולאשר שימוש חורג בקרקע חקלאית מבית אריזה קיים, לבית מלאכה לייצור ולאיחסון לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום 22/2/2012 עד 22/2/2017 או עד אישור התב"ע המתוכננת במקום המוקדם מביניהם ובתנאי שהשימוש החורג לא ייכנס בטבלאות האיזון והחלוקה והשטח הבנוי יישאר כחקלאי. בנוסף נקבעו תנאים שונים, כמפורט שם, לרבות תשלום היטל השבחה מיום השימוש במקום, דהיינו מיום 13/2/08 ועד ליום 21/2/12. הודעה זו אינה מהווה היתר בנייה. בגין אישור השימוש החורג נקבע היטל השבחה ע"י שמאי מכריע, שדן בהשגה בהתאם לתיקון 84 לחוק התו"ב[12], לסך 284,500 ₪, ליום 23/6/10. ההיטל שולם ע"י המזמין, ביום 30/9/13. כמו כן, שולמה אגרת בניה והיטל שצ"פ סך: 170,051 ₪.

9.7 בקשה לשימוש חורג

ביום 28/12/16 פורסמה בעיתונות בקשה לשימוש חורג בגוש 3695 חלקה 18: "הפרסום מתבטא בכך שהוועדה המקומית תתיר את השימוש למבנה הנ"ל: שימוש חורג מתכנית (תב"ע)- מתעשייה עתירת ידע, שפ"פ ושצ"פ לאולם אירועים + מבנה שירותים, מבנה עץ ומכולות לתקופה של 5 שנים. הבקשה טרם אושרה.

בנוסף, נמסר לנו ע"י המזמין, כי: "גם שני השוכרים הנוספים - "רהיטי דה לוקס נמני בע"מ" ו"תמיר תעשיות מזרון בע"מ" - מטפלים בבקשה להתרת שימוש החורג לגבי השטחים שהם שוכרים ואנו מניחים שגם הם יקבלו את ההיתרים (טרם הוצגו בפנינו מסמכים בנדון).

10. הזכויות בנכס

10.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/1/18, עולים הפרטים שלהלן:

גוש - **3695**.

חלקה - **18**.

שטח רשום - **20,860 מ"ר**.

[12] שומה מיום 28/4/13 (מס' 16065)

בעלויות

"**בית אריזה רחובות בן-עזר בע"מ**[13]", בשלמות.

הערות

8/7/1998- הערה לפי פקודת הדרכים ק.ת. 5908 מיום 30/6/1998, על חלק מהחלקה[14].

זיקות הנאה

17/3/1955- זיקת הנאה. חלקה נהנית על פני חלקה 13 בגוש 3695, עפ"י הסכם מס' 3/155 מיום 1/1/1931.

28/11/1955- זיקת הנאה. חלקה נהנית על פני חלקות 42, 43 בגוש 3695- מזכות מעבר של שלוחת פס רכבת שתעבור בצד הצפוני וברוחב 8 מ'.

10.2 בהתאם לטבלת שטחים המהווה חלק מהתכנית המופקדת רח/מק/2005/1/א - שטח מסילת הברזל בתחום החלקה, הינו 1,696 מ"ר. כפי שנמסר ע"י המזמין, תפיסת החזקה של שטח מסילת הברזל בוצעה והבעלים פוצו בגינה.

11. הסכמי שכירות

להלן נתונים מהעתקי חוזי שכירות שהוצגו בפנינו.

הערה- זהות אחד המשכירים, בכל חוזי השכירות: "א. בן עזר ובניו בע"מ", אינה תואמת לבעלים הרשום בנסח הטאבו, שהוא: "בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ".

11.1 "**שמים כחולים**" מיום 23/12/2002

המשכיר - "**א. בן עזר ובניו בע"מ**".

השוכר - "**שמים כחולים אירועים בע"מ**".

הואיל ראשון: "המשכיר הינו הבעלים של מבנים וקרקע ברחובות הידועים כחלקה 18 בגוש 3695, אשר שימשו כבית אריזה להדרים וחצריו[15]".

הואיל שני: "וברצון המשכיר להשכיר לשוכר חלק מהמקרקעין המהווה קרקע פנויה הנמצאת מצפון למבני בית האריזה ואשר גבולותיו הם כמסומן בתשריט הנספח להסכם זה...".

הערה: לא הוצג בפנינו התשריט הנספח להסכם, אך לפי מכתבו של המזמין, שטח המגרש **9,750 מ"ר**.

---

[13] מהות הפעולה- שינוי שם, נרשם ביום 10/11/1992.
[14] צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (מסילת ברזל לוד - רחובות), 1998, חל על חלק מהחלקה שבנדון.
[15] כל העמודים הפנימיים, נושאים חתימה וחותמת של "בית אריזה רחובות בן- עזר בע"מ" ונושאים ר"ת של מנהל השוכר.

ידוע לשוכר כי: "**ייעודם של המקרקעין הינו חקלאי וכי לשם התאמת המושכר לייעודו בהתאם למטרת השכירות ובמשך תקופת השכירות ו/או הארכתה, יהא עליו לפעול לשם קבלת ההיתרים הדרושים, לרבות היתרי בניה והיתרים לשימוש חורג מאת וועדות התכנון וכל רשות אחרת כנדרש עפ"י כל דין**".

מטרת השכירות (ס' 4.1):

ניהול ותפעול גן אירועים, עריכת שמחות, מרכז כנסים וקונגרסים.

תקופת השכירות (ס' 5):

5 שנים החל ממועד קבלת היתר העירייה לשימוש חורג לאולם אירועים ולכל המאוחר החל מיום 1/7/2003 ועד 30/6/2008. לשוכר ישנה אופציה[16] להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות, שאותן רשאי השוכר לקצר ע"י הודעה בכתב למשכיר, 12 חודשים מראש.

דמי השכירות ישולמו לכל חודש מראש.

11.2 "**שמים כחולים**" תוספת להסכם שכירות מיום 23/12/2002 - נחתמה ביום 10/1/2013

הצדדים להסכם: "א. בן עזר ובנין בע"מ" בעצמה או באמצעות חברה בת שלה (המשכיר), לבין "שמים כחולים אירועים בע"מ" (השוכר). הצדדים מאריכים את תקופת השכירות ומשנים חלק מהוראות ההסכם המקורי שלעיל ולהלן עיקרי התוספת להסכם:

ס' 4

"מוסכם בזה על הצדדים, כי חלף הוראות ס' 5.1 עד 5.4....להסכם השכירות, יחולו....ההוראות המפורטת בסעיף זה להלן:

תקופת השכירות (ס' 5):

"....60 חודשים, החל מיום 1/7/13 ועד 30/6/18....מוסכם בזה, כי אם עד לתום תקופת השכירות לא יחולו כל התנאים המפורטים בסעיפים 5.2.1.1, 5.2.1.2 ו- 5.1.2.3 להלן, כי אז תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 60 חודשים נוספים, החל מיום 1/7/18 ועד ליום 30/6/23 (להלן תקופת השכירות הנוספת)....".

5.2.1 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי בקרות **כל האירועים המפורטים להלן במצטבר**, הסכם השכירות יבוטל - בהסכמה וכפועל יוצא, תקופת השכירות תסתיים - בהסכמה, השוכר יפנה את המושכר - בהסכמה ובהתאם ובכפיפות להוראות סעיף 16 להלן (פינוי המושכר),

[16] נמסר לנו ע"י המזמין, כי השוכר מימש את האופציה בהתאם לחוזה.

והשוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות המגיעים ממנו וכן ימשיך ויישא במלוא ההוצאות בהן הוא חב על-פי ההסכם, וזאת עד למועד פינויו בפועל של המושכר בהתאם להוראות ההסכם:

5.2.1.1 ניתנה למשכיר או לשוכר הודעה בכתב בדבר שינוי ייעוד מקרקעי המושכר וזאת בהתאם לתכנית מפורטת, אשר נתקבלה כדין ע"י עיריית רחובות....חלה בין היתר, על המושכר ומייעדת את המקרקעין לפארק המדע ת.מ.ר (תעשיות מדע רחובות).....

5.2.1.2 נתקבל ע"י המשכיר או השוכר מכתב מאת העירייה, אשר לפיו נדרש השוכר לפנות את המושכר עקב התחלת ביצוען ע"י העיריה של עבודות במסגרת שינוי התב"ע אשר חלה.

5.2.1.3 החל ביצוען בפועל של עבודות ע"י העירייה, במסגרת שינוי התב"ע החלה.

5.2.1.4 על אף האמור בסעיפים 5.1 ו- 5.2 לעיל, מוסכם בזה בין הצדדים כי היה ונתקיימו כל התנאים המוקדמים והמצטברים הקבועים בסעיף 5.2.1 על סעיפי המשנה שבו, כנדרש לשם סיום תקופת השכירות המוארכת ובכפוף לתנאים אשר יסוכמו בין המשכיר לבין העירייה, לעניין מועד תחילת העבודות במסגרת שינוי התב"ע החלה, סיום תקופת השכירות ייעשה, בהתאם לנסיבות המפורטות בס"ק 5.2.1.1 עד 5.2.1.3 לעיל, לאחר שחלף המועד לקיומם של האירועים אשר הוזמנו אצל השוכר עד למועד מתן ההודעה כאמור בסעיף 5.2.1.1 או (לפי המוקדם מביניהם), בהתראה בכתב מאת המשכיר לשוכר, 180 ימים מראש.

5.2.2 השוכר מצהיר ומאשר בזה, כי הוא מבין היטב את סעיף 5.2.1 לעיל, כי הוא מסכים להן מראש, כי סיום השכירות מחמת קרות האירועים המפורטים לעיל במצטבר לא יהווה, בשום צורה ו/או אופן הפרה של ההסכם ע"י המשכיר.... כי הוא לא יהא זכאי לכל פיצוי במקרה בו סיים המשכיר את השכירות מחמת המקרים המפורטים בסעיפים 5.2.1.1 עד 5.2.1.3 לעיל במצטבר....

5.2.3 מוסכם בין הצדדים, כי היה והעירייה תדרוש לפנות את המושכר (כאמור בסעיף 5.2.1.2 לעיל), בתאריך נקוב שיחול לפני שהחל ביצוען של עבודות העירייה במסגרת שינוי התב"ע החלה והשוכר לא יסכים לפנות את המושכר, מחמת של נתקיים עדיין התנאי המפורט בסעיף 5.2.1.3 לעיל (באופן החושף את המשכיר לתוצאות הליכים משפטיים שתנקוט נגדו העירייה בשל אי פינוי המושכר במועד שדרשה העירייה או באופן החושף את השוכר לנזקים בגין פינוי המושכר במועד שדרשה העירייה, בין היתר, בשל ביטול אירועים שתוכננו במושכר)- כי אז ייפגשו הצדדים....במטרה לקבל החלטה מוסכמת באשר לדרך בה ינהגו לנוכח האמור לעיל....עצם הסכמתו של המשכיר שהמושכר יפונה לאחר המועד שנקבע לכך ע"י העירייה (כאמור בסעיף 5.2.1.2) לא תמנע מהבורר[17] מלקבל החלטה, כי

[17] סעיף 9 לתוספת, שבו הוסף סעיף 20 - בוררות

המושכר יפונה במועד שדרשה העירייה וזאת מבלי לפגוע בזכויות ובטענות השוכר לתבוע בגין כל נזק, הפסד והוצאה אשר ייגרמו לו בשל העובדה שהנכס יפונה על ידיו לפני תום תקופת 180 הימים כאמור".

דמי השכירות (ס' 5.3):

מ- 1/7/13 עד 30/6/18 - 61,000 ₪/חודש.

מ- 1/7/18 עד 30/6/23 - 63,000 ₪/חודש.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ויתוסף עליהם מע"מ.

11.3 "**<u>תמיר תעשיות מזרון בע"מ</u>**" מיום <u>1/4/2004</u>

עיקרי ההסכם:

המשכיר - "**א. בן עזר ובניו בע"מ**".

השוכר - "**תמיר תעשיות מזרון בע"מ**".

המושכר - מבנים בשטח כ- 2,800 מ"ר[18] + חלק יחסי בחצר.

מטרת השכירות (ס' 4):

ניהול עסק לייצור רהיטים, מכירתם ואחסנתם.

תקופת השכירות (ס' 5):

5 שנים לאחר המצאת היתר לשוכר[19] או לאחר השלמת העבודות בס' 7.1 להסכם. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות. נמסר לנו ע"י מר בן עזר, כי סוכם עם השוכר כי יישאר בנכס, לפחות עד תום ההיתר לשימוש חורג בשנת 2017, באותם תנאים של חוזה השכירות (לא הוצג בפנינו מסמך בנדון).

דמי השכירות (ס' 5.5):

בשנת השכירות הראשונה - 4,200 $/חודש.

משנת השכירות השנייה ואילך - 5,600 $/חודש.

הסכומים הם לפי השער היציג התקף במועד חתימת הסכם זה ויומרו לש"ח ויוצמדו למדד מאותו מועד ואילך. לסכומים יתווסף מע"מ.

<u>ס' 5.9</u>

דמי השכירות ישולמו מידי חודש מראש.

[18] עפ"י מכתב המזמין, **שטח המושכר: 2,578 מ"ר**.
[19] תאריך מתן ההיתר לשימוש חורג- 13/2/2005.

ס' 7.1

המשכיר ידאג על חשבונו לבצע התאמות שונות במושכר, כגון: הקמת מחיצה מחומר קשיח שתפריד את המושכר משאר המבנה, סגירת חלק מהמבנה, תיקונים בגג, ציפוי אספלט ברצפה, התקנת ספרינקלרים, שיפוץ דרך הכורכר.

ס' 7.5

השוכר מוותר מראש על כל זכות, לתבוע מהמשכיר תשלום כלשהו עבור כל שינוי או התאמה או תוספת שייעשו על ידו במושכר ו/או תשלום סכום כלשהו עבור כל שינוי או התאמה או תוספת שייעשו על ידו במושכר ו/או תשלום סכום כלשהו בעת פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר ו/או תשלום עבור השקעות במושכר, שכלולים או כל תשלום אחר.

ס' 7.8

בתום השכירות יישארו במושכר כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור ויהיו לרכושו הבלעדי של המשכיר, מבלי שהמשכיר יצטרך לשלם לשוכר כל תמורה שהיא ומבלי שיחשבו כדמי מפתח. למשכיר תהיה הזכות לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו, בחלקו או במלואו, על חשבון השוכר.

<u>הארכת תקופת השכירות</u>: נמסר לנו ע"י המזמין, כי הוסכם על הארכת השכירות באותם התנאים, לתקופה נוספת, לפחות עד 12/3/2020[20].

11.4 "**<u>רהיטי דה לוקס נמני בע"מ</u>**" הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום <u>19/10/2014</u>

<u>הואיל 1</u>: המשכיר באמצעות חברת בת שלו, הינו הבעלים הרשום של חלקה **18** בגוש **3695** שברחובות.

<u>הואיל 2</u>: המושכר הינו חלק מהמקרקעין בשטח כולל של כ- **1,200 מ"ר**, והכולל אולם ומשרדים.

מטרת השכירות (ס' 3.1):

אחסון רהיטים ומערכות ישיבה לרבות מכירה ואולם תצוגה בלבד.

תקופת השכירות (ס' 4):

תיאור	תחילה	סיום	משך התקופה (חודשים)
תקופת השכירות	01/11/2014	31/10/2016	24
אופציה ראשונה	01/11/2016	31/10/2018	24
אופציה שנייה	01/11/2018	31/10/2020	24
אופציה שלישית	01/11/2020	31/10/2022	24

[20] ההסכם טרם הוצג בפנינו.

ביטול ההסכם ופינוי המושכר :

4.4.	על-אף האמור בסעיף 4.2 לעיל, מוסכם בזה בין הצדדים כי בקרות האירועים המפורטים להלן, הסכם זה יבוטל בהסכמה; וכפועל יוצא, תקופת השכירות או (לפי העניין) תקופת האופציה הראשונה או (לפי העניין) תקופת האופציה השנייה או (לפי העניין) תקופת האופציה השלישית תסתיים בהסכמה תוך 6 (שישה) חודשים מיום קרות אחד מן האירועים המפורטים מטה; השוכר יפנה את המושכר בהסכמה בתום 6 (שישה) החודשים כאמור וימסור את החזקה בו למשכיר ובהתאם ובכפיפות להוראות סעיף 16 להלן (פינוי המושכר); השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות המגיעים ממנו וימשיך ויישא במלוא ההוצאות בהן הוא חב על-פי ההסכם, וזאת עד למועד פינויו בפועל של המושכר בהתאם להוראות ההסכם:
4.4.1.	ניתנה למשכיר או לשוכר הודעה בכתב מאת רשות מוסמכת בדבר שינוי ייעוד המקרקעין ו/או מקרקעי המושכר לפארק המדע ת.מ.ר (תעשיות מדע רחובות) ב', וזאת בהתאם לתוכנית מפורטת אשר נתקבלה כדין על-ידי עיריית רחובות (להלן – "**העירייה**"), חלה, בין היתר, על המושכר ומייעדת את המקרקעין לפארק המדע ת.מ.ר (תעשיות מדע רחובות) ב' (להלן – "**שינוי התב"ע החלה**"); וכן
4.4.2.	נתקבל על-ידי המשכיר או השוכר מכתב מאת רשות מוסמכת אשר לפיו נדרש השוכר לפנות את המושכר עקב התחלת ביצוען על-ידי העירייה של עבודות במסגרת שינוי התב"ע החלה; וכן/או
4.4.3.	החל ביצוען בפועל של עבודות במסגרת שינוי התב"ע החלה כנ"ל.

דמי השכירות (ס' 5) :

5.1.1 בתקופת השכירות ובתקופת האופציה הראשונה (אם מומשה) - 20,339 ₪/חודש (משקף כ- 17 ₪/מ"ר/חודש).

5.1.2 בתקופת האופציה השנייה (אם מומשה) ובתקופת האופציה השלישית (אם מומשה) - 22,780 ₪/חודש (משקף כ- 19 ₪/מ"ר/חודש).

5.1.3 דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, על בסיס המדד הידוע שפורסם ביום 15/10/14.

5.2 השוכר יהיה פטור משלם דמי שכירות עד ליום 10/12/14 בתנאי שביצע את התחייבותו לבנית קיר הגבס ועבודות נוספות, כאמור בס' 6.3 לחוזה.

התאמה, שינויים ותיקונים במושכר (ס' 6) :

6.1 המשכיר מתיר לשוכר להשתמש לצורך מטרת השכירות, בחיבורי החשמל והמים הקיימים והמשמשים את המושכר (לא כולל חיבורים המשמשים שוכרים אחרים) ולנצל חשמל בכמות הדרושה למושכר, על חשבון השוכר.

6.3 השוכר מתחייב לבנות על חשבונו קיר גבס, שיחצוץ בין המושכר לבין יתרת המקרקעין, במיקום ובאופן ששטח המושכר לא יעלה על 1,200 מ"ר.

6.8 בתום תקופת השכירות יישארו במושכר כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור לרבות הקיר ויהיו לרכושו הבלעדי של המשכיר, מבתי שהמשכיר ישלם תמורה כל שהיא.

רישיונות היתרים ושילוט (ס' 12):

12.1. ככל שיהא בכך צורך חוקי ובהיעדר הפטר מאת העירייה מקבלת היתר לשימוש חורג במושכר למטרת השכירות, השוכר מתחייב לפעול כמיטב יכולתו ועל אחריותו ולשכור את השירותים של כל אנשי המקצוע הנדרשים, לשם השגת כל היתר מאת העירייה ו/או רשויות התכנון המוסמכות לשם עשייתו על-ידי השוכר של שימוש חוקי במושכר למטרת השכירות (להלן – "**ההיתר לשימוש חורג**"). מוסכם בזה בין הצדדים, כי בכפוף להוראות כל דין המשכיר ישלם לעירייה את הסכומים אשר יידרשו על-ידיה לשם קבלת ההיתר לשימוש חורג, וזאת בסכומים כמפורט בשובר תשלום שהעירייה תנפיק ובמועדים הקבועים לכך על-פי דין. מובהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי

היה והשוכר לא יקבל היתר לשימוש החורג תוך 24 חודשים, תבוטל ההתקשרות, כאמור בס' 12.2.1 עד 12.2.5.

פינוי המושכר ומסירתו לשוכר[21] (ס' 16):

16.1. בתום תקופת השכירות או (לפי העניין) בתום תקופת השכירות המוארכת או בכל עת בה יחויב השוכר על-פי חוק ו/או על-פי הוראות הסכם זה לפנות את המושכר, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו למשכיר כשהוא ריק ופנוי מכל אדם או חפץ השייכים למשכיר ובמצב טוב, תקין ומסודר, בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר שעשה המשכיר במושכר במשך תקופת השכירות.

11.5 "**<u>רהיטי דה לוקס נמני בע"מ</u>**" תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 12/3/2015

תוספת זו, הינה בהמשך להסכם השכירות שנחתם היום 19/10/14 ולהלן עיקריה:

<u>ס' 2</u>- למעט הוראות הסכם השכירות אשר הצדדים הסכימו לשנותן במסגרת תוספת זו, ימשיכו לחול על הצדדים כל הוראות הסכם השכירות בתוספת הסעיפים כמפורט להלן:

<u>ס' 3</u> - ההוראות המפורטת בתוספת זו, יחולו ויחייבו את הצדדים, החל מיום 1/3/15.

<u>ס' 4</u> - השטח הכולל של המושכר, יגדל מכ - 1,200 מ"ר, לכ - 1,600 מ"ר.

דמי השכירות:

<u>ס' 6</u> - בתקופת השכירות ובתקופת האופציה הראשונה (אם מומשה) - 23,729 ₪/חודש (משקף כ- 14.8 ₪/מ"ר/חודש).

<u>ס' 7</u> - בתקופת האופציה השנייה (אם מומשה) ובתקופת האופציה השלישית (אם מומשה) - 26,736 ₪/חודש (משקף כ- 16.7 ₪/מ"ר/חודש).

<u>ס' 10</u>- הוראות ס' 6.3 להסכם השכירות וכן חלקיו של הסכם השכירות המאזכרים את "הקיר", לא יחולו על תנאי השכירות נשוא תוספת זו.

[21] כנראה טעות סופר. צ"ל: מסירתו **למשכיר**.

12. עקרונות השומה

12.1 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי)- The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

12.2 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

13. נתונים להערכת השווי

13.1 ריכוז תקבולים מהנכס

בהתאם למכתב מיום 8/1/17 של רו"ח של "בן עזר בע"מ", הסתכמו ההכנסות משכירות בשנת 2016, בגין הנכס ברחובות, כלהלן (באלפי ₪):

רחובות - טבלת הכנסות מדמי שכירות			
הסעיף	**שנת 2017**	**שנת 2016**	**שנת 2015**
שכירות ממבנה התעשייה	634 ₪	632 ₪	625 ₪
שכירות מאולם האירועים	746 ₪	748 ₪	748 ₪
סה"כ	**1,380 ₪**	**1,380 ₪**	**1,373 ₪**

ההכנסות בשנת 2017 דומות להכנסות משנת 2016 ומשקפות את תנאי הסכמי השכירות עם השוכרים.

13.2 עסקאות בקרקע לתעשייה

13.2.1 להלן ריכוז עסקאות בקרקע לתעשייה, בהתאם לנתוני אתר רשות המסים, מידע נדל"ן, שבוצעו בא.ת. הורוביץ, הנמצא בתנופת פיתוח ובינוי בצפון מערב רחובות:

רחובות - עסקאות בקרקע לתעשייה							
גוש	**חלקה**	**כתובת הנכס**	**תאריך עסקה**	**הערות**	**תמורה**	**שטח נמכר**	**₪/מ"ר**
3651	80	א.ת. הורוביץ, רח' מוטי קינד	18/7/16	מסחר ומשרדים לפי תכנית רח/2110	11,850,000 ₪	3,824 מ"ר	3,099 ₪
3650	53	א.ת. הורוביץ, דרך גד	15/3/17	מסחר ומשרדים לפי תכנית רח/2110	20,000,000 ₪	6,658 מ"ר	3,004 ₪

בתקופה אחרונה דווח באתר רשות המסים רק על 2 העסקות שלעיל, המשקפות שווי של כ- 3,000 ₪/מ"ר קרקע. זאת לעומת ממוצע העסקאות במחצית הראשונה של שנת 2016, שעמד על כ- 2,690 ₪/מ"ר קרקע[22]. דהיינו ניתן להצביע על מגמת עלייה במחירי הקרקע בא.ת. הורוביץ בצפון מערב רחובות.

13.2.2 לא נמצאו עסקאות בקרקע לתעשייה עתירת ידע רחובות, אולם באתר רשות המסים, מידע נדל"ן דווח על עסקאות שבוצעו בשנה האחרונה בקרקע לתעשייה עתירת ידע, בדרום נס ציונה, בגוש 3850, המרוחק כ- 1.3 מצפון מערב לנכס נשוא חוות דעתנו:

[22] ראה חוות דעתנו ליום 31/12/16 (מספרנו: 2-23723.1).

עסקאות בקרקע לתעשייה עתירת ידע - נס ציונה				
גו"ח	תאריך	תמורה	שטח נמכר	₪/מ"ר
3851/13	26/11/17	820,900 ₪	650 מ"ר	1,263 ₪
3850/25	11/7/16	700,000 ₪	521 מ"ר	1,344 ₪
3850/10	23/6/16	1,900,000 ₪	1,063 מ"ר	1,787 ₪
3850/25	19/5/16	2,000,000 ₪	1,000 מ"ר	2,000 ₪
ממוצע משוקלל (מעוגל)				**1,680** ₪

על השטח חלה תכנית מפורטת נס/145/א, המהווה תכנית מפורטת לתכנית נס/1999/1 ואשר אושרה למתן תוקף ב- 30/3/16 ומגדילה אחוזי הבנייה בשטחי פארק המדע להיקפים של סך כולל של בין 240% עד 300% בנייה למגרש. טרם הוחל בפיתוח השטח.

13.3 <u>עסקאות נוספות</u>

להלן ריכוז עסקאות נוספות בקרקע, בהתאם לנתוני אתר רשות המסים, מידע נדל"ן, שבוצעו בשנה האחרונה, בגוש 3689, הממוקם ממזרח ומחוץ לשטח תכנית רח/2005/1:

עסקאות בקרקע בסביבה				
גו"ח	תאריך	תמורה	שטח נמכר (מ"ר)	₪/מ"ר
3689/43	11/12/17	120,000 ₪	250 מ"ר	480 ₪
3689/18	28/2/17	95,000 ₪	100 מ"ר	950 ₪
3689/18	15/1/17	132,000 ₪	125 מ"ר	1,056 ₪
3689/18	5/1/17	75,000 ₪	100 מ"ר	750 ₪
3689/43	8/12/16	200,000 ₪	250 מ"ר	800 ₪
3689/18	21/10/16	110,000 ₪	100 מ"ר	1,100 ₪
3689/18	27/9/16	304,200 ₪	500 מ"ר	608 ₪
3689/18	22/9/16	163,800 ₪	250 מ"ר	655 ₪
3689/29	7/9/16	180,000 ₪	250 מ"ר	720 ₪
3689/29	6/9/16	216,540 ₪	360 מ"ר	602 ₪
3689/18	6/7/16	440,000 ₪	500 מ"ר	880 ₪
ממוצע משוקלל (מעוגל)				**730** ₪

13.4 בתאריך 26/10/2015, נמכרה חטיבת קרקע גדולה בגוש **3688** חלקות 2 ו- 29, הנמצאות כ- 750 מ' צפונית לנכס שבנדון, תמורת סך כולל של 40,500,000 ₪[23]. חלקה 2 כלולה ברובה בתכנית המופקדת וחלקה 29 כלולה בשלמותה בתכנית המופקדת.

[23] המקור: אתר רשות המסים מידע נדל"ן וכן נספח עקרונות לטבלאות ההקצאה שערך שמאי התכנית, עמ' 23 ס' 10.ב.

השטח הכולל של החלקות הינו כ- 66.3 דונם, אולם בניכוי שטחים שהופקעו למסילת הברזל ודרכים, גודל השטח הינו: כ- 57.2 דונם. לפיכך, העסקה משקפת שווי של כ- **708** ₪/**מ"ר**.

להערכתנו ומעבר לעובדה כי מדובר בשטח קרקע גדול, התמורה משקפת שווי נמוך ממחירי השוק, בהינתן שהעסקה בוצעה ערב אישור התכנית המשביחה והתשלום בגינה אינו כולל מרכיב היטל השבחה הנדרש כיום ואינו מגולם במחיר העסקה.

13.5 באתר רשות המסים דווחה עסקה מיום 28/9/16 בגוש **3695** ח"ח **87** (פרדס מינקוב - מוזיאון פרדסנות), הצמוד ממזרח לנכס שבנדון וכלול אף הוא בתכנית רח/2005/ו המאושרת. גודל השטח שנמכר: 1,000 מ"ר. התמורה: 900,000 ₪ משקפת שווי של כ- **900** ₪/**מ"ר**.

13.6 עפ"י פרסום סקר שוק של "**מאן נכסים**" מחודש אוקטובר 2017, המתייחס בין השאר, להשוואת מחירי שכ"ד/רכישה ברחובות, עולים הפרטים הבאים:

רחובות - דו"ח מאן נכסים יולי 2017						
קטגוריה	**רבעון 3 - 2016**			**רבעון 4 - 2016**		
	תפוסה ממוצעת	**שכ"ד חודשי ממוצע** ₪/**מ"ר**	**מחיר מכירה ממוצע** ₪/**מ"ר**	**תפוסה ממוצעת**	**שכ"ד חודשי ממוצע** ₪/**מ"ר**	**מחיר מכירה ממוצע** ₪/**מ"ר**
תעשיה	86%	32 ₪	5,486 ₪	86%	32 ₪	5,486 ₪
לוגיסטיקה ואחסנה	96%	35 ₪	6,000 ₪	96%	35 ₪	6,000 ₪

דמי השכירות הממוצעים לעיל, משקפים שיעור תשואה שנתי של 7% בשני הרבעונים הנסקרים בשנת 2016, ללא שינוי מהרבעונים המקבילים אשתקד.

13.7 **<u>שיעור היוון המקובל לעסקאות בנכסים מניבים</u>**

להלן תמצית מפרסום "**סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שנייה של שנת 2016**", שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסם ביום 25/5/17:

<u>שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של שנת 2016</u>

- נכסי משרדים - **7.8%** (לעומת 7.8% בשנת 2016).
- נכסים מסחריים - **7.6%** (לעומת 7.6% בשנת 2016).
- נכסי תעשייה ומלאכה - **7.9%** (לעומת 8.0% בשנת 2016).

<u>מסקנות סקירת השמאי הממשלתי מסקירת שיעורי התשואה במחצית הראשונה של שנת 2016</u>

מהסקירה עולות המסקנות הכלליות הבאות:

1. נצפתה ירידה קלה בשיעור התשואה מנכסים מניבים לתעשייה ולוגיסטיקה במחצית השנייה של שנת 2016 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2016). אלה נמצאו בטווח שבין 7.5% לבין 8%.

   מגמה זו נובעת, בין היתר, מהעדר חלופה אטרקטיבית להשקעה וממצב המשק. ע"פ נתוני בנק ישראל הצריכה הפרטית הוסיפה לצמוח ולהוביל את צמיחת המשק, שוק העבודה המשיך להפגין חוסן, האבטלה נמוכה והשכר המשיך לעלות.
2. בענף המשרדים והמסחר נמשכת מגמת היציבות.
3. יצויין כי בנכסים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהיפך. בנוסף, קיים פער בשיעורי התשואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשואה נמוכים יותר.
4. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

13.8 בהערכת שווי הנכס שבנדון למועד הקובע, נקטנו בגישת היוון הכנסות עד תום תקופת השכירות, בשילוב עם גישת ההשוואה, כמפורט להלן. נראה לנו כסביר לקבוע שיעורי ההיוון לנכס, בהתחשב בהיתרים לשימוש חורג וביתרת תקופת השכירות, כלהלן:

- מבני מלאכה/אחסנה - **8.0% לשנה**.
- קרקע לשימוש גן/אולם אירועים: דמי שימוש מקובלים בגין קרקע נעים בין 5% עד 6%. לדעתנו לאור קיום תחרות רבה בענף, רצוי לקבוע אחוז גבוה יותר, אך בהתחשב ביתרת התקופה הקצרה שנותרה עד תום החוזה והסיכון הנמוך יחסית בנכס שבנדון, נראה לנו כסביר להוון את דמי השכירות לפי **5.5% לשנה**.
- תחשיבי ההיוון נערכו על בסיס רבעוני.

13.9 **<u>נכסים מתחרים</u>**

<u>גני אירועים</u>

בקירבה המידית לנכס, אין גני אירועים, אך בטווח רחוק מעט יותר, קיימים מספר גני אירועים וביניהם: "הנחלה" ליד צומת בית עובד "חצר נצר" ו"חוות אלנבי" בקיבוץ נצר סרני, "גני מרוויאס" במערב נס ציונה, "טופ דוראן" ברחובות "אחוזת גן" בכביש נען ועוד. ענף גני אירועים, הינו ענף תחרותי שבו נדרש המפעיל לבצע השקעות מידי תקופה והוצאות שונות לשמירת אטרקטיביות האתר. גם כשמדובר בהיוון דמי שכירות שמשלם המפעיל לבעלים, בגין השימוש בקרקע, ראוי לנקוט בשיעור היוון גבוה יותר, קל וחומר עם התגברות מודעות הציבור והדרישה להצגת היתרים וקיום רישיונות עסק.

<u>מלאכה/אחסנה</u>

פארק תעשיות המדע "יצחק רבין" הסמוך ברחובות ופארק המדע "קרית וויצמן" הצמוד לו בנס ציונה, כוללים בעיקר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים/היי טק, שניבנו בשנים האחרונות. לפיכך, לא נראית תחרות משמעותית לשימושי המלאכה/אחסנה שבנכס הנדון.

באזור התעשייה שבדרום נס ציונה ובאזור התעשייה שבמערב רחובות, קיימים שימושים דומים, אך לא נראה כי הם מתחרים ישירות בנכס הנדון.

<u>סיכום</u>

סביר כי אישור תכנית רח/2005/ו' לפני כשנתיים ומעלה והפקדת טבלאות ההקצאה לפי תכנית רח/מק/2005/ו/א, יגרמו לאזור לשנות את פניו בעתיד.

13.10 **<u>שימושים</u>**

השימושים בנכס כיום, כפופים לבקשה להמשך השימוש חורג כמפורט בס' 9.9 לעיל, לשנים הקרובות. מימוש עתידי של זכויות הבנייה לפי תכנית רח/2005/ו המאושרת, על רקע הפקדת טבלאות ההקצאה לפי תכנית רח/מק/2005/ו/א, יצריך בנייה חדשה, תוך הריסת הקיים, או שינויים ניכרים בבינוי, בשטחי הבנייה ובשימושים הקיימים, בשים לב להוראות התכנית, צורת המגרשים ושטחם וקווי הבניין.

13.11 **<u>מטרדים</u>**

הנכס ממוקם בסמוך לתוואי מסילת הברזל, אך לא ידוע על מטרדים הנגרמים בגינה.

14. שומות קודמות

שומה ליום 31/12/14, סך: 18,626,000 ₪.

שומה ליום 31/12/15, סך: 19,150,000 ₪.

שומה ליום 31/12/16, סך: 22,800,000 ₪.

15. מומחים אחרים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

16. גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס

בבואנו להעריך "**שווי הוגן**" של זכויות החברה במקרקעין שבנדון, כהגדרתו בתקן חשבונאי מס' 40, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, כחלק מיישום תקן חשבונאי מס' 40 בדו"חות הכספיים, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

16.1 הובא בחשבון מיקום הנכס בצפון רחובות, סמוך ל"מכון וויצמן", ליד מסילת הברזל לוד- רחובות ותחנת רכבת, בצמוד לפארק "רבין" לתעשיות "היי- טק", עם נגישות ופיתוח סביבתי.

16.2 הובאו בחשבון מאפייני הנכס, השטחים והשימושים שהותרו:

מגרש לא רגולרי ששטחו לאחר הפקעה למסילת הברזל: כ- 19.16 דונם.

<u>אגף דרומי</u>- מבנים ותיקים, השטח המבונה לפי היתרים: כ- 5,744.7 מ"ר, שהוקמו ושימשו לבית אריזה. השימוש: אחסנה, משרדים, מבנים חקלאיים. חלק מהמבנים שופצו לפני מס' שנים.

<u>אגף צפוני</u>- שטח קרקע עפ"י העתק חוזה- כ- 9.75 דונם. השימוש: גן/אולם אירועים.

16.3 הובא בחשבון המצב הקנייני של הזכויות בנכס, כמפורט להלן:

- הבעלות רשומה ע"ש "**בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ**".
- שטחי הנכס מושכרים בהתאם לחוזי שכירות, שפורטו לעיל. <u>זהות המשכיר</u>: "**א. בן עזר ובניו בע"מ**", שונה מזהות הבעלים הרשום.
- נמסר לנו, כי החלק של "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**", בחברת "**בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ**", הינו 40% אך **לא הוצגו מסמכים בעניין**.

16.4 הובא בחשבון המצב התכנוני ואפשרויות הניצול עפ"י התכניות, היתרי הבנייה והשימושים החורגים שאושרו, כמפורט בחוות הדעת.

16.5 ההערכה נכונה למועד הקובע - **31/12/2017**.

16.6 ההערכה מתייחסת לשווי הנכס, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

16.7 ההערכה מתייחסת לנכס בבעלות מלאה.

16.8 ההערכה בוצעה בגישת היוון ההכנסות בהתאם לנתונים שנמסרו ע"י המזמין, תוך שילוב גישת ההשוואה, כמפורט בחוות הדעת.

16.9 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

16.10 לא הובאו בחשבון מסים, אגרות, חובות ו/או תשלומים העשויים לחול בעת מימוש.

16.11 ההערכה נקובה בש"ח.

16.12 הובאו בחשבון העסקות, הנתונים והמחירים כמפורט בסעיף 13 לעיל.

16.13 הובאו בחשבון תנאי חוזי השכירות השונים כמפורט בסעיף 11 לעיל.

16.14 הונח כי השימוש החורג המסתיים בקרוב, יאושר ע"י הוועדה המקומית לתקופה נוספת של 5 שנים וכי שיעור היוון לדמי שימוש בגין מרכיב הקרקע: 5.5% לשנה.

17. <u>תחשיב השומה</u>

17.1 <u>היוון הכנסות בהתאם לתקבולים וחוזי שכירות</u>

17.1.1 **<u>שמיים כחולים</u>**

שטח הקרקע: כ- **9.75 דונם**.

על בסיס אישור רוה"ח ועל פי התוספת לחוזה השכירות שנחתמה ביום 10/1/2013, תקבולי דמי השכירות בגין אולם האירועים לשנת 2017, הסתכמו בכ- 746,000 ₪ ולפיכך הממוצע הרבעוני הינו כ- 186,500 ₪.

ע.נ. ליום 31/12/17, של דמי השכירות, לפי **5.5% לשנה**, על בסיס רבעוני:

טבלה 1 - ע.נ. תקבולים מגן אירועים				
תקופה	מס' רבעונים	תקבול רבעוני	שיעור היוון תקופתי	ע.נ.
1/1/18-30/6/18	2	₪ 186,500	1.375%	₪ 365,446
1/7/18-31/12/21	14	₪ 192,615	1.375%	₪ 2,373,382
סה"כ				**₪ 2,738,828**

הערה: היטל השבחה ככל שיוטל בגין אישור השימוש החורג, יחול על השוכר ועל כן לא הובא בחשבון בתחשיב לעיל.

17.1.2 **<u>מבני מלאכה/אחסנה/תצוגה</u>**

<u>מבנים מושכרים</u>

על בסיס אישור רוה"ח, תקבולי דמי השכירות בגין שנת 2017, הסתכמו בסך: כ- 634,000 ₪, לפיכך הממוצע הרבעוני הינו כ- 158,500 ₪.

ע.נ. ליום 31/12/17, של דמי השכירות, לפי **8% לשנה**, על בסיס רבעוני:

טבלה 2 - ע.נ. תקבולי דמ"ש מבני מלאכה/אחסנה					
השוכר	תקופה	מס' רבעונים	תקבול רבעוני	שיעור היוון תקופתי	ע.נ.
תמיר	1/1/18-12/3/20	8.19	₪ 97,800	2.0%	₪ 732,478
נמני	1/1/18-31/10/18	3.33	₪ 60,700	2.0%	₪ 193,868
	1/11/18-31/12/21	12.67	₪ 68,392	2.0%	₪ 711,504
הפחתת אומדן היטל השבחה בגין אישור שימוש חורג					-₪ 396,000
סה"כ					**₪ 1,241,850**

הערה: היטל השבחה ככל שיוטל בגין אישור השימוש החורג, יחול על המשכיר ועל כן הובא בחשבון בתחשיב לעיל. האומדן אינו מחייב את הוועדה המקומית וניתן לערור עליו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

<u>שווי יתרת השטחים הבנויים</u>

עפ"י הודעת המזמין, יתרת השטחים הבנויים (כ- 1,566.7 מ"ר[24]), משמשים לשימוש עצמי והם מתוחזקים ברמה סבירה. על בסיס דמי השכירות המתקבלים בממוצע בגין השטחים המושכרים בסך של כ- 12.6 ₪/מ"ר/חודש[25] ובהיוון לצמיתות, לפי 8.0% לשנה, מתקבל שווי 1 מ"ר בנוי בממוצע (כולל חצר צמודה), בסך: כ- 1,900 ₪/מ"ר.

[24] 5,744.7 מ"ר בנויים, פחות שטחים מושכרים (2,578 מ"ר + 1,600 מ"ר) = 1,566.7 מ"ר.

[25] 634,000 ₪/שנה מחולק ל- 12 חודש ומחולק לכ- 4,178 מ"ר מושכרים = כ- 12.6 ₪/מ"ר/חודש.

בשים לב, כי השטחים הבנויים משמשים לשימוש עצמי ומתוחזקים ברמה סבירה, הערכנו את שווים בכמחצית השווי, כלומר כ- 1,000 ₪/מ"ר בנוי בממוצע.

כ- 1,566.7 מ"ר X 1,000 ₪/מ"ר = 1,566,700 ₪

17.2 <u>שווי דחוי של הקרקע בלבד בתום תקופת השכירות</u>

בשים לב לעובדה, כי תכנית **רח/2005/ו** אושרה לאחרונה ועל בסיס עסקאות בקרקע בסביבה, לרבות עסקאות בקרקע בשטחים סמוכים הנמצאים מחוץ לשטח התכנית, כמפורט בסעיפים 13.2 עד 13.5 לעיל ועל רקע הפקדת תכנית רח/מק/2005/ו/א כולל טבלאות ההקצאה, סביר לאמוד ע.נ. של 1 דונם קרקע ברוטו, בתום התקופה, לסך של כ- 820,000 ₪/דונם.

<u>שווי כלל השטח: כ- 19.16 דונם X 830,000 ₪/דונם = 15,902,800 ₪</u>

סה"כ (ס' 17.1+17.2): **21,450,000** ₪

17.3 <u>תחשיב על בסיס נתוני טבלת הקצאות בתכנית המופקדת</u>

שמאי התכנית העריך שווי הקרקע בתכנון החדש, כולל דחייה ב- 3 שנים לפי 6%, לסך: כ- 34,785,000 ₪.

אנו בדעה כי נדרשת הפחתה גדולה ומשמעותית יותר, זאת בין השאר, בשים לב לשיקולים שלהלן:

- התכנית נמצאת לפני דיון בהתנגדויות. מדובר בהקצאת קרקעות למאות בעלי קרקע עם שותפויות רבות (מושעא) במרבית מגרשי התמורה והפקעות ניכרות.
- היקף שטחי הקרקע הסחירים: כ- 268 דונם בייעוד לתעשייה עתירת ידע, תעסוקה, שפ"פ, מסחר תעסוקה ותיירות והיקפי הבנייה הנגזרים מהוראות התכנית.
- שלביות הביצוע לנושאים תחבורתיים הכוללת 5 תכניות והיקף מצטבר של כ- 776,000 מ"ר (ס' 21 בתכנית רח/2005/ו).
- שלביות הביצוע לשצ"פ (ס' 22 בתכנית רח/2005/ו).
- העדר פיתוח במרבית השטח ועלויות הפיתוח הצפויות.

לאור האמור לעיל ובשים לב למורכבות התכנית, המספר הרב של בעלים ושותפויות, היקף שטחי הציבור בשיעור כ- 55% מהשטח והציפיה להתנגדויות רבות, אנו בדעה כי תקופת הדחייה עד אישור התכנית ומימוש זכויות הבנייה לפיה, עשוייה להמשך כ- 5 עד 7 שנים ועל כן ההפחתה הנדרשת גבוהה יותר. אומדן שווי הקרקע בחלופה זו, בהתחשב במרכיבי הדחייה, אומדן ההיטל, עסקאות ערב אישור התכנית, רמת הסיכון ואי הוודאות כאמור לעיל, מוערך בכ- **23,400,000** ₪.

17.4 <u>סיכום</u>

על בסיס הנתונים והתחשיבים שפורטו בסעיף 17 לעיל ועל הצד הזהיר, אנו בדעה כי שווי הנכס הנדון ליום 31/12/17, הינו בממוצע בגבולות סך כ- **22,500,000** ₪.

18. <u>הערכה</u>

בשים לב לנתונים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אמדן השווי ההוגן לנכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2017**, במצבו כמתואר, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' **<u>ובכפוף להסתייגויות ולהערות שפורטו בגוף חוות הדעת</u>**, הינו כלהלן:

<u>22,500,000 ₪ (עשרים ושנים מיליון וחמש מאות אלף ₪)</u>

נמסר לנו ע"י המזמין, כי חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", הינה בעלת 40% מהמניות של הבעלים הרשום של הנכס.

הננו מצהירים בזאת, כי שומה זו נערכה לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 בדו"חות הכספיים והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

ולראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

Date: 30/1/2018 : תאריך
Ref : **24398.1-3** : סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון : **שומת מקרקעין לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך**
משרדים במבנה משרדים ומסחר
גוש 6111, חלקה 652, תת חלקות 31-28, רחוב אבן גבירול 68 - ת"א



רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טויוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

1. <u>פרטי הזמנת השומה</u>

1.1 נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 8/1/2018, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2 טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3 <u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

העתק צו הבית המשותף משנת 1962 שאינו כולל את חלקות המשנה שבנדון.

תשריט בית משותף המתייחס לחלקות שבנדון.

העתק חוזי חכירה ראשיים מיום 20/1/63 לפיהם חברת "אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטיד" חוכרת את הנכס ל- 9,999 שנה.

תשריט קומה ב' הכולל את כל הקומה ואין בה חלוקה לחלקות המשנה.

העתק תשריט בית משותף לקומה ב' טרם חלוקתה לחלקות המשנה שבנדון.

חוזה שכירות מיום 30/8/2011.

1.1 **<u>הצהרות</u>**

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968".

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

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

2. <u>מטרת השומה</u>

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. פרטי השמאים

זאב כהן - מהנדס ושמאי מקרקעין

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

מודד מוסמך:	רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי:	רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין:	רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט:	רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מינהל בכיר:	המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
	יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
1967- 2018 :	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
1981- 2018 :	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010 :	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010 :	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
1999- 2005 :	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
1982- 2000 :	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997 :	יו"ר הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי - שותפות עם תה"ל.
1955- 1997 :	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1986-1992 :	מרצה באוניברסיטת ת"א, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1977-1981 :	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1976-1979 :	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"- :	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"- :	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
-"- :	יועץ במועצת מקרקעי ישראל.
1977-1979 :	יושב ראש הוועדה למיכון הטאבו.
1970- 1972 :	עיסוק בתכנון כבישים למערכת הביטחון.

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", אגף נכסים עירית ראשל"צ, אגף נכסים עירית תל אביב, עירית יהוד, קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. <u>הסכמה לפרסום</u>

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע - **31/12/2017.**

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

מועד הביקור - 28/1/2018.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

7. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	-	**6111.**
חלקה	-	**652.**
השטח הרשום של החלקה	-	1,488 מ"ר.
השטח לחישוב זכויות[1]	-	1,488 מ"ר.
השטח נטו[2]	-	1,099 מ"ר.
חלקות משנה	-	**28-31.**
סך שטח רשום של חלקות המשנה	-	141.11 מ"ר.

<u>מהות הנכס</u>

ארבע יחידות משנה המהוות חלק משטח משרדים, הממוקמים בקומה שנייה של מבנה מסחר ומשרדים, הכולל 5 קומות משרדים, מעל קומת קרקע מסחרית.

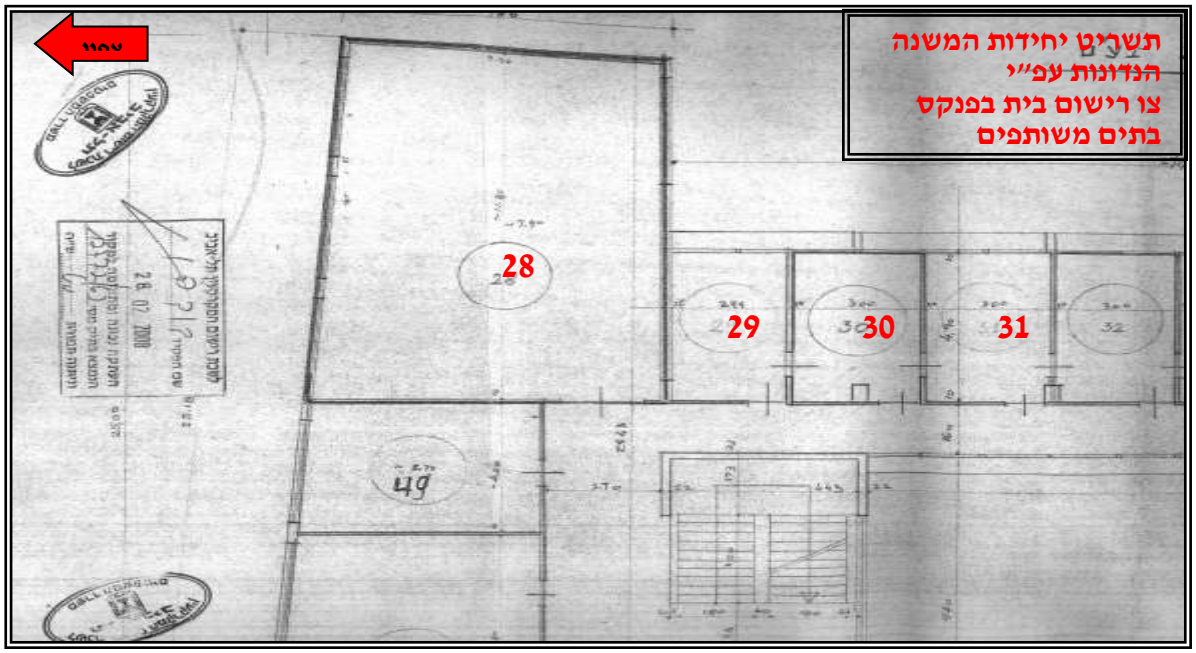
כתובת הנכס - רחוב אבן גבירול 68, ת"א.

הזכויות - חכירה לחברת "**אנגלו אפריקן שיפינג אוף ישראל לימיטד**" לתקופה של 9,999 שנה.

[1] בהתאם לדף זכויות באתר האינטרנט של עירית תל אביב.
[2] בהתאם לדף זכויות באתר האינטרנט של עירית תל אביב.

פרטי חלקות המשנה

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	חלק ברכוש המשותף
6111	652	28	96.11	24/976
		29	15	3/976
		30	15	4/976
		31	15	4/976



8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הבניין

8.1 מבנה משרדים ומסחר פינתי, ממוקם בצד הדרום מזרחי של צומת הרחובות אבן גבירול ושדרות דוד המלך, במרכז תל אביב. המבנה פונה בחזית מערבית לרחוב אבן גבירול ומעבר לו "**כיכר רבין**".

8.2 הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם מבנה משרדים ומסחר מדרום.

8.3 הבניין כולל 5 קומות משרדים וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית (כוללת סניף בנק וחנויות) וקומת מרתף. המבנה הוקם לפני למעלה מארבעים שנה.

8.4 הכניסה הראשית למבנה הינה מרחוב אבן גבירול. במרכז המבנה פטיו מקורה ע"י גג המבנה ובצמוד לו שתי מעליות נוסעים וגרם מדרגות רחב. בקומת הקרקע לובי כניסה, עם דלפק ושומר. אין פתרון חנייה בתחום המבנה ו/או המגרש.

8.5 המבנה בנוי בבנייה קונבנציונאלית, קירות בלוקים ובטון מזוין, עם חיפוי חוץ של לוחות פח צבוע ואלמנטים דקורטיביים צבעוניים. רמתו הכללית ורמת תחזוקת הבניין תקינה ותואמת לגילו.

<u>תיאור היחידות נשוא חוות הדעת</u>

8.6 המבנה רשום כבית משותף והיחידות נשוא חוות הדעת מהוות את משרדי החברה מזמינת חוות הדעת ומשרדי חברת בן עזר שהן בעלי מניות בחברת "**אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד בע"מ**".

8.7 המשרדים ממוקמים בפינה הצפון מזרחית של קומה ב' ומהווים יחידת משרדים אחת, המחולקת לחדרי משרד. הכניסה המקורית ליחידות משנה 31 - 29 נסגרה וכיום הכניסה ליחידת המשרדים הינה דרך יחידה 28, ע"י דלת עץ כפולה ומסיבית, המהווה כניסה ראשית לנכס. כמו כן קיים ח' שירותים ומטבחון.

8.8 לפני מספר שנים בוצעו עבודות שיפוץ נרחבות בנכס, בעלות כוללת של כחצי מיליון ₪[3], הכוללות בין השאר, ריצוף פרקט למינציה בגוון בהיר אפרפר, התקנת תקרה אקוסטית ותאורה דקורטיבית, חלוקה פנימית חדשה ל- 4 ח' עבודה וח' ישיבות, ע"י בניית מחיצות מאלמנטים קלים, דלתות מזכוכית מאט, דלפק קבלה במבוא הכניסה, תשתיות תקשורת חדשות והתקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזית חדשה קומפלט, כולל תעלות.

8.9 קיימת מערכת אזעקה ואינטרקום בכניסה. קיים מעבר בין חלקת משנה 28 לחלקת משנה 49 המערבית לה. חלקת משנה 49 אינה חלק מחוות דעת זו.

8.10 רמת עבודות הגמר בנכס - נאה.







[3] בהתאם למידע שנמסר ע"י המזמין.

<u>סביבת הנכס</u>

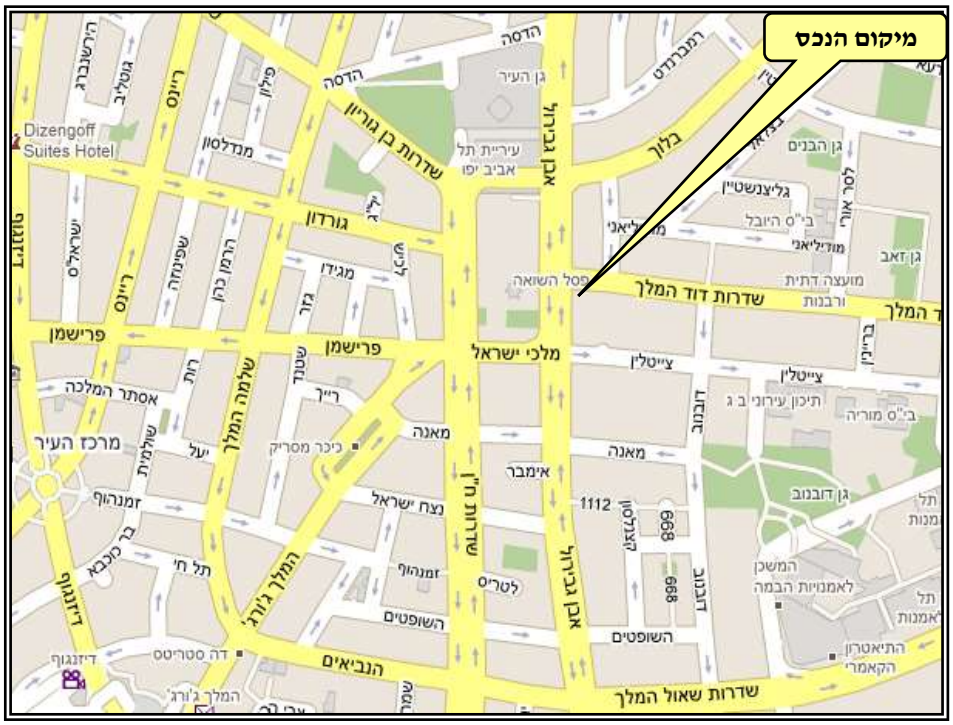
8.11 הבניין שבו נמצאות היחידות הנישומות, ממוקם בקרן הרחובות אבן גבירול ושדרות דוד המלך, סמוך לבניין העירייה, במרכז ת"א.

8.12 רח' אבן גבירול הינו ציר תחבורה מרכזי וסואן החוצה את העיר מכיוון דרום לצפון, כולל תנועת כלי רכב ערה ביותר, לרבות תחבורה ציבורית.

8.13 סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת, בעיקרה ותיקה, של מבני מסחר, מגורים ומשרדים הכוללים בד"כ 3 עד 6 קומות, ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים ותיקים הכוללים 3 עד 4 קומות, ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית, כאשר חלק מדירות המגורים באזור משמשות בפועל למשרדים ונהנות מסמיכות לכיכר רבין.

8.14 שטחי המסחר ברחוב מגוונים וכוללים מסעדות, בתי קפה, מכולות, סופרמרקטים, קיוסקים, סניפי בנק, דואר וכו'.

8.15 האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא.



9. מצב תכנוני

תכניות מקומיות בתוקף

להלן תמצית הוראות תכניות רלוונטיות החלות על הנכס, כפי שעולה מדף זכויות, שהופק באמצעות אתר האינטרנט של עירית תל אביב - יפו, רמ"י ומשרד הפנים:

9.1 תכנית **200 א'**

התכנית פורסמו למתן תוקף ביום 6/9/50 בי.פ. 108.

התכנית מהוות תכניות לאישור ככר מלכי ישראל בשמה דאז ומשנה את תכנית 164.

התכנית מאפשרות בניית 6 קומות בכל המגרשים הפונים לככר מלכי ישראל.

סה"כ אחוזי בניה - 250%.

תכסית קומת קרקע - 60% כולל קולונדה, להקמת חנויות בלבד.

שטח קומה טיפוסית - עד 40%.

9.2 תכנית **1913**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22/12/77.

התכנית הינה תכנית נקודתית למבנה הנדון.

ייעוד האזור - מסחרי. מותרת תוספת בנית 80 מ"ר בקומה עליונה בבניין הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע + קומה עליונה חלקית. קווי בניין - לרחוב אבן גבירול: 9 מ' לשד' דוד המלך: 6 מ'.

9.3 **תא/5000** - תכנית מתאר מקומית (כוללנית) של תל אביב יפו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/16.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית, החלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב.

התכנית מתווה את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך וקובעת את אופן פיתוח הקרקע בעיר, ע"י קביעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. התכנית מציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית, שנת 2025. התכנית מגדירה אזורי ייעוד למיניהם, שימושים ונפחי הבניה המרביים, שניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

מטרות התכנית (ס' 2.1)

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב- יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.

2.2.2 קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

2.2.3 קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.

2.2.4 קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה ; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי ; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

2.2.5 קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.

2.2.6 קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

2.2.7 הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.

2.2.8 קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.

2.2.9 קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב – אמצעית באופן שיוצר העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.

2.2.10 קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.

2.2.11 קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו (ס' 2.5)</u>

ס' 2.5.1 : "**לא ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו**".

בהתאם לתשריט "**אזורי יעוד**"[4] הערוך בקנ"מ 1:12,500, רחוב אבן גבירול בקטע שבנדון, נמצא במתחם תכנון **401**, שגבולותיו הם : שד' שאול המלך בדרום, דרך נמיר במזרח, נחל הירקון בצפון ורח' אבן גבירול במערב.

הבניין בו נמצא הנכס הנדון, כלול ב"**אזור מגורים בבנייה עירונית**" (צבע חום כתום). רחוב אבן גבירול מהווה רחוב עירוני (צבע בז' בהיר), ציר מעורב עם חזית מסחרית (עיגולים בגוון ורדרד, על רקע סגול בהיר). רחוב דוד המלך הניצב לו, מהווה אף הוא רחוב עירוני ולאורך צידו הדרומי "ציר ירוק עירוני".

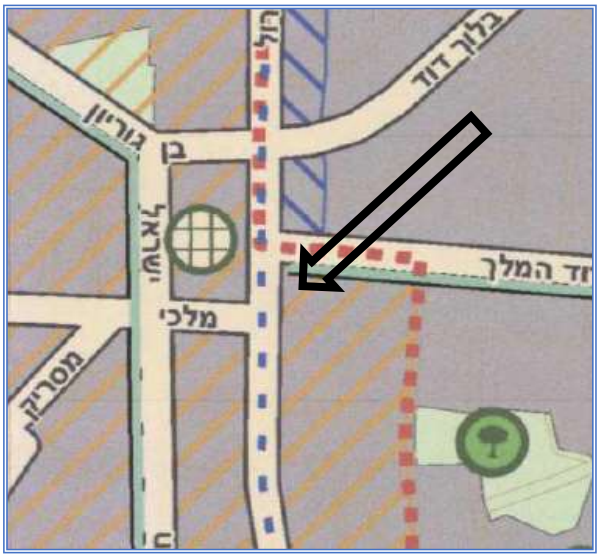
אזור כיכר רבין[5] מהווה תכנון מס' **301א**, עם הוראות מיוחדות.

בהתאם ל"**נספח עיצוב עירוני**"[6] הערוך בקנ"מ 1:12,500, גובה הבנייה באזור הנדון : האזור כלול ב"מרקם בנוי לשימור" (קווי אלכסון כתומים), שעליו חלות הוראות ס' 4.3.2. גובה הבנייה עד 8 קומות (צבע אפור). האזור כלול בתחום הכרזת העיר הלבנה (קו מרוסק אדום עבה). לאורך השולים הדרומיים של רח' דוד המלך, מתוכנן ציר ירוק.

<u>תשריט "**אזורי יעוד**" (קטע)</u>



<u>נספח עיצוב עירוני (קטע)</u>



[4] מסמך **מחייב**.
[5] אינה כלולה בחוות הדעת.
[6] מסמך **מחייב**.

הוראות בעניין אזורי מגורים (סי 3.2)

3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

(3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

(4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

(5) מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

(ב) שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5- 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

(ג) הוראות

(1) הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.

(2) צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.

(3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

3.4.2 <u>ציר מעורב</u>

על מגרש שמיועד לשימושים סחירים, בשטח המסומן בתשריט כציר מעורב, יחולו ההוראות הבאות:

(א) <u>שימושים</u>

בניין חממוקם בשורת חבנינים הראשונה הפונה לציר המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים:

(1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2(ג)(2) להלן.

(2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.

(ב) <u>שטחי בניה</u>

(1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.

(2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5, ובכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.

(ג) <u>הוראות</u>

(1) יחולו ההוראות הקבועות בנוגע ליעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" (סעיף 3.4.1 לעיל).

(2) שימושי מסחר 2 יותרו בכפוף לתנאים הבאים:

(א) הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים.

(ב) תהיה חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע.

(ג) הועדה רשאית לקבוע כי לא יותרו שימושי מסחר 2 .

3.4.3 <u>חזית מסחרית</u>

על מגרש המיועד לשימושים סחירים, והמצוי בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית, יחולו ההוראות הבאות:

(א) <u>שימושים</u>

(1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1.

(2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית להתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכדי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3(ג) להלן.

(3) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש.

(ב) <u>שטחי בניה</u>

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.

(ג) <u>הוראות</u>

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

(1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת, בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.

(2) בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחת מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, אולם הוועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית, בהתאם לתנאי המקום ומגימוקים שירשמו.

(3) השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.

(4) תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, אשר יתייחסו לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית כך שלא יפריע לרצף החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר מסחרי.

בנוסף נקבעו בסעיף 4.1.1 הוראות בעניין הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד ובסעיף 3.5 הוראות בעניין הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (ס' 5.4)

ריבוע 4						
401	הצפון החדש					
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד			+	
	מתחם דפנה – אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי היייעוד	8			
	סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ומנקס		ראו הערות	ראו הערות		הנחיות אלה מתייחסות לחלק הצפון מזרחי של המוסות. במידה והשימושים העיקריים ייקבעו לתעסוקה ניתן להתיר: - רח"ק מירבי 5 - גובה מירבי: 25 קומות
	צמון אבן גבירול	תשריט אזורי יעוד	ראו הערות	ראו הערות		בחלקה הצפונית ביותר בין חרחובות אבן גבירול ומרים התשמונאית ניתן להתיר: • רח"ק מירבי למגורים: 5 • תותר תוספת שטחים וגובה רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה לא מעל רח"ק מירבי 7 וגובה מירבי 25 קומות.
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	אזור מגורים בבניה נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית					• היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית זו: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.4 (ג) להלן. 2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) נוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/ 5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.
	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	+	• יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. • נדרשות חנויות עיצוביות ייחודיות למתחם החכרזה של תעיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.
	אזור מוסדות ציבור - בין שאול המלך לדוד המלך	תשריט אזורי היייעוד נספח עיצוב עירוני				תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם: התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במתחם.
	ר-31 רחוב אבן גבירול	נספח אזורי נכנון		ראו הערות	+	יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301.
	ר-41	נספח אזורי		10	+	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5. בנוסף, נספח המדיניות יתייחס

תכניות מקומיות נוספות

מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
50	תכנית כללית מז' ת"א	9/11/39	
איי	תכנית "איי"	1/2/45	
637	הגבלת תוספת בנייה על הגג בתחום תכניות 58, 76	11/8/60	783
543	גדרות. תיקון תכנית 58	15/9/60	
679	איסור בתי קולנוע, תיאטרון וכו'. תיקון תכנית 50	27/6/63	1018
570	חזיתות מסחריות- חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א	26/3/64	1078
1658	תכניות טרנספורמטורים	6/11/75	2163
מ	שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות בנייה למרפסות וסגירתן	24/6/82	2829
מ1	ביטול ס' 32	1/11/90	3810
ג	גגות - בנייה על גגות בתים	21/4/94	4208
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	3/7/97	4540
ע1	מרתפים	18/3/03	5167
3365	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה	27/1/04	5268
3380	מתקנים יבילים באתרי בנייה ופיתוח	16/2/06	5495
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים	10/5/06	5526
ב2650	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	4/9/08	5846
3954	פרגודים כלל עירוני	5/6/14	6813
4053	מס' מקוון 507-0177683 גני ילדים	27/3/16	7234

<u>תכניות מתאר ארציות בתוקף</u>

9.4 **<u>תמ"א/23/א/4</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121, מיום 12/8/2010.

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב. התכנית כוללת רשת שלמה של מערכת קווים, תחנות ראשיות ואתרי תחזוקה המתוכננים אינטגרטיבית עם שימושי הקרקע המתוכננים והקיימים ועם מערכות תחבורה ציבוריות אחרות (רכבת ישראל ואוטובוסים). המערכת יוצרת רשת מלאה של 7 קווי מתע"ן. בהתאם לתשריט מתוכנן לעבור ברחוב אבן גבירול, הקו הירוק, המוליך צפונה להרצליה ודרומה לחולון וראשל"צ. רוחב הרצועות לתכנון נקבע תוך התחשבות מרבית ברוחב זכויות הדרך המאושרות או המתוכננות, מתוך מגמה לצמצם ככל האפשר מגבלות כעל מגרשים גובלים.

תכנון מפורט של מערכות מסילתיות, ייעשה באמצעות תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת, או בתכנית דרך. התכנית אינה משנה או מבטלת זכויות שנקבעו לבנייה או לשימוש במקרקעין שאושרו קודם תחילתה (ס' 6.5).

בתום 10 שנים מיום אישור תכנית זו, או עפ"י בקשת המועצה הארצית במועד מוקדם יותר, יגיש משרד התחבורה דו"ח המפרט מצב הביצוע והתכנון של קווי המתע"ן (ס' 30).

9.5 **<u>תמ"א/38 על שינוייה</u>**

9.5.1 **<u>תמ"א/38</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/05.

התכנית חלה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר בנייה לפני 1/1/80.

<u>מטרות התכנית</u>

- ✓ לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים, לשימור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה. התכנית מאפשרת לקבל היתרי בנייה לחיזוק מבנים וגם לתוספות בנייה, תוך קבלת הקלות מס ופטורים משמעותיים, כדי ליצור תמריץ לחיזוק המבנים.
- ✓ לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.

- ✓ עידוד ביצוע חיזוק מבנים כאמור, ע"י יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

<u>סעיף 23</u>

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים	23. שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

9.5.2 **<u>תמ"א/2/38</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/3/10.

<u>מטרות התכנית</u>

לשנות ולהבהיר את הוראות ותחולת התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

א. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

ב. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.

ג. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

ד. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בנייה המותרות על פי התכנית העיקרית.

ה. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בנייה בתחום הסביבה החופית.

9.5.3 **<u>תמ"א/3/38</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/6/12.

<u>מטרות התכנית</u>

לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

א. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

ב. קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

ג. קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

ד. קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

ה. קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בנייה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

ו. קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

9.5.4 **<u>תמ"א/38/3א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13/12/16.

התכנית משנה הוראות בנושא חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

9.6 **<u>תת"ל/71/ב רק"ל במטרופולין ת"א "הקו הירוק" מקטע מרכזי</u>**

9.6.1 <u>תמצית פרטי התכנית</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/5/17.

התכנית מהווה תכנית תשתית לאומית "רכבת קלה במטרופולין תל אביב "**הקו הירוק**" - מקטע מרכזי". התכנית מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק בתחום תל אביב יפו והיא כוללת הוראות מפורטות המאפשרות לבצע את כלל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו.

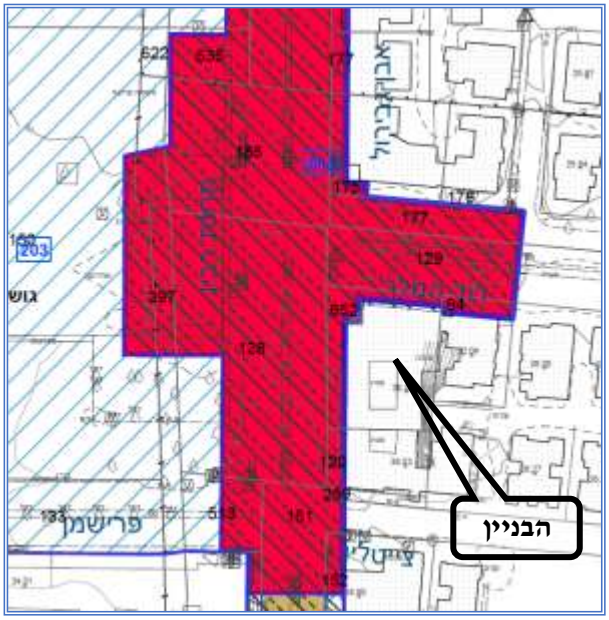
<u>מטרת התכנית (ס' 2.1)</u>

"התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, בתחום תל אביב יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ו עפ"י תוואי הקו הירוק בת"מא".

עיקרי הוראות התכנית (ס' 2.2)

התכנית קובעת:

1. שטח לרצועת מתע"ן, במפלס הקרקע ובתת הקרקע, שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילות לרכבת קלה, מנהרות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות תחבורה ציבורית, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
2. הוראות לעניין הקמת תחנות תחבורה ציבורית, תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב, מעבר להולכי רגל, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
3. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, המנהרות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם ותחנות תחבורה ציבורית וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
4. הוראות לשמירה על הסביבה, ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
5. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית.
6. יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת יעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
7. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
8. הוראות לעניין הריסת מבנים.



בהתאם לתשריט "מצב מוצע" גיליון מס' 3 הערוך בקנ"מ 1:1,250, תוואי הקו הירוק של הרק"ל עובר לאורך רחוב אבן גבירול (רצועת מתע"ן תת קרקעית המסומנת בקווי אלכסון ובקווקו אלכסוני שחור). התכנית חלה בין השאר, על **השולים המערביים והצפוניים של חלקה 652 שעליה בנוי הבניין בו נמצא הנכס שבנדון**. השטח באזור צמת הרחובות אבן גבירול ודוד המלך, מיועד ל"**תחנת תחבורה ציבורית**" ("תחנת רבין") של הקו הירוק (צבע אדום מותחם בקו כחול), שעליה חלות הוראות סעיף 4.5 לתכנית. שטח זה מיועד להקמת תחנה תת קרקעית לרק"ל, לרבות הכניסות אליה, לרבות תחנה הממוקמת מתחת לדרך או למבנה דרך, אף אם חלקים ממנה אינם מקורים.

<u>הנחיות מיוחדות (ס' 4.5.2.ד')</u>

הנחיות מיוחדות

יעוד שטח לתחנה לתחבורה ציבורית:

1. אין ביעוד זה כדי לגרוע מתוקפה של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מאושרת המייעדת את השטח במפלס הקרקע לדרך, שצ"פ או שפ"פ, אלא אם נקבע אחרת בהוראות תכנית זו.
2. יעוד שטח לרצועת מתע"ן לפי תכנית זו אין בו כדי לגרוע מתוקפה של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מאושרת המייעדת שטח לרצועת מתע"ן או שימושי קרקע אחרים לצורך הקו האדום.
3. אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע את האפשרות להקים מרתפים המותרים בתחום השצ"פ על פי תכנית תא/ 2988/ א. תכנון התחנה יאפשר ככל הניתן, כניסה ישירה מהתחנה למתחם.

ממערב לרחוב אבן גבירול, באזור כיכר רבין נראה תא שטח 203 (קווי אלכסון תכלת): "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", שבו מותרים גם שימושים של שטחי התארגנות הקשורים לביצוע עבודות הרק"ל.

בסעיף 6.1 נקבעו הוראות בעניין מתן היתרי בנייה לרק"ל.

<u>הפקעות ו/או רישום (ס' 6.5)</u>

6.5.1 השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים ולשטחי התארגנות, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

6.5.6

א. על שטח שאינו בבעלות ציבורית אשר מיועד בתכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

ב. ייעוד שנקבע בתכנית זו לשטח כאמור בסעיף קטן א יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.

ג. על אף האמור בסעיף קטן א' לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תכנית זו לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת קרקעית, ולא יינתן לגביו היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תכנית זו לא נכנס לתוקפו.

ד. על אף האמור בסעיף 6.5.1, אושרה טרם כניסתו לתוקף של הייעוד ע"פ תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לאותו ייעוד לצורכי ציבור, הקבוע בתכנית זו, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה לפי העניין.

ה. לעניין סעיף זה:

"בניה"- לרבות אלמנטים קונסטרוקטיביים, הקמת יסודות, דיפון ועוגנים וכל אלמנט אחר החודר לקרקע.

"בעלות ציבורית"- מקרקעי ישראל שלא הוחכרו לדורות ומקרקעין של רשות מקומית.

6.5.7 הפקעה תת קרקעית- בשטח המיועד לרצועת מתע"ן תת"ק והסטת תשתיות ובשטח המיועד לרצועת מתע"ן ולבניה זיזית (קונזולית) יופקעו הזכויות בתת הקרקע וכן תופקע זיקת הנאה למעבר ולביצוע העבודות להקמת המתע"ן ולאחזקתו במפלס הקרקע.

בהתאם לסעיף 7.2, זמן משוער לתחילת ביצוע העבודות: 10 שנים.

9.6.2 <u>הודעת הפקעה</u>

ביום 6/12/17, פורסמה בי.פ. 7634, הודעת שר התחבורה והבטיחות בדרכים, בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור לפרוייקט רכבת מקומית - הקו הירוק - מקטע מרכזי. ההודעה חלה על שטחים שונים לרבות על חלק מחלקה 652 בגוש 6111, כמפורט להלן:

הודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

(לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט: הרכבת המקומית – קו ירוק – מקטע מרכזי

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943[1] (להלן – הפקודה), אני מודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (1) להגדרה "צורך לתשתית ציבורית" שבסעיף 2 לפקודה (להלן – מטרת הרכישה), ולפיכך אני מתכוון לרכוש את כל הזכויות בקרקע, בהתאם לפקודה.
2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 היא 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
3. בכוונת שר התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
4. שר התחבורה והבטיחות בדרכים מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד–1964[2], בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת בנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע, אל חברת נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן – החברה), מרח' הרוקמים 26, חולון.
5. תיאור הקרקע – חטיבת קרקע ביישוב המפורט להלן, המזוהה כגושים וחלקות אלה:

בעמ' 1982 כתוב כי השטח הרשום של החלקה: 1,488 מ"ר והשטח לרכישה: 389 מ"ר. לפיכך, יתרת שטח החלקה נטו: 1,099 מ"ר.

9.6.3 <u>הודעת הרשאה</u>

ביום 6/12/17, פורסמה בי.פ. 7634, הודעת שר התחבורה והבטיחות בדרכים, בדבר מתן הרשאה לחברת נת"ע להשתמש בכל הסמכויות שהוקנו לשר או ליועמ"ש בעניין רכישת זכויות הבעלות על הקרקע, כדלקמן:

הודעה על הרשאה

לפי סעיפים 22(2) ו־(22ב) ו־22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט: הרכבת המקומית – קו ירוק – מקטע מרכזי

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 22(2) ו־(22ב) ו־22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943[1] (להלן – הפקודה), לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, ובהמשך להודעה לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודה שפורסמה בילקוט הפרסומים 7634, מיום י"ח בכסלו התשע"ח (6 בדצמבר 2017), הרשיתי את חברת נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן – החברה), שאישרה ועדת הכספים של הכנסת לפי סעיף 22(2ב) סיפה לפקודה כ"גוף אחר" וזאת עד יום י"א באייר התשע"ט (16 במאי 2019), להשתמש בכל הסמכויות והזכויות שהוענקו לי או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה, ולמלא את כל החובות שהוטלו עלי או על היועץ המשפטי לממשלה על פי הפקודה, למעט הסמכויות, הזכויות והחובות שהוטלו עלי על פי סעיפים 14 עד 14ד לפקודה, לצורך רכישת זכויות הבעלות בקרקע כמפורט להלן:

בעמ' 1991 כתוב כי השטח הרשום של החלקה: 1,488 מ"ר והשטח לרכישה: 389 מ"ר. לפיכך, יתרת שטח החלקה נטו: 1,099 מ"ר.

9.7 תכניות מתאר ארציות ומחוזיות נוספות

מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
תמ"א/1/4/18	תחנות תידלוק	7/7/16	7299
תמ"א/1/10/ד/10	מתקנים פוטו וולטאיים שינוי מס' 1	24/5/16	7271
תמ"א/12/ד/10	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	17/9/14	6881
תמ"א/4/16	פסולת מוצקה	20/11/11	
תמ"א/10/ד/10	מתקנים פוטו וולטאיים	26/12/10	
תמ"מ/5	תכנית מתאר למחוז תל אביב	15/4/10	6077
תמ"א/5/ב/34	מערכת הפקה והולכת מים	14/9/09	5998
תמ"א/4/ב/34	איגום מים עיליים, החדה, העשרה והגנה על מי תהום	16/8/07	5704
תמ"א/4/18	תחנות תידלוק - שינוי מס' 4	23/8/06	5568
תמ"א/36/א	מתקני שידור קטנים זעירים	12/5/02	
תמ"א/2/4	תמ"א חלקית נתב"ג	25/5/97	4525
תמ"א/23	מסילות ברזל	15/6/86	
תמ"א/18	תחנות תידלוק	22/8/76	

<u>תכניות מוצעות [לא מאושרות]</u>

9.8 <u>תכנית/**3458** - מתחמים עירוניים בעלי ערך ארכיטקטוני</u>

ביום 15/2/07, פורסמה הודעה בי.פ. 5629, לפי סעיף 78, בדבר היתרים וחלוקה בתקופת הבינים.

הוועדה המחוזית במחוז תל אביב החליטה בישיבת מליאה מס' 753 מיום 29/6/09, על הארכת תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק לשנתיים נוספות, שבהם נקבע בין השאר, כי:

התנאים המוצעים קבעו בין השאר, כי:

"... לצורך שימור מטרת האופי המרקמי, כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות וכן תוספות הקומות האמורות לעיל יהיו חלק מהזכויות והקומות המותרים על פי תמ"א/38 (ולא מצרפיות)".

"... כדי שתוספות ובניה חדשה ישתלבו באופן מיטבי במרקם הקיים, עד לאישורה של התכנית וגיבוש ההוראות העיצוביות הכלליות שיחולו בה, יבוצע תיאום אדריכלי עם מהנדס העיר, או מי מטעמו כנ"ל לגבי היתרי שיפוץ". **התכנית אינה מאושרת כחוק**.

9.9 **<u>תא/ 4517</u>** <u>התחדשות אבן גבירול</u> (מס' מקוון 507-0292060)

התכנית פורסמה לפי ס' 77 ו- 78 לחוק התו"ב, בי.פ. 7075 מיום 13/7/15.

מטרת התכנית הינה בין השאר, להטמיע את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לס' 23 לתמ"א/38; לעודד התחדשות מבנים ועירוב שימושים; להגדיל את צפיפות יחידות הדיור; לקבוע הוראות עיצוביות ולהגדיר זכויות ונפחי בנייה, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע והפרצלציה המאושרים, הכל כמפורט בהוראותיה.

9.10 **תא/4658** (מס' מקוון 507-0501155)

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24/10/17.

מיקום/כתובת: מגרשים הנחתכים גאומטרית כתוצאה מתכניות מפורטות לקווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) בכל העיר.

מטרת התכנית (ס' 2.1)

מטרת התכנית הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבנייה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

עיקרי הוראות התכנית (ס' 2.2)

א. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבנייה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

ב. קביעת הוראות לעניין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ג. קביעת הוראות לעניין תכסית הבנייה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ה. קביעת הוראות לחישוב זכויות בנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור, הכלולים בתכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהם ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

דוגמאות לתכניות מפורטות להקמת קווי מתע"ן, הן תת"ל/70א (קטע הקו הסגול של הרק"ל בת"א), תת"ל/71/א, תת"ל/71/ב, תת"ל/71/ג (מקטעי הקו הירוק של הרק"ל בת"א).

4.1.2	הוראות
א	**זכויות בניה מאושרות** (א) במגרש שיועד בחלקו למתע"ין, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ין נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם. (ב) במקרים חריגים ומיוחדים בהם ,ראתה רשות הרישוי שמימוש זכויות הבניה לפי סעיף קטן (א) אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תכנית זו.
ב	**קווי בנין** (1) רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. (2) בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכח תכנית זו החורגת מהקו בו היתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו

<u>מסמכי מדיניות (אינם מהווים תכניות בעלות תוקף סטטוטורי)</u>

9.11 <u>מסמך **9027** - רח' אבן גבירול (החלטה 18-0001 ב-5)</u>

המסמך מיום 7/11/12, <u>אינו</u> מהווה תכנית בעל תוקף סטטוטורי. להלן סעיפים רלוונטיים:

<u>תמצית המלצות המדיניות:</u>

א. בינוי

1. חתך הרחוב:
   קי"ק מסחרית בגוב המירבי של 5.50 מי ומעליה 6 קומות טיפוסיות, ו- 2 קומות עליונות בנסיגה, סה"כ 9 קומות.
   בתחום ההכרזה (דרמית לכיכר רבין) קי"ק מסחרית +5 קומות וקומת גג בנסיגה, סה"כ 6 קומות וקומה חלקית.
2. שמירה על המרקם העירוני, המקצב של הבניינים, המודול האופייני, האופי וקנה המידה של הרחוב.
3. שמירה על דופן רחוב פעילה וניצול כלל המגרש כולל השמשת המעברים והחצרות האחוריות.
4. מתן הנחיות בינוי למותחמים ייחודיים ברחוב: שיכון פועלי הנמל, מתחם כיכר רבין.
5. מתן הנחיות בינוי לחריגי בנייה קיימים ברחוב: לונדון מיניסטור, גן העיר מבנה מסחרי "השקם".

ב. תמהיל השימושים

1. יצירת תמהיל שימושים מגוון תוך שמירה על איכות חיי תושבי האזור.
2. <u>המלצות לתמהיל השימושים בחתך במבנה טיפוסי –</u>
   2.1 <u>קומת קרקע</u> – מחוייבת במסחר לחזית הקדמית, אפשרות לתעסוקה בחזיתות האחוריות.
   2.2 <u>קומה ראשונה ומרתפים</u>– כל שימוש מלבד למגורים , יותרו שימושים כגון: הרחבת המסחר, משרדים למקצועות חופשיים, מרפאות, בנקים,בתי ספר להכשרה, פונקציות ציבוריות.
   2.3 <u>כל שאר הקומות</u> – יותרו כל השימושים.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לאשר את מסמך המדיניות כמפורט לעיל למעט השינויים כדלהלן:
גובה הבינוי : במגרשים שאינם כלולים בתחום ההכרזה, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.
במגרשים בתחום אזור ההכרזה, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה.

כל זאת במקביל להגשת בקשה לאונסק"ו לאפשר הגבהת הבנייה בקטע הרחוב שבתחום ההכרזה. במידה ויתקבל אישור לכך, גובה הבינוי יהיה 9 קומות באופן גורף לכל אורך הרחוב בבניה חדשה בלבד ובהתאם לתמהיל השימושים לבינוי זה כמפורט לעיל.

9.12 מסמך **9077** - הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה, רבעים 3, 4 (החלטה 16-0027 ב-6)

המסמך מיום 21/12/16, אינו מהווה תכנית בעל תוקף סטטוטורי.



המסמך מציג הנחיות עיצוב לשמירה על מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית באזור ההכרזה על העיר הלבנה, כאתר מורשת עולמי בתחום רובע 3 ורובע 4, שבו כלול גם המבנה שבנדון. ההנחיות עוסקות בעיצוב מבנים הן במסלול של בנייה חדשה והן במסלול של תוספת לבניין קיים והן ייושמו בבחינת בקשות להיתרי בנייה.

מטרות המסמך הן:

1. ליצור שקיפות וודאות בכל הנוגע להוצאת היתרי בנייה באזור ההכרזה.
2. לקדם מודעות לערך האוניברסלי ולצביון הייחודי של אזור ההכרזה באמצעות הצגת מאפייני המרקם הבנוי, השפה האדריכלית והערכים של אזור ההכרזה.

9.13 מסמך **9086** - בחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א/38 תיקון 3א (החלטה 17-0024 ב-10)

המסמך מיום 22/11/17, אינו מהווה תכנית בעל תוקף סטטוטורי.

המסמך דן בעדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכח תמ"א/38 והובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תיקון אישור תמ"א/38 תיקון 3א' (ר' סעיף 9.5.4 לעיל), שאושר למתן תוקף בדצמבר 2016. מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, הכל כמובהר בהחלטה. מסמך המדיניות מתייחס גם לסל התמריצים במסלול של תוספת לבניין קיים ונועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בניה.

בתיקון 3א נקבע אופן חישוב הזכויות בהריסה ובניה מחדש. התיקון הגדיר את התמריצים שניתן לקבל בהריסה ובניה מחדש ביחס לבניין הבנוי בפועל. בסיס חישוב הזכויות נקבע בהתאם למספר הקומות הבנויות ע"פ היתר בבניין הקיים, הטעון חיזוק ולפי שטח קומה טיפוסית בהיתר. לפי תיקון זה, הובהר כי לא יתאפשרו תמריצים בגין זכויות תאורטיות (זכויות בתכניות שלא נוצלו).

עקרונות המדיניות בהריסה ובנייה מחדש, פורטו בסי 4.1 ומתייחסים בין השאר, לחישוב סל הזכויות, מספר קומות מרבי, התאמה לעקרונות תכנית המתאר תא/5000, קווי בניין, צפיפות, תיאום תכנון כתנאי להגשת בקשה להיתר.

9.14 **<u>סיכום מצב תכנוני</u>**

ייעוד הקרקע - **" מסחרי מיוחד"** (לפי תכנית 1913).

שימושים מותרים - מסחר בקומת הקרקע. מגורים, משרדים בקומות העליונות.

<u>זכויות בניה</u>

שטח רצפות לא יעלה על **250%** משטח המגרש בכל הקומות + 80 מ"ר תוספת בנייה לבניין קיים בקומה באגף הצפוני, כמפורט בתכנית 1913. גובה הבניין: 5 קומות מעל קומת קרקע.

<u>ציפיות</u>

9.14.1 על הבניין חלה תכנית נקודתית מאושרת, התואמת כיום את אופי הסביבה. הבניין בו נמצאים המשרדים שבנדון, הינו בניין ותיק, במצב פיזי תקין ומהווה בית משותף.

9.14.2 תכנית תא/5000 שאושרה לפני מעט יותר משנה, מאפשרת הגדלת זכויות בנייה, אך לא ניתן להוציא היתרים מכוחה ומימושן כרוך בדחייה ארוכה, הנובעת הן מהצורך בהכנת תכנית מפורטת והן מריבוי בעלויות בבניין המהווה בית משותף.

9.14.3 תכנית תמ"א/38 על שינוייה המאפשרים תוספת קומות בתנאים מסויימים ותכנית הרק"ל תת"ל/71/ב (הקו הירוק), שאושרה לאחרונה (על רקע תמ"א/23/א/4) וכוללת גם הפקעת שטחים[7], אמורות להשפיע על עליית מחירים בסביבה, במיוחד בנכסים מסחריים הקרובים לאזור תחנת רבין העתידית, הסמוכה לבניין הנדון. מנגד, צפוי כי בשלב העבודות לבנית הקו והתחנה, ייגרמו קשיי תנועה ומטרדים הנובעים מהשפעת העבודות. יש לעקוב ולהערך לביצוע בעתיד של עבודות חפירת תוואי הרכבת הקלה, בסמוך לבניין שבו נמצאים המשרדים שבנדון.

9.14.4 מומלץ לעקוב אחר הליכי קידום וביצוע התכניות הרלוונטיות ומסמכי המדיניות של העירייה שאין להם תוקף סטטוטורי, אך הם משקפים כוונות ומגמות תכנון של העיריה. סביר כי בשנים הקרובות, פוטנציאל תוספת הבנייה ניתן יהיה למימוש ותהיה לו השפעה על עליית שווי הנכס שבנדון.

[7] בהתאם לדף המידע שהופק ביום 28/1/18, באתר האינטרנט של עירית ת"א ולפי הוראות התכנית, שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה, הינו השטח הרשום של החלקה ולא השטח בניכוי ההפקעות.

10. רישוי

10.1 היתרי בנייה

בתיק הבניין שבארכיב מינהל ההנדסה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, אותרו מספר תכניות והיתרי בנייה ביחס למבנה. המבנה הוקם במספר שלבים, הוגדר כ"בית הציונים הכלליים", הכולל 4 קומות טיפוסיות בשטח של 667 מ"ר לקומה מעל לקומת קרקע בשטח של כ- 750 מ"ר וקומת מרתף בשטח של כ- 906 מ"ר ועוד קומה עליונה חלקית בשטח של 527 מ"ר.

10.2 מיצוי זכויות

בבניין בנויים סה"כ 3,945 מ"ר עיליים. עפ"י התכנון, בהתחשב בשטח המגרש של 1,488 מ"ר X 250% בניה ובתוספת 80 מ"ר, סה"כ הניצול המותר: כ- 3,800 מ"ר. לאור העובדה שהבניין נבנה בהיתר וקיים מזה שנים רבות לא צפויה בעיית רישוי ואין זכויות בנייה לא מנוצלות.

11. הזכויות בנכס מצב משפטי

11.1 בהתאם לנסחים מקוונים, העתקי רישום מפנקס הזכויות [**נספח א**], המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו, שהופקו באמצעות אתר האינטרנט בתאריך 22/1/17, עולים בין השאר, הפרטים שלהלן:

גוש - **6111**.

חלקה - **652**.

קומה - שניה.

חלקות המשנה נשוא השומה **28-31**

תת חלקה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף	הבעלים	החלק בנכס	חכירה	שם החוכר	החלק בזכות
28	96.11	24/976	יעקבסון בן	בשלמות	מתאריך 20/1/63	"אנגלו אפריקן שופינג קומפני אוף ישראל לימיטד"	בשלמות
29	15.0	3/976					
30	15.0	4/976					
31	15.0	4/976					

חכירה - לתקופה של 9,999 שנים בשלמות, על כל הבעלים. נרשמה הגבלה בהעברה או בהורשה.

קיים תקנון מוסכם. תיק בית משותף מס' 590/62.

רכוש משותף - 1,488 מ"ר.

מס' תת חלקות - 47.

נרשמה הגבלה בהעברה ובהורשה.

11.2 <u>הסכם מיוחד בין בעלי הדירות הרשום בטאבו</u>

להלן סעיפים רלוונטיים מההסכם:

<u>ס' 2</u>- אסור למחזיקים השונים להשתמש ביחידות (למעט המחזיקים בחלקות משנה 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 19, 20-1), למטרות כלהלן: עסקי בנק למיניהם, מכירת עיתונים, סיגריות וכד', בית קפה ומסעדה, מכירת או הגשת אוכל וכד', נקניקיה, למטרת מגורים, אכסון אנשים או הארחתם.

<u>ס' 9</u>- זכויות הבנייה צמודות לחלקות משנה 14, 15, 16.

<u>ס' 14</u>- מעניק זכות שימוש בלעדית בחזית הבית לחלקת משנה 6.

11.3 <u>צו תיקון לצו רשום בית בפנקס בתים משותפים</u>

"**על הדירות מס' משנה 652/18 ועד 652/49 ועד בכלל והרכוש המשותף הצמוד אליהן יש לרשום משכנתא לזכות בנק קופת עם בע"מ בסך 60,000 ל"י שנרשם לפי שטר מס' 16909 מיום 30/8/62 (השטר המקורי 8145/59)**".

11.4 <u>הסכם שכירות של הנכס נשוא השומה</u>

11.4.1 בהתאם להסכם שנחתם ביום 30/8/2011, בין "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**" ו- "**א. בן עזר ובניו בע"מ**" לבין "**אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל בע**"מ", נקבעו דמי השכירות לנכס שבנדון ששטחו הרשום: כ- 141.1 מ"ר נטו, לסך 74 ₪/מ"ר, המהווים כ- 10,440 ₪/חודש, בתוספת מע"מ.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ב-15/8/2011. תקופת השכירות: 5 שנים החל מיום 1/4/2011.

הצדדים יהיו רשאים להאריך הסכם זה לתקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, אלא אם יודיע אחד הצדדים על רצונו שלא לחדש את השכירות, ע"י מתן הודעה מראש ובכתב, 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית.

11.4.2 כפי שנמסר ע"י המזמין, לא ניתנה הודעה ע"י מי מהצדדים, כאמור בס' 4.2 לעיל ולפיכך, הוארכה תקופת השכירות ל- 5 שנים נוספות, המסתיימות ביום 31/3/2021. אין שינוי בדמי השכירות.

12. עקרונות וגישות השומה

<u>גישות השומה</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

12.1 <u>גישת **ההשוואה** (או גישת השוק)- The **market approach**</u>

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

12.2 <u>גישת ההכנסה (או גישת **היוון ההכנסות**)- The **income approach**</u>

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה, על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלות או שעשויות להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית ע"י בחירת שער ריבית ששיעורו נקבע בשים לב לאופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים.

השיקולים בהערכת גובה ההיוון הינם: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

12.3 <u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The **cost approach**</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלויות הצפויות להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

12.4 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

12.5 גישת ההשוואה

הנתונים לביצוע ההערכה בגישת ההשוואה מבוססים על נכסים בעלי מאפיינים דומים מהם ניתן לגזור את ערכו של הנכס המוערך. במקרה הנדון הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת הכוללת משרדים/מגורים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית. בסביבה נכסים דומים ולפיכך קיים מאגר עסקאות מספק, אף כי רובו מבוסס על הסכמי שכירות ולא עסקאות מכר.

12.6 גישת היוון הכנסות

נערכה בדיקה באשר להכנסות סבירות מהשכירות, על בסיס דמי שכירות מקובלים בסביבה.

13. נתונים להערכת השווי

13.1 **שיעור היוון המקובל לעסקאות בנכסים מניבים**

להלן תמצית מפרסום "**סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שנייה של שנת 2016**", שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסם ביום 25/5/17:

שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של שנת 2016

- נכסי משרדים - **7.8%** (לעומת 7.8% בשנת 2016).
- נכסים מסחריים - **7.6%** (לעומת 7.6% בשנת 2016).
- נכסי תעשייה ומלאכה - **7.9%** (לעומת 8.0% בשנת 2016).

מסקנות סקירת השמאי הממשלתי מסקירת שיעורי התשואה במחצית הראשונה של שנת 2016

מהסקירה עולות המסקנות הכלליות הבאות:

1. נצפתה ירידה קלה בשיעור התשואה מנכסים מניבים לתעשייה ולוגיסטיקה במחצית השנייה של שנת 2016 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2016). אלה נמצאו בטווח שבין 7.5% לבין 8%.

מגמה זו נובעת, בין היתר, מהעדר חלופה אטרקטיבית להשקעה וממצב המשק. ע"פ נתוני בנק ישראל הצריכה הפרטית הוסיפה לצמוח ולהוביל את צמיחת המשק, שוק העבודה המשיך להפגין חוסן, האבטלה נמוכה והשכר המשיך לעלות.

2. בענף המשרדים והמסחר נמשכת מגמת היציבות.

3. יצויין כי בנכסים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהיפך. בנוסף, קיים פער בשיעורי התשואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשואה נמוכים יותר.
4. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון :איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

13.2 <u>שיעור ההיוון</u>

בהערכת שווי הנכס שבנדון למועד הקובע, נקטנו בגישת היוון הכנסות עד תום תקופת השכירות, בשילוב עם גישת ההשוואה, כמפורט להלן. נראה לנו כסביר לקבוע שיעורי ההיוון לנכס, בהתחשב בשימוש ובמיקומו בתל אביב, לפי **7.8% לשנה**.

תחשיבי ההיוון נערכו על בסיס רבעוני.

13.3 <u>עסקאות מכר</u>

להלן עסקאות מכר משרדים, שבוצעו בשנה וחצי האחרונות, במרכז ת"א ובסביבת הנכס שבנדון, על פי תכנת רשות המסים - מידע נדל"ן :

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	קומה	שנת בנייה	שטח במ"ר	הערות	מחיר מוצהר	₪/מ"ר
6111/744/62	19/1/17	אבן גבירול 30	קרקע מ- 5	1974	49	שטח נטו	₪ 850,000	₪ 17,347
6111/520/4	29/6/17	אבן גבירול 67	קרקע מ- 6	1960	40	שטח נטו	₪ 300,000	₪ 7,500
6215/252	9/8/16	אבן גבירול 83	1 מ- 4	1964	81	שטח נטו	₪ 875,000	₪ 10,802
7101/19/1	26/10/17	הארבעה 1	1 מ- 20	2017	104	שטח ברוטו	₪ 1,736,966	₪ 16,702
6213/644	29/11/17	וייצמן 32	1 מ- 3	1970	3,000	שטח נטו	₪ 38,078,890	₪ 12,693
6110/418	14/11/17	מנחם בגין 144	26 מ- 50	2017	276	שטח נטו	₪ 2,723,461	₪ 9,868
6110/418	25/12/17	מנחם בגין 156	22 מ- 31	2018	276	שטח נטו	₪ 2,723,461	₪ 9,868
6110/418	26/11/17	מנחם בגין 156	27 מ- 50	2018	106	שטח נטו	₪ 1,044,429	₪ 9,853
6124/207	7/12/16	שד' עמנואל 17	1 מ- 3	1970	64	שטח נטו	₪ 1,400,000	₪ 21,875
6215/435	10/7/17	שלמה המלך 100	1 מ- 1	1960	113	שטח נטו	₪ 1,300,000	₪ 11,504
ממוצע משוקלל								**₪ 12,400**

על פי נתוני עסקאות המכר לעיל, עולה כי מחירי משרדים בנויים בסביבה, נעים בין כ- 7,500 ₪/מ"ר עד כ- 21,000 ₪/מ"ר, המשקפים הבדלים במיקום, גודל השטח, גיל המבנה, קומה, מצב פיזי, רמת עבודות הגמר וכד'. הממוצע המתקבל הינו כאמור כ- 12,400 ₪/מ"ר.

13.4 נתוני שכירות

נתוני שכירות חודשית המוצגים באתרי אינטרנט פופולריים, באזור הנכס הנדון, מצביעים על היצע משרדים להשכרה במחירים הנעים בד"כ בין כ- 55 ₪/מ"ר עד כ - 120 ₪/מ"ר. נדרשות התאמות והפחתות בגין ביקוש לעומת סגירה בפועל, מיקום, רמת עבודות גמר, שטחים קטנים וכו'.

13.5 דו"ח "**נת"מ שירותי נדל"ן**" - 2017 חציון שני

להלן נתוני סקר של "**נת"מ שירותי נדל"ן**" 2017 - חציון שני (גיליון 40), המתייחסים בין השאר למחירים מבוקשים של שטחי משרדים במרכז תל אביב:

תיאור	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שיעור אכלוס חציון שני 2017	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017	מחיר למ"ר חציון שני 2017	דמי ניהול (₪/מ"ר)
משרדים Class A	92.05%	93.05%	₪ 98.5	**105** ₪	₪ 20.5
משרדים Class B	97.69%	95.81%	₪ 93	**93.33** ₪	₪ 22.33

בהתאם לנתוני הסקר שלעיל, עולה כי המחירים המבוקשים במשרדים מסוג A עלו בתקופה הנסקרת בכ- 6.5% ואילו המחירים המבוקשים במשרדים מסוג B נותרו למעשה יציבים. עורכי הסקר מציינים כי:

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בתל אביב ירד ב-1.36% אך ממשיך להיות גבוה ועומד על 92.39%. אזור רמת החייל, הסיטי ומנשיה מציגים עלייה בשיעורי האכלוס בחציון זה, בהשוואה לשאר האזורים המתאפיינים בירידה בשיעורי האכלוס.
- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 73.19 ₪ למ"ר. ברוב האזורים שנסקרו באזור תל אביב Class B לא חלו שינויים מהותיים במחירי השכירות וקיימת יציבות באזורים אלו. אולם במספר אזורים, כגון יגאל אלון ובית המשפט, חלה ירידה במחירי השכירות, זאת בשל השינויים בהיצע שוק המשרדים באזור.

תחזית

- צפי להמשך ירידה מתונה במחירי שכ"ד. בעקבות ההיצע הגבוה במגדלי Class A ומגמת הירידה בשכ"ד, בחלק מהאזורים ההפרש במחירי השכירות בין בנייני Class A ו- Class B הצטמצם וחברות רבות השוכרות כיום משרדים בבנייני Class B צפויות לנסות ולשפר את תנאי השכירות שלהן מול בעלי הנכסים.
- בבנייני Class B אשר אינם ממוקמים באזורים אסטרטגיים (קרבה לרכבת, אזורי מסחר וכו') צפויה ירידת מחירים או לחילופין השקעה בתקציבי הגמר וברמת הנכסים על מנת לשמור על שיעור האכלוס.

13.6 סקר שוק של "**מאן נכסים**" - ינואר 2018

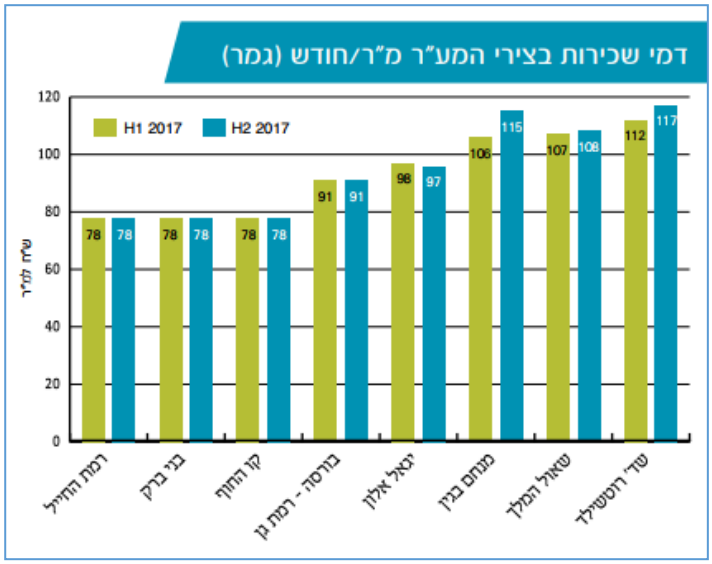
להלן נתוני סקר שוק המתייחסים לשוק המשרדים בתל אביב, של "מאן נכסים" מינואר 2017:

הרבעון	תפוסה ממוצעת (%)	שכירות ממוצעת (₪/מ"ר)	מחיר מכירה ממוצע (₪/מ"ר)
3/17	91%	₪ 92	₪ 15,771
4/17	91%	₪ 94	₪ 16,114
השינוי ב-%	אין שינוי	2.2%	2.2%

עורכי הסקר מציינים כי:

> הרבעון הרביעי מסתיים בעלייה של 1.5% במדד מאן לשוק המשרדים. עלייה זו נובעת בעיקר מעלייה בדמי השכירות הממוצעים ומתבטאת ברבעון זה גם בעסקאות המכר שנסגרו במחירים גבוהים.
> תל אביב ממשיכה ליהנות מעלייה בדמי השכירות, ממגמת השדרוג ומתנופת הפיתוח הגדולה אי פעם בשוק המשרדים. הפיתוח ממשיך להתבטא במע"רים החדשים אך פחות באזור רמת החייל ורוטשילד, שממשיכים לשמור על יציבות.

13.7 <u>סקר מחירי שכירות משרדים ת"א - אינטר ישראל ינואר 2018</u>



13.8 <u>התקבולים מהנכס</u>

עפ"י מכתב רו"ח של החברה מיום 8/1/18, שולמו דמי שכירות בגין הנכס הנדון בשנת 2017, בסך של 128,000 ₪, בדומה לתקבולים מהנכס בשנת 2016. דמי השכירות מהווים כ- 10,667 ₪/חודש ומשקפים כ- **75.6** ₪/**מ"ר/חודש** והם נמוכים ממוצע דמי השכירות בתל אביב, במשרדים מסוג Class B.

13.9 <u>נכסים מתחרים</u>

סביבת הנכס ברחוב אבן גבירול במרכז ת"א, ליד כיכר רבין ובניין העירייה, מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים/משרדים מעל קומה מסחרית. המיקום המרכזי והעדר בניה חדשה בסביבה המיידית, יוצרים היצע קשיח למדי, על אף מצוקת החנייה הקיימת באזור.

14. שומות קודמת

שווי הנכס ליום 31/12/14 הוערך על ידינו לסך : 1,840,000 ₪.

שווי הנכס ליום 31/12/15 הוערך על ידינו לסך : 1,840,000 ₪.

שווי הנכס ליום 31/12/16 הוערך על ידינו לסך : 1,900,000 ₪.

15. שמאים ו/או מומחים אחרים

לא ידוע לנו על שומות קודמות אשר נעשו לגבי הנכס בשלוש השנים האחרונות. במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

16. גורמים ושיקולים להערכה

בבואנו להעריך שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום תקן חשבונאי מס' 17.1 בדו"חות הכספיים, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

16.1 הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב אבן גבירול, סמוך לבניין העירייה, במרכז העיר תל-אביב.

16.2 הובא בחשבון השימוש בנכס כיחידת משרדים אחת, בבניין מסחר ומשרדים.

16.3 הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של המשרדים: שטח בנוי, צורה, מפרט, רמת גמר, ההשבחות והשיפורים שבוצעו לאחרונה בנכס, כמפורט לעיל.

16.4 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט בסעיף 9 לעיל.

16.5 הובא בחשבון מצב רישוי הנכס, כמפורט בסעיף 10 לעיל.

16.6 הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס, כמפורט בסעיף 11 לעיל. הנכס הוערך עפ"י שוויו המלא.

16.7 הובאו בחשבון בהערכה, גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות והנתונים להערכת השווי, בהתאם למפורט בסעיפים 12 ו- 13 לעיל ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון.

16.8 הובאו בחשבון התחשיבים המפורטים בסעיף 17 להלן.

16.9 ההערכה מתייחסת לנכס כריק, פנוי, חופשי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

16.10 ההערכה נכונה למועד הקובע - **31/12/2017**.

16.11 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

16.12 לא הובאו בחשבון חיובים העשויים לחול בעת מימוש, לרבות מיסוי מכל סוג שהוא.

17. תחשיב

התחשיב מביא בחשבון שילוב בין שתי הגישות, כמפורט להלן:

17.1 גישת היוון הכנסות

נבדקו נתוני ביקוש לשכירות של שטחי משרדים הנהוגים לנכסים דומים בסביבה, כמפורט בס' 13 לעיל. כמו כן הובאו בחשבון תנאי חוזה השכירות מיום 30/8/2011, שהוארך ודמי השכירות ששולמו בגין הנכס שבנדון בשנת 2017, בסך: 128,000 ₪ המהווים: כ- 75.6 ₪/מ"ר נטו/חודש. דמי שכירות אלה נמוכים ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון: 7.8% לשנה, בהתאם לממצאי השמאי הממשלתי הראשי לשנת 2016. יתרת תקופת החוזה: 3 שנים ו- 3 חודשים.

מבחן רגישות עבור דמ"ש לשטחי המשרדים בנכס הנדון

דמ"ש/ שיעור היוון	7.6%	7.7%	7.8%	7.9%	8.0%
73.5	₪ 11,605	₪ 11,455	₪ 11,308	₪ 11,165	₪ 11,025
74.5	₪ 11,763	₪ 11,610	₪ 11,462	₪ 11,316	₪ 11,175
75.5	₪ 11,921	₪ 11,766	**₪ 11,615**	₪ 11,468	₪ 11,325
76.5	₪ 12,079	₪ 11,922	₪ 11,769	₪ 11,620	₪ 11,475
77.5	₪ 12,237	₪ 12,078	₪ 11,923	₪ 11,772	₪ 11,625

17.2 גישת ההשוואה

לאור העובדה כי יחידות המשנה מהוות יחידת משרדים אחת, הבאנו בחשבון שווי כולל לנכס הנדון, תת חלקות **28-31**, בשים לב לשטח המשרדים, מיקום בקומה, בבניין ובסביבה ועל בסיס עסקאות מכר בסביבה, כמפורט בסעיף 13 לעיל, לפי 12,200 ₪/מ"ר. כמו כן הובאה בחשבון דחייה בשווי, עד סיום החוזה ביום 31/3/21.

17.3 תחשיב שווי

שיעור ההיוון (תחשיב רבעוני) של תקבולי דמי השכירות מהנכס, לתקופת החוזה כולל הארכה עד 31/3/21, לפי 7.8% לשנה, בהתאם לממצאי השמאי הממשלתי הראשי, כמפורט להלן:

טבלה 1 - היוון הכנסות לתקופת החוזה	
דמי שכירות שנתיים	128,000 ₪
דמי שכירות רבעוניים	32,000 ₪
מס' תקופות (רבעוניות)	13
היוון תקופתי	1.95%
ע.נ. (מעוגל)	**364,300 ₪**

טבלה 2- תחשיב שווי הנכס בדחייה	
שווי 1 מ״ר	12,200 ₪
השטח ברוטו	169.3
סה״כ שווי בסיסי	2,065,850 ₪
ע.נ. (מעוגל)	**1,618,400 ₪**

<u>סה״כ שווי מעוגל (סיכום טבלאות 2+1)</u> - **1,980,000** ₪.

18. <u>הערכה</u>

בשים לב לגורמים והשיקולים, התחשיבים והאמור לעיל, הננו בדעה כי השווי ההוגן המלא של נכסי חברת **״אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד״** בחלקות משנה בגוש **6111** חלקה **652** חלקות משנה **31 - 28** שבנדון, במצבם הפיזי הנוכחי, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, חזקה, זכויות צד ג׳, שיעבוד או משכנתא, ליום **31/12/2017**, הינו סך:

<u>1,980,000 ₪ (מיליון תשע מאות ושמונים אלף ₪)</u>

הסכום <u>אינו</u> כולל מע״מ.

כאמור בחוזה השכירות, חלקה של ״י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע״מ״, הינו 50%.

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

<u>לוט</u>
נספח א - פלטי מידע נסח מקוון, מיום 22/1/17.
נספח ב - דף מידע של עת״א-יפו, על זכויות בנייה גוש 6111 חלקה 652.