לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מנע"ס
טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מנע"ס

לכבוד,
רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים,
קחם מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך : 28 פברואר, 2019
מספרינו : 12499

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי הכולל משרדים בחריש
רחוב דרך ארץ 35, גוש 9070 חלקה 44
מגרש 420 (בהתאם לתב"ע חריש/1/א)



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן – סמנכ"ל כספים של חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 11/01/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם מרכזים מסחריים בע"מ</u>** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/18.

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/18 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.
הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

<u>תקינה שמאית:</u>

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 .

חוו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2017:</u>

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שוויו של הנכס בספרים הינו 25,500,000 ₪.

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u>

- חוזי רכישה.
- נסח רישום מקרקעין.

מסמכים נוספים הינם תוכניות בנין עיר ומאגר מס שבח.

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח.
למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים.
הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320:</u>

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)

ב. **<u>השכלה:</u>** בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אונ' ת"א.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
1994 – 1991: מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
1999 – 1994: ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005: מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
2005 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715:</u>

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)

ב. **<u>השכלה:</u>** תואר שני כמג'יסטר (M.R.E) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.
2016: בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אונ' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה**: 31/12/2018.

4. **תאריך ביקור בנכס**: בנכס הנישום ובסביבתו ערכנו מספר ביקורים בתקופה האחרונה, האחרון שבהם נערך בתאריך 14/02/19 , ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

5. **פרטי המקרקעין:**

גוש: 9070

חלקה: 44 בשלמות

שטח החלקה: 4,714 מ"ר

מגרש: 420 לפי תב"ע חריש/1/א

כתובת **דרך ארץ 35**

ייעוד הנכס: מגרש למסחר ומשרדים

זכויות בניה: שטח עיקרי עילי 9,800 מ"ר (מתוכם 4,320 מ"ר למסחר)

שטחי שירות עיליים 3,900 מ"ר (מתוכם 2,300 מ"ר למסחר)

שטחי שירות תחתי 9,428 מ"ר.

מיקום: המתחם תחום בין הרחובות דרך ארץ, ספיר ו - טופז, בעיר חריש

זכויות: בעלות.

6. **<u>תאור הסביבה:</u>**

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית לישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התוכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתוכנית "יישובי הכוכבים".

בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התוכנית לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במועד הקובע מתגוררים בעיר למעלה מ – 10,000 תושבים.

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות ביניינים מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים

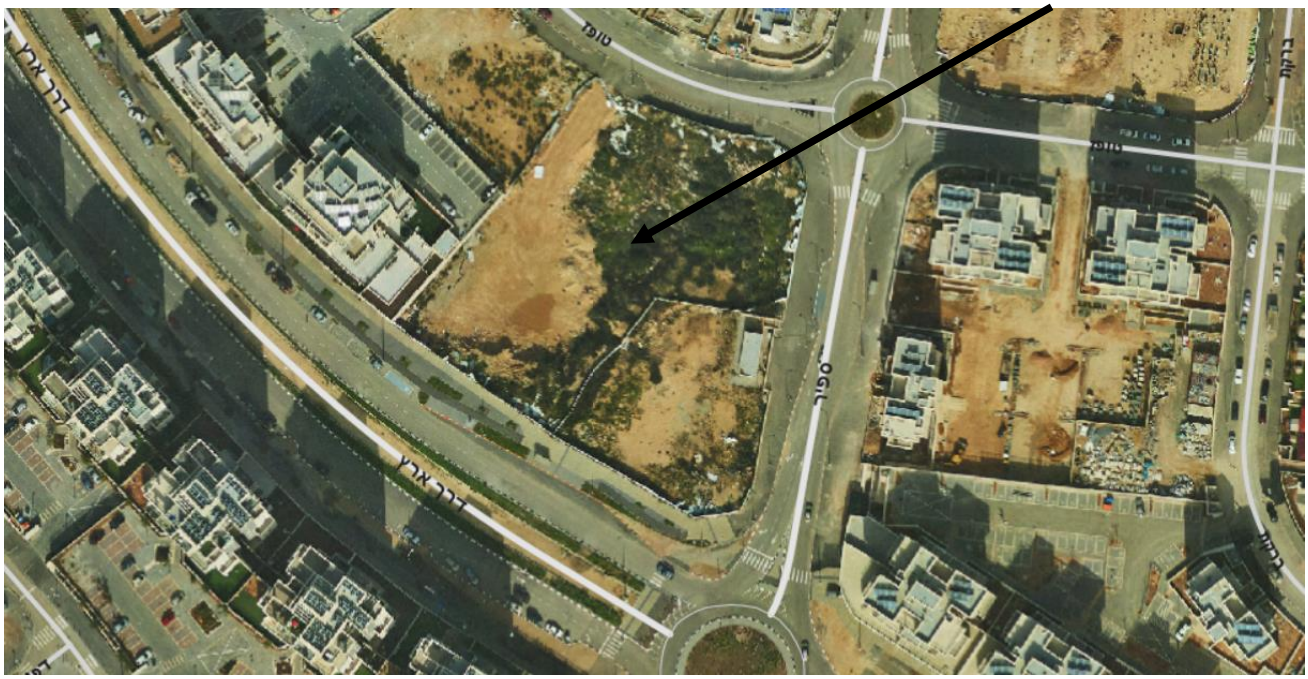
<u>מפת העיר:</u>


פאואר
סנטר
מגרש
420
מגרש
421
H 28
דרך ארץ
אורנים
טפיר
דקל
דולב
רימון

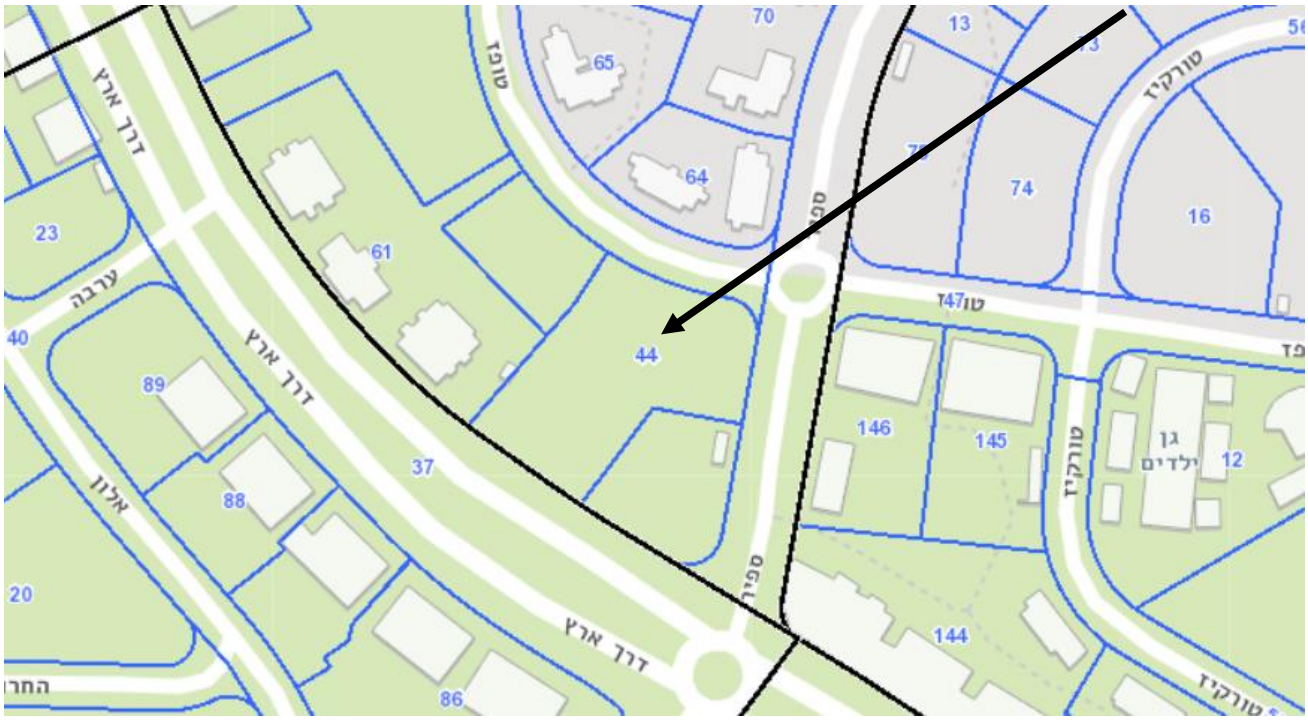
<u>רצ"ב מיקום המגרש הנישום בתצלום אוויר:</u>



רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך מערכת ה GIS – העירונית, שצולם במהלך שנת 2018:



<u>רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:</u>



7. **<u>תאור הנכס:</u>**

בעיון בתוכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי בחלק גדול מהבנייה, הצמודה לרחוב הראשי בעיר, (רחוב דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליהן קומות מגורים.
בצמידות לרחוב דרך ארץ תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו – 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.

ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים נפרדים, בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתיד להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

מגרש 420 נמצא במרכז הישוב, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש ותחום ברחובות: דרך ררץ – ספיר – טופז.
שטחו הרשום של המגרש הינו 4,714 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכסית של 70%.
זכויות הבניה כוללות הקמת 9,800 מ"ר עיקרי + 3,900 מ"ר שטחי שירות, מעל קומות מרתף בשטח של 9,428 מ"ר המיועדת לחניות. בהתאם למיקומו ומאפייניו של המתחם, הרי שהוא צפוי להיות מרכז מסחרי משמעותי ושוקק בעיר חריש.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי טרם החלה בניה כלשהי במתחם.
ברם, היזם סיים הליך תכנוני לתוספת זכויות בניה וכן החל בהתקשרות מול הועדה המקומית לצורך שימוש בשצ"פ הסמוך לטובת התארגנות לתקופת הבניה.
הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי עבודה בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).
בצמידות לנכס הנישום בינייני מגורים בשלבי בניה מתקדמים.
הטופוגרפיה בישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה.
בנכס שבנדון הקרקע מישורית.

<u>להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:</u>





8. **<u>מידע תכנוני</u>** :

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תוכניות בניה. רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתוכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת :

א. <u>תכנית חריש /1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה :</u>

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מסחר ומשרדים.**

בהתאם לתקנון התוכנית יותרו שימושים ברמה רובעית כגון : מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.

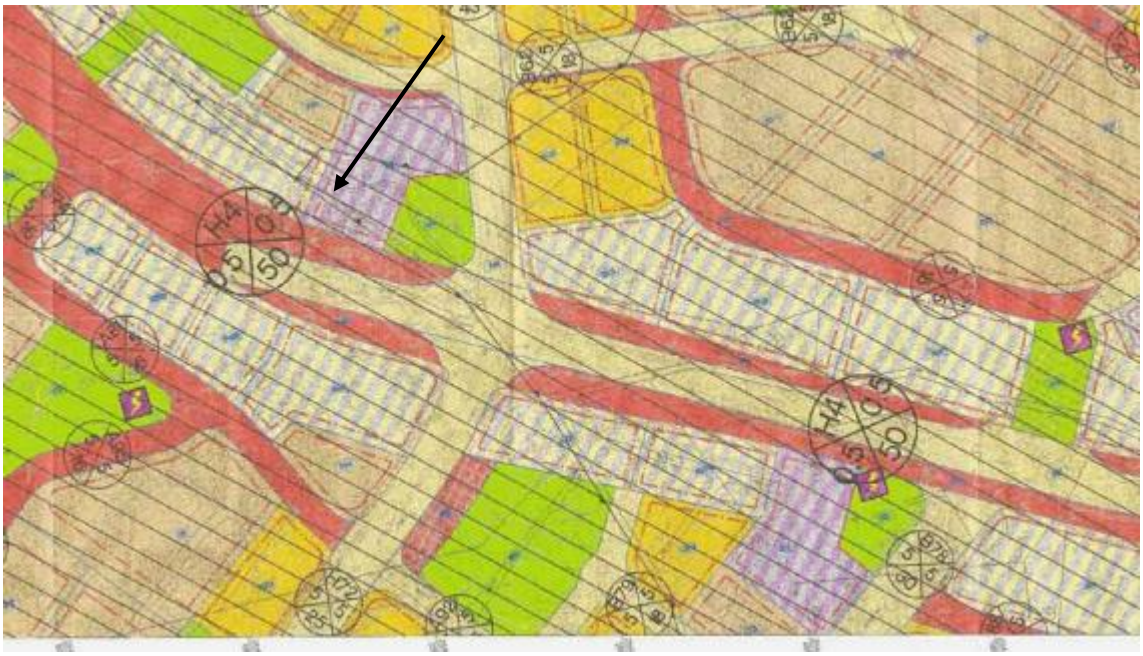
חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

לא יותרו שימושים תעשיתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לכמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית :

ייעוד	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ קיבולת	אחוזי בניה	מספר קומות		תכסית
		עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר			מעל הכניסה	מתחת הכניסה	
מסחר ומשרדים	4,714	6,123	1,413		2,857	10,393	221%	8	3	70%

<u>להלן תשריט הנכס הנישום, מתוך התוכנית, במצב המוצע, הכוללת את הנכס הנישום :</u>



ב. <u>תכנית 307-0597260 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15/11/2018</u>:

התכנית הינה תכנית נקודתית למגרש 420. התכנית מאפשרת תוספת שטחים ושינוי קווי הבניין.

השימושים המותרים במסגרת הוראות התכנית הינם כדלקמן:

א) שימושים ברמה רובעית: מסחר קימעונאי, מרפאות, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, משרדים, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוב' למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתכנית הראשית.

ב) חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים .

ג) שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוב' .

ד) מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיוב' .

ה) מתקני בטיחות ע"פ החוק.

ו) לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי איחסון לחומרי גלם.

גובה המבנה עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת המסחר לא יעלה על 7 מטר, ויאפשר בניית יציע, אשר תחשב כקומה א'. שטחי היציע לא יעלו על מחצית משטחי החנות. זכויות הבניה המותרות הינם כדלקמן:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ומשרדים	420	4714	(1) 9800	(2) 3900		9428	23128	491	8	3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת של 3,677 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 9,800 מ"ר .

ב) תוספת של 2,487 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 3,900 מ"ר.

ג) תוספת של 6,571 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: סה"כ 9,428 מ"ר.

ד) שינוי קווי בנין בפינה הדרום מזרחית ודרום מערבית של המגרש עבור קומות המסחר, מ- 5 מ' לקו בנין 0, כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

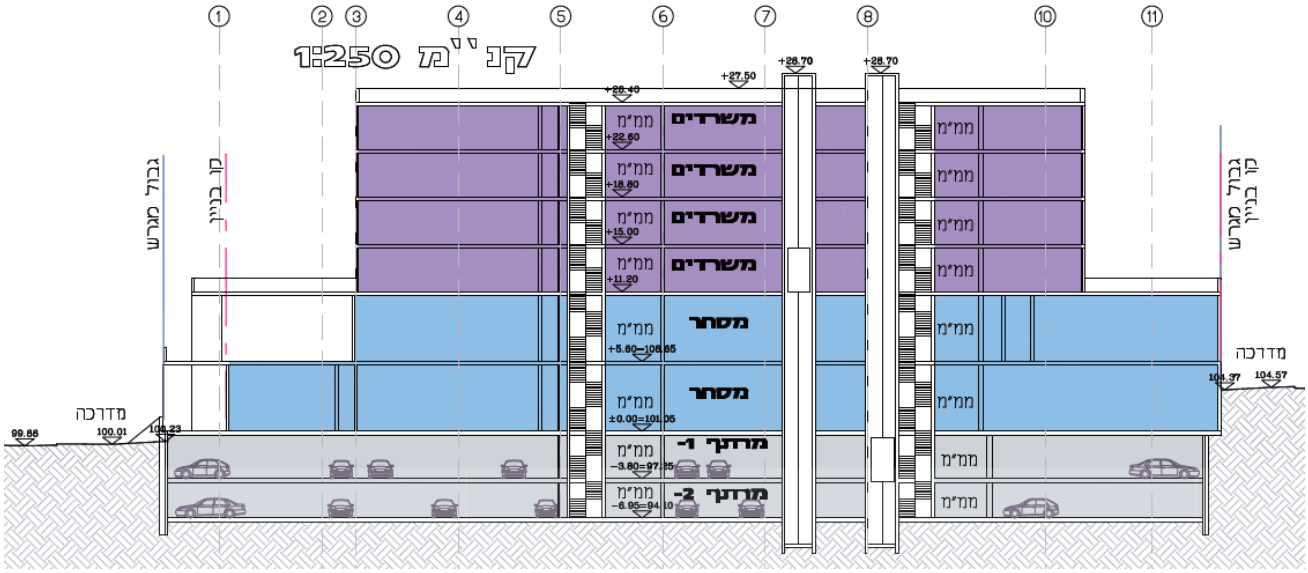
(1) מתוכם עד 4,320 מ"ר למסחר.

(2) מתוכם עד 2,300 מ"ר למסחר.

(3) כמסומן בתשריט.

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

רצ"ב תרשים כנית הבינוי המנחה מתוך התכנית המוצעת:



ג. <u>בקשה להיתר מס' 20180005:</u>

בבדיקה שערכתי באתר הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה חריש, נמצא כי בתאריך 04/01/2018 הוגשה בקשה להיתר מס' 20180005 לבניית מסחר ותעסוקה על מגרש 420, שבנדון.

מספר בקשה	מספר תיק בניין	סטטוס	כתובת	מקרקעין
בקשה להיתר 20180005 תאריך פתיחה 04/01/2018	359	הגשה	חריש	גוש: 9070, חלקה: 44, מגרש: 420, תובנית: חריש/1/א

9. **<u>המצב במשפטי:</u>**

<u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19/02/2019 המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

כללי:	גוש 9070 חלקה 44
שטח במ"ר:	4,714 מ"ר.
מספרים ישנים של החלקה:	9070/1.
בעלויות:	בתאריך 21/06/2016 נרשמה **<u>קחם מרכזים מסחריים בע"מ</u>**, ח.פ. 514987635 כבעלים, בשלמות.
	בתאריך 19/11/15 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
	א. בתאריך 24/11/2014 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
	ב. בתאריך 21/06/2016 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

<u>הסכמי רכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע:</u>

הוצגו בפניי העתקים מחוזי המכר מהם עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

א. הסכם מכירה מתאריך 11/05/2014 אשר נערך בין:

המוכר:	גי.טי.אל.וי (25.1%), יהודה רחבים חברה לבניין (12.45%), חברת זלמן בראשי ואחיו (12.45%).
הקונה:	קחם מרכזים מסחריים בע"מ.
הממכר:	50% מהזכויות בנכס הידוע כמגרש 420 ע"פ תוכנית מפורטת חריש 1/א.
התמורה:	4,393,389 ₪ + מע"מ.
מיסוי:	כל צד ישלם את המיסוי שלו כחוק.

ב. הסכם מכירה מתאריך 26/04/2015 אשר נערך בין:

המוכר:	גי.טי.אל.וי, יהודה רחבים חברה לבניין ו – חברת זלמן בראשי ואחיו
הקונה:	קחם מרכזים מסחריים בע"מ.
הממכר:	יתרת 50% מהזכויות בנכס הידוע כמגרש 420 ע"פ תוכנית מפורטת חריש 1/א.
התמורה:	8,608,618 ₪ + מע"מ.
מיסוי:	כל צד ישלם את המיסוי שלו כחוק.

השבת כספים: הקונה תשיב למוכרת 1,350,000 ₪ + מע"מ בגין תשלומים אשר המוכרת הצהירה כי שילמה ליועצים שונים בקשר עם תחילת תכנון הפרוייקט בנכס אשר לא יצא לפועל ו/או תשלומי ריבית לבנק בגין המימון שהועמד, וסך של 7,397,993 ₪ בגין היטלי פיתוח בכפוף לאסמכתא לביצוע ההערה הכספית.

פירוט ההסכמים הרשומה בחוו"ד זו הינה תמציתית ולידיעה בלבד.
תמצית זו אינה מהווה תחליף לקריאתם.

10. **<u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).
ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות:</u>

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס, מושא השומה, על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע, בהתאם לשווייה בשוק החופשי, אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. **<u>גורמים שיקולים ועקרונות</u>**:

באומדן שווי השוק הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2018.

ב. הנכס הינו מגרש ריק במרכז העיר המיועד למסחר ומשרדים וכולל זכויות בניה רבות.
הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.

ג. מיקומו של הנכס הנישום במיקום מרכזי, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר והמשרדים העיקריים בעיר. הבאתי בחשבון כי המרכז כולל מסחר ומעליו פעילות משרדית. התחשבתי גם בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז לאורך ובסמוך לרחוב המרכזי, רחוב דרך ארץ.

ד. נכון למועד עריכת חוו"ד זו נמצאים פרוייקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס.
המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים.
קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ – 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות.
בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים.
הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.

ה. מגרש מספר 420 בתוכניות שבתוקף, שטחו 4,714 מ"ר וצורתו שאינה רגולרית. ע"פ תכנית הבינוי, הבאתי בחשבון כי ייבנו קומת קרקע + קומה א' כקומות מסחריות, במלוא קיבולת הבניה האפשרית הכפופה למגבלת התכסית ושטחי המסחר, ומעליהם יבנו קומות שישמשו כמשרדים.

ו. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.

ז. בחנתי את שוויו של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי הזכויות נקבע ע"פ ממוצע שתי הגישות, ובמעוגל.

ח. ניתן לראות כי מרבית היזמים שזכו במגרשי המסחר בעיר הגישו בקשות לועדה המקומית להגדלת קיבולת הבניה.

ט. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לאופן בחינת העלויות ובחירת הרווח היזמי.
רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון,
דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הנכסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע.

י. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.

יא. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס, כפי שהוא עתיד להניב לאחר שייבנה ברמת גמר סטנדרטית למכרזים מסחריים דומים.

יב. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, הבאתי בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים וחצי עד לאכלוס ותחילת פעילות.

יג. ערכי השווי, הרשומים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.

12. **<u>עסקאות השוואה ותחשיבים:</u>**

כאמור בחוו"ד זו התוכניות החלות על החלקה מתירות בניית 9,800 מ"ר עיקרי + 3,900 מ"ר כשטחי שירות, בתכסית מקסימלית של עד 70% מקומת הקרקע. התכליות המותרות בחלקה מתירות, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים. בטרם נקבע את השימוש היעיל והטוב ביותר במגרש, יש לבחון את ערכי השווי של היעודים השונים.

א. <u>גישת ההשוואה:</u>

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש. בניתוח עסקאות אלו, חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון. בחנתי את תכנית השיווק אותה מציג היזם, הכוללת בעיקר חנויות קטנות. המתחם הינו מהיחידים בעיר שיהנה מחניה מקורה, תת קרקעית, שתאפשר נוחות מקסימלית למשתמשי המסחר. לצורך בחינת דמי השכירות הראויים, בחנתי מודעות מכירה לחנויות רחוב בסביבת הנכס הנישום, בקומת הקרקע, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח מדווח	רחוב	מספר	קומות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
04/12/2018	9073	78	38.00	דרך ארץ	2	8	₪ 840,000	₪ 22,105
30/11/2018	9070	104	30.00	חריש	4	36	₪ 715,045	₪ 23,835
30/11/2018	9070	105	30.00	חריש	1	36	₪ 715,045	₪ 23,835
13/09/2018	9071	142	59.00	חריש	1	1	₪ 667,310	₪ 11,310
13/09/2018	9071	142	66.00	חריש	1	7	₪ 747,840	₪ 11,331
29/08/2018	9071	148	45.00	חריש	1	8	₪ 864,609	₪ 19,214
13/12/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,294,156	₪ 21,569
04/12/2017	9071	142	48.00	חריש	1	1	₪ 998,776	₪ 20,808
10/02/2017	8705	9	30.00	חריש	16	1	₪ 636,012	₪ 21,200
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	10	1	₪ 569,205	₪ 20,329
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,987
16/01/2017	8705	9	30.00	חריש	9	1	₪ 618,345	₪ 20,612
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	10	1	₪ 569,205	₪ 20,329
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,987
16/01/2017	8705	9	30.00	חריש	9	1	₪ 618,345	₪ 20,612
03/01/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,224,200	₪ 20,403
03/01/2017	9071	142	43.00	חריש	2	5	₪ 754,424	₪ 17,545
03/01/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,224,200	₪ 20,403
27/12/2016	8705	9	28.00	חריש	9	11	₪ 578,963	₪ 20,677
19/12/2016	8705	9	28.00	חריש	31	11	₪ 569,205	₪ 20,329
28/12/2016	8705	9	29.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,263
28/12/2016	8705	9	30.00	חריש	9	11	₪ 618,345	₪ 20,612
15/12/2016	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 569,205	₪ 20,329
27/12/2016	8705	12	28.00	חריש	1	11	₪ 578,963	₪ 20,677
12/12/2016	9071	142	43.00	חריש	4	5	₪ 897,808	₪ 20,879
19/12/2016	8705	9	35.00	חריש	1	11	₪ 726,863	₪ 20,768
08/12/2016	8705	9	36.00	חריש	1	8	₪ 726,863	₪ 20,191
06/12/2016	8705	9	24.00	חריש	14	1	₪ 491,400	₪ 20,475
06/12/2016	8705	9	28.00	חריש	37	11	₪ 587,634	₪ 20,987
06/12/2016	8705	9	30.00	חריש	1	11	₪ 618,345	₪ 20,612
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום בחנויות קטנות								**₪ 20,650**
אומדן דמי שכירות ראויים לפי תשואה שנתית 8%								**₪ 138**

ב. <u>גישת היוון ההכנסות:</u>

שימוש בגישת היוון ההכנסות בעיר חריש צריך להעשות בזהירות, היות ומאפייני העיר שונים בתכליתם מערים אחרות בישראל. חריש הינה עיר בהקמה, וככזו הליך איכלוסה, כפי שפורט בהרחבה דלעיל, לוקח זמן.

נכון למועד הקובע חצתה העיר את רף 10,000 התושבים, וככל שהימים חולפים ממשיכה להתאכלס באוכלוסייה חדשה המיישבת את העיר. כמות המכירה בחנויות מושפעת באופן ישיר מכמות התנועה בסביבתה. ככל שהעיר תמשיך ותתאכלס, כך יעלו היקפי המכירות בחנויות המסחריות.

דגמתי מספר חוזי שכירות ומזכרי כוונות חתומים של נכסים מסחריים הממוקמים בסביבתו של הנכס הנישום. חלק מחוזים אלו נערכו תוך שימוש במנגנון הקובע עליית דמ"ש משמעותיית בשנים הקרובות.

רצ"ב סקירת הסכמי השכירות שנדגמו:

רצ"ב סקירת מזכרים חתומים + חוזה חתום עם שוכרים פוטנציאלים במתחמים סמוכים:							
סידורי	תיאור	תאריך חתימה	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	שימוש	שכ"ד חודשי
1	חוזה חתום	21/05/18	25	27.5	24	קפה	100 ₪
2	חוזה חתום	15/03/18	45	49.5	42	ממכר חיות	110 ₪
	חוזה חתום	20/07/16		211		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	04/03/18		111		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	01/09/16	277	332		קופ"ח	90 ₪
3	חוזה חתום	20/09/18	25	27.5	23	כספומט	120 ₪
4	חוזה חתום	24/12/18	40	44	22	משחקים	75 ₪
5	LOI	10/05/18	76	83.6	25+26	מאפיה	100 ₪
6	LOI	10/05/18	36	39.6	21	חנות נוחות	100 ₪
שכ"ד חודשי, ממוצע, למ"ר							

להלן חוזים שנחתמו בפאואר סנטר חריש בשטחי המסחר:

שם השוכר	סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר
סטמצקי	חוזה חתום	חנות ספרים	23	ראשונה	88.55
אבני שוהם	חוזה חתום	חנות אופנה		ראשונה	68.31
ב.ה. ברו	חוזה חתום	צעצועים	103	מרתף	488.29
ביגוד אופנה לכל בזול	חוזה חתום	חנות אופנה	19	ראשונה	427.00
קפה גרג	חוזה חתום	בית קפה	1		165.26
סופר פארם	חוזה חתום	פארם	23	ראשונה	466.44
שופרסל	חוזה חתום	רשת קמעונאות		מרתף	3173
סכום השטח ברוטו הנמצא בשלבים מסויימים של משא ומתן					4,876
דמי שכירות מתואמים למ"ר במרתף					66 ₪
דמי שכירות מתואמים למ"ר בקומות עליונות					120 ₪

בהינתן צפי מועד פתיחה בעוד שנתיים וחצי, סבור אני כי ערכי השווי שנמצאו בסקירת חוזי שכירות בתקופה זו, תומכים בדמי השכירות שנתקבלו בניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל (בסך 120 ₪ למ"ר מסחרי בקומת הקרקע המסחרית) ובחרתי לאמצם.

רצ"ב תמהיל שטחי הבניה המיטבי, תחת מספר הנחות עבודה, כדלקמן:

א. קומת הקרקע כמסחר הינה הכלכלית ביותר והיא תיבנה במלוא קיבולת הבניה – בתכסית של 70%.

ב. סך החניות הנדרשות, לאחר תוספת הבניה, הינם 221 חניות תת קרקעיות.

קומה	יעוד	תכסית מכסימלית	עיקרי במ"ר	שרות במ"ר	דרישת חניות
קרקע	מסחר	3,300	2,160	1,150	
קומה א'	מסחר		2,160	1,150	
קומות	משרדים		5,480	1,600	
סה"כ שטחי בניה			**9,800**	**3,900**	**221**

לאור האמור לעיל, חושב שוויו של הנכס שבנדון, <u>בעת הפעלתו</u>, <u>בגישת היוון הכנסות</u>, תחת ההנחות כדלקמן:

א. שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע חושב בסך של 120 ₪ למ"ר, בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל.

ב. בהתאם לתכנית הבינוי, הכוללת גישה מקומת הקרקע גם למסחר בקומה א', הותאם מקדם 80%, לדמי השכירות הראויים בו, כך שאלו יעמדו בגבולות של 96 ₪ למ"ר, ושיעור התפוסה נאמד בגובה של 95%.

ג. דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 50 ₪ למ"ר ע"פ ניתוח מודעות שכירות מערים בסביבה.

ד. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2018, **<u>נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.20% ובמשרדים 7.60%.</u>**

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7.00% ל – 8.10%. בחוו"ד זו הבאתי בחשבון את שיעורי התפוסה הצפויים בכל אחד מיעודי הקרקע. בהעדר אפשרות לצפות בשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה והפיתוח שמבוצעת בעיר, **קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 8%, ובמשרדים לפי 8.5%. <u>זאת ועוד, לשוויו של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה של שנתיים וחצי, אשר מפחית את הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.</u>**

רצ"ב שוויו של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה:

קומה	יעוד	שטח לשיווק	דמ"ש למ"ר לחודש	שכ"ד חודשי	שכ"ד שנתי	ריבית להיוון	תפוסה	שווי הזכויות
קרקע	מסחר	3,310	₪ 120	₪ 397,200	₪ 4,766,400	8.00%	95.0%	₪ 56,601,000
קומה א'	מסחר	3,310	₪ 96	₪ 317,760	₪ 3,813,120	8.00%	95.0%	₪ 45,280,800
קומות	משרדים	7,080	₪ 50	₪ 354,000	₪ 4,248,000	8.50%	87.5%	₪ 43,729,412
סה"כ שטחי בניה		**13,700**		**₪ 1,068,960**	**₪ 12,827,520**			**₪ 145,611,212**

משוויו של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

א. דחיה של שנתיים וחצי עד תחילת פעילות (N=2.5, I=6%) כאמור לעיל.

ב. בשל גודלו של הפרוייקט, הפחתת רווח היזמי הנדרש לצורך בניית הפרוייקט מסוג זה, נקבעה בגובה של 20%.

ג. הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

רצ"ב תחשיב עלויות הבניה, וההפחתות הרי"מ:

קומה	יעוד	קיבולת בניה	עלות בניה למ"ר	מק' עלויות עקיפות	סה"כ עלויות הבניה
מרתף	חניון	7,735	₪ 2,250	115.00%	₪ 20,014,313
קרקע	מסחר	3,310	₪ 4,500	115.00%	₪ 17,129,250
קומה א'	מסחר	3,310	₪ 4,500	115.00%	₪ 17,129,250
קומות	משרדים	7,080	₪ 4,000	115.00%	₪ 32,568,000
אומדן גובה עלות הבניה של הפרוייקט					**₪ 86,840,813**

אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבנייה בגישת היוון הכנסות	**₪ 145,611,212**
בהתאם לגודל הפרוייקט חילוץ רווח יזמי - 20%	**₪ 121,342,676**
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה	**₪ 34,501,864**
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר קיזוז היטל השבחה	**₪ 34,001,864**
שווי מהוון עד לתחילת פעילות (N=2.5, I=6%)	**₪ 29,000,000**

לאור האמור לעיל קבעתי את שוויו של הנכס בגישת היוון ההכנסות, בסך 29,000,000 ₪.

13. **<u>סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:</u>**

הנכס הינו מגרש לבניית מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה.
בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. **<u>חוות דעת קודמות:</u>**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2017 בשווי של 25,500,000 ₪.
הפער בערכי השווי נובע מתוספת זכויות בניה בתכנית נקודתית למגרש שבנדון.

15. **<u>חוות דעת</u>**

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל,
בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון,
נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא **<u>נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 29,000,000 ₪</u>**.

16. **<u>בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:</u>**

ריבית 8.5%	ריבית 8.25%	ריבית 8%	ריבית 7.75%	ריבית 7.5%
₪ 27,294,118	₪ 28,121,212	**₪ 29,000,000**	₪ 29,935,484	₪ 30,933,333

ערכי השווי לא כוללים מע"מ.
השווי שהוערך הינו בניכוי החבות בהיטל השבחה, כמפורט לעיל.

17. **<u>הצהרות:</u>**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעיו (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,
מג'יסטר (MRE) במקרקעין,
כלכלן ושמאי מקרקעין

כתובתנו: הצפירה 2
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מנע"ס
טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מנע"ס

לכבוד,
רו"ח אייל מוליאן –סמנכ"ל כספים,
קחם מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך : 28 פברואר, 2019
מספרינו : 12500

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי הכולל משרדים,
רחוב דרך ארץ 50 בחריש,
גוש 9073, חלקה 16,
מגרש 421 (בהתאם לתב"ע חריש/1/א)



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן –סמנכ"ל כספים של חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 11/01/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם מרכזים מסחריים בע"מ</u>** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/18.

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2018 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.
הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

<u>תקינה שמאית:</u>

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 .

חוו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2017:</u>

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שוויו של הנכס בספרים הינו 27,500,000 ₪.

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u>

- חוזה חכירה.
- חוו"ד של ה"ה עופר כהן ויוסי וידנפלד לתאריך קובע 31/12/15

מסמכים נוספים הינם תוכניות בנין עיר ומאגר מס שבח.

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח.
למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים.
הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320:</u>

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)

ב. **<u>השכלה:</u>** בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אונ' ת"א.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
1994 – 1991: מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים
1999 – 1994: ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005: מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת
2005 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715:</u>

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)

ב. **<u>השכלה:</u>** תואר שני כמג'יסטר (M.R.E) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי
2016 – היום: בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אונ' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

<u>וזאת חוות דעתי המקצועית:</u>

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>**: 31/12/2018.

4. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**: בנכס הנישום ובסביבתו ערכנו מספר ביקורים בתקופה האחרונה, האחרון שבהם נערך בתאריך 14/02/19, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

גוש: 9073 (מס' ישן 8704)

חלקה: 16 בשלמות (מס' ישן 5 ו-10)

שטח החלקה: 4,997 מ"ר

מגרש: 421 לפי תב"ע חריש/1/א

ייעוד הנכס: מגרש למסחר ומשרדים

זכויות בניה:

שטח עיקרי עילי	6,500 מ"ר
שטחי שירות עיליים	1,500 מ"ר.
שטחי שירות תחתי	3,033 מ"ר.

מיקום: רח' דרך ארץ, פינת שדרות גמלא, חריש

זכויות: בעלות.

6. **<u>תאור הסביבה:</u>**

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית לישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התוכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתוכנית "יישובי הכוכבים".

בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התוכנית לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במועד הקובע מתגוררים בעיר למעלה מ – 10,000 תושבים.

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות ביניני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים.

<u>מפת העיר:</u>



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

<u>רצ"ב המגרש שבנדון בתצלום אוויר:</u>



<u>רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך מערכת ה – GIS העירונית, שצולם במהלך שנת 2018:</u>



<u>רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:</u>



7. **<u>תאור הנכס:</u>**

בעיון בתוכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית הרחוב הראשי (שדרות גמלא) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים.
על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו – 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.

ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתיד להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הפרויקט נשוא"א חוו"ד מהווה כאמור את מגרש 421, ששטחו הרשום הינו 4,997 מ"ר.
על הקרקע הותרה בניה בתכסית של 70%, זכויות הבניה כוללות הקמת 6,500 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר שטחי שירות,מעל קומת מרתף בשטח של 3,033 מ"ר המיועדת לחניות.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי טרם החלה בניה כלשהי במתחם.
הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי פיתוח בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).
הטופוגרפיה בישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה.
בנכס שבנדון הקרקע מישורית.

<u>להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:</u>





8. **<u>מידע תכנוני</u>** :

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תוכניות בניה. רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתוכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת :

<u>תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה :</u>

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מסחר ומשרדים.**

בהתאם לתקנון התוכנית יותרו שימושים ברמה רובעית כגון : מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.

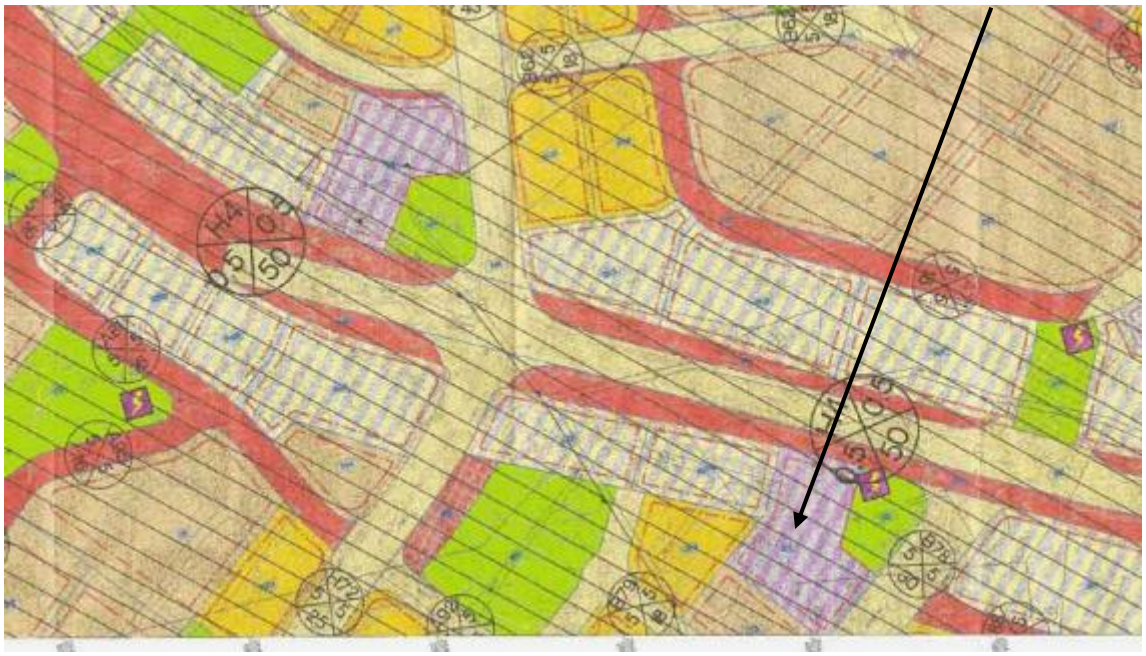
חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון , שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

לא יותרו שימושים תעשיתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לכמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית :

יעוד	גודל מגרש, דונם	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מספר קומות	
		עיקרי מ"ר	שירות מ"ר	עיקרי	שירות מ"ר				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ומשרדים	4.997	6500	1500		3033	11033	221%	70%	8	3

<u>להלן תשריט התוכנית, במצב המוצע:</u>



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

9. **<u>המצב במשפטי:</u>**

<u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15/02/2019, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

כללי:	גוש 9073 חלקה 16
שטח במ"ר:	4,997 מ"ר
מספרים ישנים של החלקה:	9073/1
בעלויות:	בתאריך 26/04/2017 נרשמה קחם מרכזים מסחריים בע"מ כבעלים, בשלמות
הערות:	בתאריך 24/11/201 נרשמו 2 הערות בדבר אתר עתיקות.
	בתאריך 26/04/2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. **<u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות:</u>

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס, מושא השומה, על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע, בהתאם לשווייה בשוק החופשי, אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. **<u>גורמים שיקולים ועקרונות</u>**:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2018.

ב. הנכס הינו מגרש במרכז העיר המיועד למסחר ומשרדים וכולל זכויות בניה רבות.
הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.

ג. מיקומו של הנכס הנישום במיקום מרכזי, בין שכונת אבני חן לשכונת החורש, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר והמשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז לאורך ובסמוך לרחוב המרכזי, רחוב דרך ארץ.

ד. נכון למועד עריכת חוו"ד זו נמצאים פרוייקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס.
המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים.
קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ – 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות.
בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים.
הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים. בחוו"ד זו הבאתי בחשבון שיעור תפוסה של 95%.

ה. העובדה שהמגרש הוגדר כמגרש מספר 421 בתוכניות שבתוקף, שטחו 4,997 מ"ר וצורתו שאינה רגולרית.
מאחר וטרם הוגשה תוכנית בקשה להיתר, הבאתי בחשבון כי בשימוש היעיל והטוב ייבנו קומת קרקע + קומה א' כקומות מסחריות, במלוא קיבולת הבניה האפשרית הכפופה למגבלת התכסית.
יתרת השטח בקומה ב' תשמש למשרדים.

ו. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.

ז. בחנתי את שוויו של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי הזכויות נקבע ע"פ ממוצע שתי הגישות, ובמעוגל.

ח. ניתן לראות כי מרבית היזמים שזכו במגרשי המסחר בעיר הגישו בקשות לועדה המקומית להגדלת קיבולת הבניה.

ט. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לאופן בחינת העלויות ובחירת הרווח היזמי.
רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון,
דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הנכסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע.

י. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.

יא. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים לנכס, כפי שהוא עתיד להניב לאחר שייבנה ברמת גמר סטנדרטית למכרזים מסחריים דומים.

יב. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, ובהתאם לשלביות בפיתוח מתחמי המסחר שנקבעה ע"י היזם, הבאתי בחשבון דחייה לתקופה של ארבע וחצי שנים עד לאכלוס ותחילת פעילות.

יג. ערכי השווי, הרשומים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.

12. **<u>עסקאות השוואה ותחשיבים:</u>**

כאמור בחוו"ד זו התוכניות החלות על החלקה מתירות בניית 6,500 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר כשטחי שירות, בתכסית מקסימלית של עד 70% מקומת הקרקע. התכליות המותרות בחלקה מתירות, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים. בטרם נקבע את התמהיל היעיל והטוב ביותר במגרש, יש לבחון את ערכי השווי של היעודים השונים. בחינת ערכי השווי נערכה בשתי גישות השומה, כדלקמן:

א. <u>גישת ההשוואה:</u>

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש. בניתוח עסקאות אלו, חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון. בחנתי את תכנית השיווק אותה מציג היזם, הכוללת בעיקר חנויות קטנות. המתחם הינו מהיחידים בעיר שיהנה מחניה מקורה, תת קרקעית, שתאפשר נוחות מקסימלית למשתמשי המסחר. לצורך בחינת דמי השכירות הראויים, בחנתי מודעות מכירה לחנויות רחוב בסביבת הנכס הנישום, בקומת הקרקע, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח מדווח	רחוב	מספר	קומות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
04/12/2018	9073	78	38.00	דרך ארץ	2	8	₪ 840,000	₪ 22,105
30/11/2018	9070	104	30.00	חריש	4	36	₪ 715,045	₪ 23,835
30/11/2018	9070	105	30.00	חריש	1	36	₪ 715,045	₪ 23,835
13/09/2018	9071	142	59.00	חריש	1	1	₪ 667,310	₪ 11,310
13/09/2018	9071	142	66.00	חריש	1	7	₪ 747,840	₪ 11,331
29/08/2018	9071	148	45.00	חריש	1	8	₪ 864,609	₪ 19,214
13/12/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,294,156	₪ 21,569
04/12/2017	9071	142	48.00	חריש	1	1	₪ 998,776	₪ 20,808
10/02/2017	8705	9	30.00	חריש	16	1	₪ 636,012	₪ 21,200
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	10	1	₪ 569,205	₪ 20,329
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,987
16/01/2017	8705	9	30.00	חריש	9	1	₪ 618,345	₪ 20,612
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	10	1	₪ 569,205	₪ 20,329
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,987
16/01/2017	8705	9	30.00	חריש	9	1	₪ 618,345	₪ 20,612
03/01/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,224,200	₪ 20,403
03/01/2017	9071	142	43.00	חריש	2	5	₪ 754,424	₪ 17,545
03/01/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,224,200	₪ 20,403
27/12/2016	8705	9	28.00	חריש	9	11	₪ 578,963	₪ 20,677
19/12/2016	8705	9	28.00	חריש	31	11	₪ 569,205	₪ 20,329
28/12/2016	8705	9	29.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,263
28/12/2016	8705	9	30.00	חריש	9	11	₪ 618,345	₪ 20,612
15/12/2016	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 569,205	₪ 20,329
27/12/2016	8705	12	28.00	חריש	1	11	₪ 578,963	₪ 20,677
12/12/2016	9071	142	43.00	חריש	4	5	₪ 897,808	₪ 20,879
19/12/2016	8705	9	35.00	חריש	1	11	₪ 726,863	₪ 20,768
08/12/2016	8705	9	36.00	חריש	1	8	₪ 726,863	₪ 20,191
06/12/2016	8705	9	24.00	חריש	14	1	₪ 491,400	₪ 20,475
06/12/2016	8705	9	28.00	חריש	37	11	₪ 587,634	₪ 20,987
06/12/2016	8705	9	30.00	חריש	1	11	₪ 618,345	₪ 20,612
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום בחנויות קטנות								**₪ 20,650**
אומדן דמי שכירות ראויים לפי תשואה שנתית 8%								**₪ 138**

ב. <u>גישת היוון ההכנסות:</u>

שימוש בגישת היוון ההכנסות בעיר חריש צריך להעשות בזהירות, היות ומאפייני העיר שונים בתכליתם מערים אחרות בישראל. חריש הינה עיר בהקמה, וככזו הליך איכלוסה, כפי שפורט בהרחבה דלעיל, לוקח זמן. נכון למועד הקובע חצתה העיר את רף 10,000 התושבים, וככל שהימים חולפים ממשיכה להתאכלס באוכלוסייה חדשה המיישבת את העיר. כמות המכירה בחנויות מושפעת באופן ישיר מכמות התנועה בסביבתה. ככל שהעיר תמשיך ותתאכלס, כך יעלו היקפי המכירות בחנויות המסחריות. דגמתי מספר חוזי שכירות ומזכרי כוונות חתומים של נכסים מסחריים הממוקמים בסביבתו של הנכס הנישום. חלק מחוזים אלו נערכו תוך שימוש במנגנון הקובע עליית דמ"ש משמעותיית בשנים הקרובות. רצ"ב סקירת הסכמי השכירות שנדגמו:

רצ"ב סקירת מזכרים חתומים + חוזה חתום עם שוכרים פוטנציאלים במתחמים סמוכים:							
סידורי	תיאור	תאריך חתימה	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	שימוש	שכ"ד חודשי
1	חוזה חתום	21/05/18	25	27.5	24	קפה	100 ₪
2	חוזה חתום	15/03/18	45	49.5	42	ממכר חיות	110 ₪
	חוזה חתום	20/07/16		211		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	04/03/18		111		קופ"ח	95 ₪
	חוזה חתום	01/09/16	277	332		קופ"ח	90 ₪
3	חוזה חתום	20/09/18	25	27.5	23	כספומט	120 ₪
4	חוזה חתום	24/12/18	40	44	22	משחקים	75 ₪
5	LOI	10/05/18	76	83.6	25+26	מאפיה	100 ₪
6	LOI	10/05/18	36	39.6	21	חנות נוחות	100 ₪
שכ"ד חודשי, ממוצע, למ"ר							

להלן חוזים שנחתמו בפאואר סנטר חריש בשטחי המסחר:

שם השוכר	סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר
סטמצקי	חוזה חתום	חנות ספרים	23	ראשונה	88.55
אבני שוהם	חוזה חתום	חנות אופנה		ראשונה	68.31
ב.ה. ברו	חוזה חתום	צעצועים	103	מרתף	488.29
ביגוד אופנה לכל בזול	חוזה חתום	חנות אופנה	19	ראשונה	427.00
קפה גרג	חוזה חתום	בית קפה	1		165.26
סופר פארם	חוזה חתום	פארם	23	ראשונה	466.44
שופרסל	חוזה חתום	רשת קמעונאות		מרתף	3173
סכום השטח ברוטו הנמצא בשלבים מסויימים של משא ומתן					4,876
דמי שכירות מתואמים למ"ר במרתף					66 ₪
דמי שכירות מתואמים למ"ר בקומות עליונות					120 ₪

בהינתן צפי מועד פתיחה בעוד שנתיים וחצי, סבור אני כי ערכי השווי שנמצאו בסקירת חוזי שכירות בתקופה זו, תומכים בדמי השכירות שנתקבלו בניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל (בסך 108 ₪ למ"ר מסחרי בקומת הקרקע המסחרית) ובחרתי לאמצם.

רצ"ב תמהיל שטחי הבניה המיטבי, תחת מספר הנחות עבודה, כדלקמן:

א. קומת הקרקע כמסחר הינה הכלכלית ביותר והיא תיבנה במלוא קיבולת הבניה – בתכסית של 70%.

ב. הבאתי בחשבון כי שטחי שירות נדרשים הינם 20% מהשטח העיקרי.

ג. סך החניות הנדרשות הינם כ – 97 חניות.

תיאור הקומה	שימושים	תכסית מקסימלית	שטח עיקרי	שטח שירות	דרישת חניות
קומת קרקע	מסחר	3,498	2,915	583	39
קומה א'	מסחר	3,498	2,915	583	39
קומה ב'	משרדים	לא רלוונטי	670	334	19
סה"כ			6,500	1,500	97

לאור האמור לעיל, חושב שוויו של הנכס שבנדון, <u>בעת הפעלתו</u>, <u>בגישת היוון הכנסות</u>, תחת ההנחות כדלקמן:

א. שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע חושב בסך של 120 ₪ למ"ר, בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל.

ב. לערכי שווי המסחר בקומה א' הותאם מקדם 70%, המהווה 84 ₪ למ"ר, ושיעור התפוסה נאמד בגובה של 90%.

ג. דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 50 ₪ למ"ר ע"פ ניתוח מודעות שכירות מערים בסביבה.

ד. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2019, **<u>נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.2% ובמשרדים 7.6%.</u>**

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7.00% ל – 8.10%. בחוו"ד זו הבאתי בחשבון את שיעורי התפוסה הצפויים בכל אחד מיעודי הקרקע. בהעדר אפשרות לצפות בשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה והפיתוח שמבוצעת בעיר, **קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 8%, ובמשרדים לפי 8.5%. <u>זאת ועוד, לשוויו של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה של ארבע וחצי שנים (בהתאם לשלביות פיתוח מגרשי המסחר שנקבעה ע"י היזם), אשר מפחית את הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.</u>**

רצ"ב שוויו של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה:

תיאור הקומה	שימושים	שטח לשיווק	דמי שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	ריבית להיוון	תפוסה	שווי מלא
קומת קרקע	מסחר	3,498	₪ 120	₪ 419,748	₪ 5,036,976	8.00%	95.0%	₪ 59,814,090
קומה א'	מסחר	3,498	₪ 84	₪ 293,824	₪ 3,525,883	8.00%	90.0%	₪ 39,666,186
קומה ב'	משרדים	1,004	₪ 50	₪ 50,210	₪ 602,520	8.50%	85.0%	₪ 6,025,200
סכומים:		**8,000**		**₪ 763,782**	**₪ 9,165,379**			**₪ 105,505,476**

משוויו של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

א. דחיה של ארבע וחצי שנים עד תחילת פעילות (N=4.5, I=6%) כאמור לעיל.

ב. הפחתת רווח היזמי הנדרש לצורך בניית הפרוייקט מסוג זה, נקבעה בגובה של 20%.

ג. הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

רצ"ב תחשיב עלויות הבניה, וההפחתות הרי"מ:

תיאור הקומה	שימושים	תכסית מקסימלית	עלות בניה למ"ר	עלויות עקיפות	סה"כ אומדן עלויות בניה
קומת מרתף	חניון	3,033	₪ 2,250	115%	₪ 7,847,888
קומת קרקע	מסחר	3,498	₪ 4,500	115%	₪ 18,101,633
קומה א'	מסחר	3,498	₪ 4,500	115%	₪ 18,101,633
קומה ב'	משרדים	1,004	₪ 4,000	115%	₪ 4,619,320
אומדן גובה עלות הבניה בפרוייקט					₪ 48,670,473
אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבניה, כאמור לעיל					₪ 105,505,476
בחילוץ רווח יזמי 20%					₪ 87,921,230
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה					₪ 39,250,758
שווי מהוון עד לתחילת פעילות (N=4.5, I=6%), במעוגל					**₪ 30,000,000**

דרך נוספת לאמוד את שוויו של מ"ר בנוי הינה תחת גישת ההשוואה למגרשים מסחריים הדומים, ככל האפשר, לנכס שבנדון. בעיר חריש שווקו בסוף שנת 2013 עשרה מגרשים "קטנים" (יחסית) בהם מותרת גם בניה מסחרית. במהלך שנת 2017 יצאה רשות מקרקעי ישראל במכרז לשיווק 3 מגרשים נוספים בסביבה, בחלקם נמצאו עתיקות, ערימות עפר ועצים המחייבים לקבל את אישור קק"ל להעתקתם

החל מתאריך המכרז ועד היום, נמכרו חלק מהמגרשים ששווקו ע"י רמ"י במכרז, ונמכרו בשנית בשוק החופשי. הבדלי השווי בין ערכי שווי מ"ר מבונה במועד המכרז לתקופה האחרונה מעידה על עליית מחירים גבוהה מאוד בעיר.

תאריך מכירה	מוכר	מגרש	שטח מגרש	מחיר מגרש	זכויות בניה עיקרי עילי	שווי 1 מ"ר מבונה למסחר
10/07/17	שוק חופשי	410	1,693	₪ 8,600,000	676	₪ 12,722
11/06/17	מכרז	406	1,135	₪ 4,021,279	452	₪ 8,897
11/06/17	מכרז	404	1556	₪ 4,186,793	624	₪ 6,710
11/06/17	מכרז	402	1400	₪ 4,466,846	560	₪ 7,977
06/01/16	שוק חופשי	403	1,746	₪ 9,112,765	700	₪ 13,018
06/01/16	שוק חופשי	407	2,633	₪ 13,901,661	1,052	₪ 13,215
01/12/15	שוק חופשי	401	1,579	₪ 7,026,316	632	₪ 11,118
11/08/15	שוק חופשי	405	1,752	₪ 7,621,189	700	₪ 10,887
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר תוך דגש על מכרזי הרשות האחרונים						**₪ 9,000**
שווי מ"ר קרקע בנכס שבנדון, בהתאמה לגודל וקיבולת						**₪ 7,000**

שטחי הבניה האקווילנטים **במגרש 421** ע"פ השימוש היעיל והטוב, כפי שנמצאו ופורטו בחוות דעתי הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	מק' אקוו'	שטח אקוו'
קרקע	2,915	100%	2915
א'	2,915	70%	2040
ב'	670	45%	302
סה"כ	6,500		5,257
שווי מ"ר מובנה אקוו' למסחר (מתואם)			₪ 7,000
קיזוז עלויות בניה למרתפי חניה (כמפורט לעיל)			**-₪ 7,847,888**
סה"כ שווי הנכס בגישה זו (במעוגל)			**₪ 29,000,000**

בין שתי גישות השומה נמצא פער סביר של כ – 3.5%.

לאור האמור לעיל קבעתי את שוויו של הנכס בממוצע הגישות, בסך 29,500,000 ₪.

13. **<u>סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:</u>**

הנכס הינו מגרש לבניית מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה.
בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. **<u>חוות דעת קודמות:</u>**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/06/2016 בשווי של 25,900,000 ₪.
הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2017 בשווי של 27,500,000 ₪.
אין פער משמעותי בין ערכי השווי בחוו"ד הקודמת לזו היות ולא חלו שינוים משמעותיים בשוק הנדל"ן.

15. **<u>חוות דעת:</u>**

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל,
בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב,
שיעבוד ומשכנתא **<u>נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו לתאריך 31/12/18</u>**
<u>סביב 29,500,000 ₪</u>.

16. **<u>בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:</u>**

7.50%	7.75%	**8.00%**	8.25%	8.50%
₪ 31,470,000	₪ 30,450,000	**₪ 29,500,000**	₪ 28,610,000	₪ 27,760,000

השווי לא כולל מע"מ.
השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. **<u>הצהרות:</u>**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.
<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,
מג'יסטר (MRE) במקרקעין,
כלכלן ושמאי מקרקעין

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יואבי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מנע"ס
טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מנע"ס

לכבוד,
רו"ח אייל מוליאן –סמנכ"ל כספים,
קחם מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך : 05 מרץ, 2019
מספרינו : 12634

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
חלק מחזית מסחרית בקומת הקרקע,
בבניין מס' 1, מתחם 41,
שד' גמלא 22 – פינת רח' דרך ארץ 52, חריש
גוש 9073 חלק מחלקה 77



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן –סמנכ"ל כספים של חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 26/02/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם מרכזים מסחריים בע"מ</u>** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/18.

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2018 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.
הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

<u>תקינה שמאית:</u>

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 .

חוו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2016:</u>

ע"פ דוח תקופתי לסוף השנה נמצא כי שוויו של הנכס בספרים הינו 9,600,000 ₪.

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם פיתוח.
- דו"ח "0" שנעשה לפרוייקט + דו"ח ביצוע מספר 19 מספטמבר 2016 של חברת פז כלכלה.
- היתרי בניה.
- מדגם של חוזי מכר של חנויות במתחם.
- חוזי השכירות עם קופת חולים מכבי וכללית.

2. **פרטי השמאים והשכלתם**:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח.
למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ובמרכזים מסחריים.
הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי, להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)

ב. השכלה: בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.

ג. ניסיון מקצועי:
1991 – 1994: מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים
1994 – 1999: ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005: מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת
2005 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)

ב. השכלה: תואר שני כמג'יסטר (M.R.E) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

ג. ניסיון מקצועי:
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי
2016 – היום: בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה**: 31/12/2018.

4. **תאריך ביקור בנכס**: בנכס הנישום ובסביבתו ערכנו מספר ביקורים בתקופה האחרונה, האחרון שבהם נערך בתאריך 04/03/19, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

5. **פרטי המקרקעין:**

גוש: 9073

חלקה: 77 בשלמות

שטח החלקה: 8,268 מ"ר.

מגרש: 4101 לפי תב"ע חריש/1/א, אשר שונה למגרש 4103 בתכנית לצורכי רישום.

ייעוד הנכס: מגרש למסחר ומגורים.

שטח הנכס הנישום:

שטח עיקרי עילי	456.48 מ"ר
שטחי שירות עיליים	87.27 מ"ר.
סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	543.75 מ"ר.

מיקום: שדרות דרך ארץ 52, פינת שדרות גמלא 22, חריש.

זכויות: חכירה מהוונת לדורות.

6. **<u>תאור הסביבה:</u>**

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית לישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים".

בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן, הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת", בבניית 78 יחידות דיור.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במועד הקובע מתגוררים בעיר למעלה מ – 10,000 תושבים.

בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר מתבצעות עבודות פיתוח ובניה נרחבות.

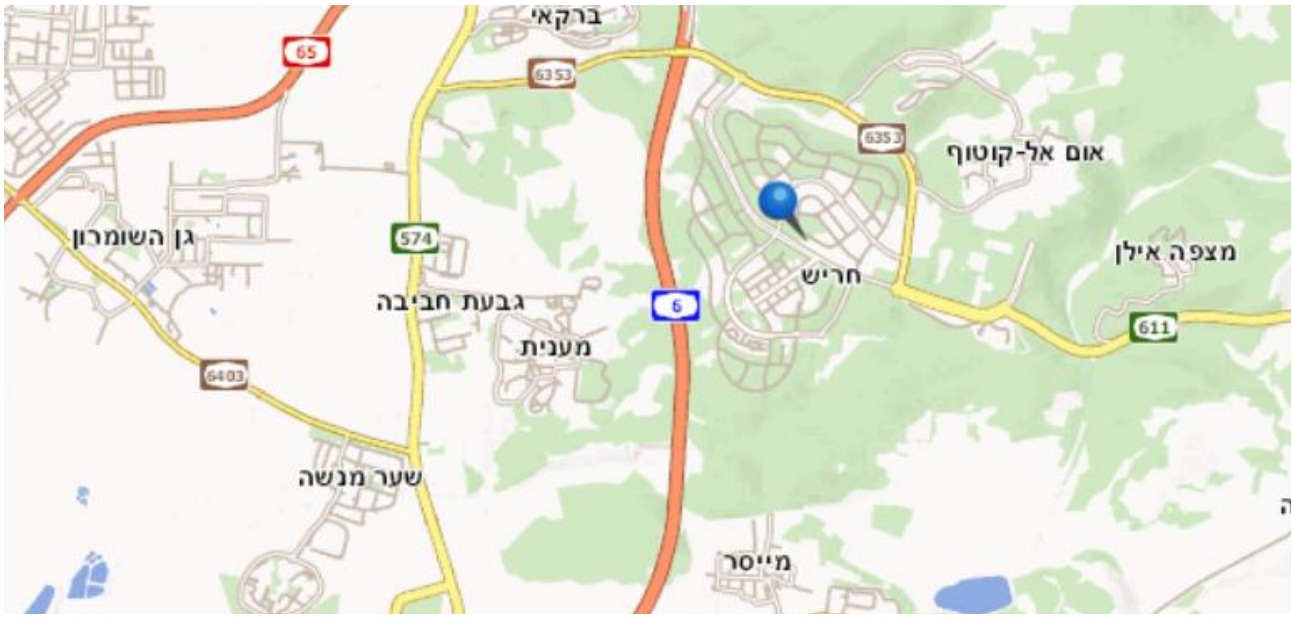
תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות הסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות ביניני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבנייני המגורים.

<u>מפת העיר:</u>



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע העיר חריש:



תקריב של מיקום המגרש הנישום על רקע העיר:







כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

7. **<u>תאור הנכס:</u>**

בעיון בתכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית הרחוב הראשי (שדרות דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים.
על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו – 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח כי הנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.

ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתידים להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הנכס, נשו"א חוו"ד זו, מהווה חלק מקומת קרקע מסחרית בבניין מספר 1, מגרש 4103, בקרן הרחובות שדרות דרך ארץ 52 ו-שדרות גמלא 22 בחריש.
בניית הפרוייקט נסתיימה והוא כולל 6 מבני מגורים בני 7-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
המבנים נבנים על חלקות 77 + 78 (מגרשים 4103 ו – 4104 בהתאמה), כאשר על כל חלקה נבנים 3 מבני מגורים.
החלק הנישום בקומת הקרקע מהווה בימים אלו 2 חנויות נפרדות המושכרות לקופות חולים שונות.
ע"פ הסכם השכירות וכפי שנמסר לי ע"י החברה, קופה"ח שוכרות את החנויות הנ"ל עד אשר תסתיים בנייתו של מגרש 420 (הממוקם בקרבת הנכס הנישום), ואז עתידות קופה"ח לעבור לבניין החדש ולפנות את שטחי המסחר.
רצ"ב מידע כללי לגבי כל אחת מהחנויות המושכרות:

א. חנות המושכרת ומיועדת לשימושה של **<u>קופת חולים מכבי</u>** + לבית המרקחת שלהם.
חנות זו נהנית משתי חזיתות לרחובות דרך ארץ ושדרות גמלא. שטחו של הנכס המיועד לשימושה של קופ"ח מכבי בהתאם לתשריט מדידה **<u>הינו 332 מ"ר</u>** (סה"כ השטחים המופיעים בתשריט המדידה מסתכם ב – 330 מ"ר, המתפלגים כפי שיופיע בהמשך).

ב. חנות המושכרת ומיועדת לשימושה של **<u>קופת חולים כללית</u>** והיא פונה בחזיתה לרחוב גמלא.
שטחה המחושב של היחידה, המיועדת לשימושה של קופ"ח כללית **<u>הינו 211 מ"ר.</u>**
שטח היחידה חושב כהפרש השטחים בין סה"כ השטחים בהיתר הבניה לבין השטח המדוד, כפי שמופיע בתשריט המדידה של קופ"ח מכבי.

בעת ביקורי בנכס נמצאו החנויות ברמת גמר מלאה, כולל ריצוף קרמיקה, מיזוג מרכזי, תקרה אקוסטית וחלוקה לחדרים במחיצות גבס. במועד הביקור נמצא כי הנכסים מאוכלסים ע"י קופות החולים ופעילות.
הפיתוח הסביבתי באזור מלא.
באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).



להלן תשריט המדידה מתוך תשריט קופ"ח מכבי:

שטח סניף נטו : 332 מ"ר	
שטח מרפאה : 205 מ"ר	
שטח בית מרקחת : 89 מ"ר	
שטח טיפת חלב : 36 מ"ר	

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:





8. **<u>מידע תכנוני</u>**:

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה.

רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת:

א. <u>תכנית חריש /1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה:</u>

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מגורים ומסחר.**

הנכס ממוקם במגרש 4101, ששטחו בתכנית 7,594 מ"ר.

על מגרש זה הותרו לבניה 6,930 מ"ר עיקרי וסה"כ 150% בניה (עיקרי + שירות).

במגרש יותרו 63 יח"ד לפי צפיפות נטו של 8.3 יח' לדונם. הבניה תותר ב – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

התכסית המותרת הינה 60%.

שימושים מותרים: מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים.
בקומות הקרקע הפונות לרחוב הראשי יותרו מסחר קמעונאי, משרד ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים.

הוראות לבינוי המסחר: זי"ב לשטח עיקרי ושירות בכל מתחם יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.
תותר הקמת יציע (גלריה) בתוך הקומה המסחרית שתחושב כקומה אחת.
גובה קומה מסחרית יהיה עד 7 מטר.
לפחות 70%, מתוך החזית המסומנת בתשריט בסימון זכות מעבר, תבוצע כארקדה אשר תהווה חזית מסחרית.
העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה לנספח הבינוי.
באישור הועדה יותרו שינוים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות בתוך מתחמים, בתנאים מסויימים.

טבלת זכויות בניה ליעוד קרקע מגורים ומסחר

מתחם	מס' תא שטח	גודל מגרש, דונם	שטח בניה, מ"ר[15]						אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד[16]
			מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת			
			שטח עיקרי	שטחי שירות			שטח עיקרי	שטח שירות (חניה)	סה"כ שטחי בניה	
				שטחי שירות קומתיים וגג	מבואות כניסה	אחסנה	סה"כ שטחי שירות			
41	4101	7.594	6930	2070	900	378	3348	ל.ר.	1103	11381	150%	63
41	4102	7.495	7040	2100	900	384	3384	ל.ר.	1120	11544	154%	64

ב. **תכנית חריש/1/ו'** שפורסמה למתן תוקף בי.פ 6905 מיום 2/11/14 נקבעו הפרטים הבאים:

מספרו של המגרש, בו נמצא הנכס הנישום שונה בתשריט לצורכי רישום למגרש 4103.

מטרת התכנית הינה העברת שטחים ממגורים למסחר במגרשי מגורים ומסחר 1204, 1203, 1403 ו – 1404, ללא הגדלת סך כל שטחי הבניה.

מקסימום שטח לניוד במתחם 12 הינו 660 מ"ר עיקרי ו – 165 מ"ר שרות.

מקסימום שטח לניוד במתחם 41 הינו 720 מ"ר עיקרי ו – 180 מ"ר שרות.

<u>סך קיבולת הבניה המותרת הינה כדלקמן:</u>

יעוד		מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1) סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד (2)	צפיפות נטו
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות (חניה)				
מגורים ומסחר	מגורים	4103	7,594	6,570	3,258	ל.ר	1,103	10,931	144%	63	8.3
	מסחר		כלול	1,080	270	ל.ר	ל.ר	1,350	18%	ל.ר	ל.ר
סה"כ			7,594	**7,650**	**3,528**		**1,103**	**12,281**			

ג. <u>היתרי בניה</u>

בהתאם **להיתר בניה מספר 20130377** מיום 17/11/14 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש 1 / א' הותרה בניית 3 מגדלי מגורים בני 7-8 ובהם 71 יח"ד + ח. גג מעל קומת קרקע מסחרית.

טופס 3 (ו

עמוד 1 מתו

חוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970

ה י ת ר ב נ י י ה

הוועדה לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	20130377	20130377	199

רשות מקומית: חריש		כתובת: חריש	
גוש: 8704	חלקה: 5	מגרש: 4103	תכנית: חריש/1/א
גוש: 8704	חלקה: 6	מגרש: 4103	תכנית: חריש/1/א
גוש: 8704	חלקה: 9	מגרש: 4103	תכנית: חריש/1/א

גושים חלקות נוספים:
גוש: 8704 חלקה: 10 מגרש: 4103, חלקה: 13 מגרש: 4103

תכניות נוספות:
חריש/1/א, ב/37, חל/19

	שם	ת.ז/ח.פ	כתובת	ישוב	ט
בעל היתר	קחם חברה להשקעות	51-362620	הבנים 5	נס ציונה	
בעל הנכס	ר.מ.י		פל-ים 15/א ת.ד 548	חיפה	
עורך הבקשה	גל-אור גיראר	067945477	הגמל 36	תל אביב	
עורך הבקשה	דני איל	056091895	סירקין 34	תל אביב	
מהנדס אחראי ביצוע	גונן אלון	022172506	ת.ד 4232	תל מונד	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור ועדת המשנה בישיבה מספר: 20140013 בתאריך: 28/07/2014,

מותר:

להקים 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית בני 7-8 קומות ובהם 71 יחי ויציאת גג.

<u>רצ"ב טבלת השטחים המותרים מתוכנית הבקשה להיתר:</u>

השימושים העיקריים (מייר)														חלקי השרות (מייר)												סה"כ חבנין	
מסחר		שחחק-תמקה		שחחק-תמקה		גדוזטרות		סה"כ	סה"כ		הקומה והמפלס בבנין		בטחון בטיחות		אחסנה		קומת עמדים	מעברים לכלל	בליטות		סה"כ					
קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	שטח	מייר	% משטח			קיים	מוצע	קיים	מוצע				קיים	מוצע	מייר	% משטח	ג		
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	המגרש													המגרש				
456.01	+0.47							456.48	456.48	5.51%	מחסן		12.11	52.41	75.63	-52.88				87.74	-0.47	87.27	1.06%	543.75	6.55%
456.01	+0.47							456.48	456.48	5.51%	מעל הקרקע		12.11	52.41	75.63	-52.88				87.74	-0.47	87.27	1.06%	543.75	6.55%
									א													ב		ג		
456.01	+0.47							456.48	456.48	5.51%	מעל הקרקע		12.11	52.41	75.63	-52.88				87.74	-0.47	87.27	1.06%	543.75	6.55%

בהתאם **להיתר בניה מספר 20160067** מיום 15/08/16 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/1/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשני חלקים.
הבקשה כוללת חלק מקומת הקרקע המסחרית לצורך הפעלת קופת חולים,
תוספת שטח בהתאם לשימוש ושינוי חזיתות.

בהתאם **להיתר בניה מספר 20170120** מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/1/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מגורים בלבד, ללא מסחר.

בהתאם **להיתר בניה מספר 20170121** מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/1/ו', הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מסחר בלבד, ללא מגורים.

9. **<u>המצב במשפטי:</u>**

<u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16/09/2018, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, נמצא כדלקמן:

כללי:	גוש 9073 חלקה 77
שטח במ"ר:	8,268 מ"ר
מספרים ישנים של החלקה:	9073/76
בעלויות:	בתאריך 24/11/2014 נרשמה רשות הפיתוח כבעלים בנכס בשלמות.
חכירות:	בתאריך 12/08/2018 נרשמה חברת קחם חברה להשקעות בע"מ (ח.פ 513632620), נרשמה הגבלה בהעברה ובהורשה, על כל הבעלים.
משכנתאות:	בתאריך 12/08/2018 נרשמה משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, הערות: יחד עם חלקה 78 בגוש 9073, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.
הערות:	על החלקה נרשמו הערות אזהרה רבות לטובת רוכשים שונים של היחידות בפרויקט.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

<u>אישור זכויות</u>:

הוצג בפני אישור זכויות מיום 15/08/2018 לפיו עולים הפרטים הבאים:

גוש:	9073.
חלקה:	77+78.
תכנית:	ח/1א'.
מגרש:	4101.
שטח:	15,091 מ"ר בערך.
בעלי הזכויות:	קחם חברה להשקעות בע"מ (513632620).

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון עד ליום 16/01/2111.

קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום.

<u>חוזה פיתוח מהוון:</u>

הוצג בפני העתק חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 17/11/13 לפיו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה: רשות מקרקעי ישרל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל

החוכר: קחם חברה להשקעות בע"מ.

מס' תיק: 32571985א.

המגרש: מגרש מס' 4101 ומס' 4102 לפי תכנית מפורטת מס' ח/1א.

השטח: 15,091 מ"ר.

המבנים: 127 יח"ד + מסחר.

תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

היעוד: אזור מסחרי עם מגורים.

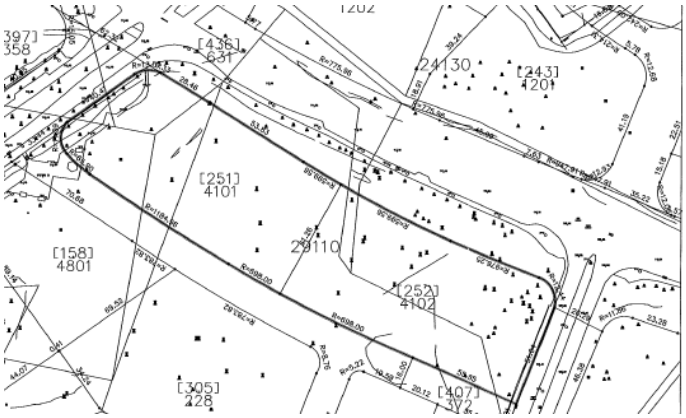
הניצול: 127 יחידות המסתכמים ב – 22,925 מ"ר.

שטח עיקרי: 13,970 מ"ר.

שטח שירות: 8,955 מ"ר.

התמורה: 6,190,888 ₪.

להסכם צורף תשריט, לפיו נמצאו מגרשים 4101 ו – 4102 במיקום של חלקות 77 ו – 78 בגוש 9073:



הוצגה בפני תוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 30/08/2016 בו נקבע כדלקמן:

תקופת הפיתוח: 53 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/2017.

תקופת החכירה: מתאריך 17/01/2013 ועד לתאריך 16/01/2111.

הערה: חוזה החכירה בגין השטחים שיעודם מסחר ייחתם לתקופה של 49 שנים, עם אופציה להערכה ל – 49 שנים נוספות. בגין אלה לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מנהל מקרקעי ישראל.

<u>חוזה שכירות:</u>

א. הסכם שכירות שנחתם בחודש ספטמבר 2016,

בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")

לבין: מכבי שירותי בריאות (להלן "השוכר"),

לפיו נמצא כי המשכיר הינו החוכר לדורות בחכירה מהוונת של מגרש 421 (להלן "המבנה הראשי"), ובנוסף למבנה הנ"ל המשכיר הינו החוכר של חלק ממגרשים 4103 ו – 4104 (להלן "המבנה הזמני"), והצדדים נמצאים במו"מ לכריתת הסכם שכירות ארוך טווח ביחס לנכס שיבנה המשכיר במבנה הראשי, ועד להשלמת בניית המושכר הראשי, ישכיר המשכיר לשוכר את המושכר הזמני.

המשכיר עתיד להשלים בניית הנכס בהתאם לתשריט וביחס שלא יפחת מ – 15% לשטחי שירות, 85% עיקרי + מרחב מוגן יעודי שלא יפחת מ – 50 מ"ר, חדר פסולת רפואית, שטח ממוגן להצבת גנרטור, מקום למתקני מיזוג אוויר, מתקני חניה לציבור.

תקופת השכירות: 5 שנים ממועד המסירה או עד למסירת נכס אחר שבונה החברה לשוכר.

אופציה: 4 תקופות בנות 5 שנים כל אחת, למעט האחרונה שבה שנתיים + 11 חודש.

שטח לחיוב: קונטור + 20% העמסת שטחי ציבור.

דמי שכירות: 90 ₪/לחודש למ"ר + מע"מ (הסכומים ימודדו).

דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר.

חניות: לשוכר יוקצו באופן בלעדי 7 מקומות חניה מסומנים.

עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 1,821,212 ₪ + מע"מ.

א. הסכם שכירות שנחתם בתאריך 20/07/2016,

בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")

לבין: שירותי בריאות כללית (להלן "השוכר"),

לפיו נמצא כי המשכיר הינו החוכר לדורות במגרש 4101 ע"פ תכנית חריש/1/א.

שטח המושכר: כ – 200 מ"ר (שטח סופי יקבע ע"פ תשריט מדידה שתוכן ע"י מודד מוסמך).

תיאור המושכר: מבנה בנוי ומותאם לשימוש כמרפאה, כולל מרחב מוגן.
המשכיר מתחייב לבצע ולהתאים את המושכר ע"פ תכניות היועצים לשימוש כמרפאה.

תקופת השכירות: 40 חודשים החל ממועד מסירת החזקה וקבלת טופס 4.

אופציות: לשוכר אופציה להאריך ב – 3 שנים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים.

דמי שכירות: דמי השכירות יהיו בסך של 95 ₪ למ"ר + מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן.

דמי ניהול: 15 ₪/מ"ר מוצמד למדד.

עלות הקמת המושכר (עלויות לגמר) הוערכו ע"י הצדדים בסך של 1,460,485 ₪ + מע"מ.

הכללית תשיב למשכיר את הוצאות ההתאמה וכן את חלקה בעלויות הממ"מ המשותף בתשלומים חודשיים ב-36 תשלומים שווים בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

10. **<u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות:</u>

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. **<u>גורמים שיקולים ועקרונות:</u>**

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 31/12/2018.

ב. הנכס מהווה חנויות בקומת קרקע מסחרית במבנה מספר 1, הבנוי על חלקה 77 בגוש 9073.

ג. הנכס מחולק לשתי יחידות, האחת מושכרת לקופת חולים מכבי והשניה מושכרת לקופת חולים כללית.

ד. מיקומו של הנכס הנישום בשדרה המרכזית, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר ומשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז בשדרה המרכזית ובמע"ר.
נכון למועד עריכת חוו"ד זו נמצאים פרוייקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס.
המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים.
קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר העתידה לכלול כ – 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות.

ה. הבאתי בחשבון זכויות חכירה מהוונת.

ו. בחנתי את שוויו של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.
שוויו של מ"ר בנוי בפרוייקט נקבע כממוצע שתי גישות אלו.

ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.

ח. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים בנכס בתקופה הקרובה ולאחריה.

ט. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

12. **<u>עסקאות השוואה ותחשיבים:</u>**

א. <u>שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה, מניתוח עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה:</u>

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות שנמכרו לאחרונה בעיר חריש. בניתוח עסקאות אלו, חלצתי את אומדן גובה דמי השכירות הראויים בקומת הקרקע המסחרית בנכס שבנדון. הבאתי בחשבון את גודלם של החנויות המוערכות, שטחם וצורתם בפרק התחשיבים:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח מדווח	רחוב	מספר	קומות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
04/12/2018	9073	78	38.00	דרך ארץ	2	8	₪ 840,000	₪ 22,105
30/11/2018	9070	104	30.00	חריש	4	36	₪ 715,045	₪ 23,835
30/11/2018	9070	105	30.00	חריש	1	36	₪ 715,045	₪ 23,835
13/09/2018	9071	142	59.00	חריש	1	1	₪ 667,310	₪ 11,310
13/09/2018	9071	142	66.00	חריש	1	7	₪ 747,840	₪ 11,331
29/08/2018	9071	148	45.00	חריש	1	8	₪ 864,609	₪ 19,214
13/12/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,294,156	₪ 21,569
04/12/2017	9071	142	48.00	חריש	1	1	₪ 998,776	₪ 20,808
10/02/2017	8705	9	30.00	חריש	16	1	₪ 636,012	₪ 21,200
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	10	1	₪ 569,205	₪ 20,329
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,987
16/01/2017	8705	9	30.00	חריש	9	1	₪ 618,345	₪ 20,612
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	10	1	₪ 569,205	₪ 20,329
16/01/2017	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,987
16/01/2017	8705	9	30.00	חריש	9	1	₪ 618,345	₪ 20,612
03/01/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,224,200	₪ 20,403
03/01/2017	9071	142	43.00	חריש	2	5	₪ 754,424	₪ 17,545
03/01/2017	9071	142	60.00	חריש	1	5	₪ 1,224,200	₪ 20,403
27/12/2016	8705	9	28.00	חריש	9	11	₪ 578,963	₪ 20,677
19/12/2016	8705	9	28.00	חריש	31	11	₪ 569,205	₪ 20,329
28/12/2016	8705	9	29.00	חריש	1	11	₪ 587,633	₪ 20,263
28/12/2016	8705	9	30.00	חריש	9	11	₪ 618,345	₪ 20,612
15/12/2016	8705	9	28.00	חריש	1	11	₪ 569,205	₪ 20,329
27/12/2016	8705	12	28.00	חריש	1	11	₪ 578,963	₪ 20,677
12/12/2016	9071	142	43.00	חריש	4	5	₪ 897,808	₪ 20,879
19/12/2016	8705	9	35.00	חריש	1	11	₪ 726,863	₪ 20,768
08/12/2016	8705	9	36.00	חריש	1	8	₪ 726,863	₪ 20,191
06/12/2016	8705	9	24.00	חריש	14	1	₪ 491,400	₪ 20,475
06/12/2016	8705	9	28.00	חריש	37	11	₪ 587,634	₪ 20,987
06/12/2016	8705	9	30.00	חריש	1	11	₪ 618,345	₪ 20,612
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום בחנויות קטנות								**₪ 20,650**
אומדן דמי שכירות ראויים לפי תשואה שנתית 8%								**₪ 138**

בתאריך 11/02/2019 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניסים למחצית הראשונה של שנת 2018. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים נע סביב 7.20%, ובהתאמה למיקום הנכס הנישום ולמאפייניו קבעתי ריבית להיוון בסך של 8.00%.

לאור האמור לעיל קבעתי את שוויו של מ"ר בנוי בחנויות קטנות הנו 20,650 ₪ / מ"ר. בשל יחס חזית / עומק של החנויות הנישומות הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לגודל וצורה שנע בין 10% ל – 15%, ובממוצע 12.5%.

לאור האמור לעיל שוויו של מ"ר בנוי בגישת היוון ההכנסות ביחידות אלו הינו 17,850 ₪.

ב. שווי הנכס ע"פ גישת היוון הכנסות, מניתוח חוזי השכירות בנכסים הנישומים:

שתי החנויות מושכרות לשוכרים מצויינים, אשר בד"כ שוכרים שטחי משרדים ולא חנויות.

המקרה שבנדון מיוחד, שכן מדובר בעיר בהקמה, אשר בשלב זה אינה כוללת שטחי משרדים מוכנים לכניסה.

התושבים המאכלסים לאט לאט את העיר החדשה זקוקים לשירותי רפואה, שבלעדיהם לא ניתן יהיה לקיים אורח חיים תקין ומלא בעיר.

במקביל, נחיצותם של שטחי המסחר הבנויים והנבנים בעיר יתעצם ככל ומספר התושבים בעיר יגדל.

כל אלו הובילו את שני הצדדים, הן השוכר והן המשכיר, לאחד מספר חנויות קטנות יחדיו, ולהשכיר לשוכר שטחי מסחר גדולים יותר מהמקובל ב"מסחר רחוב", ולתקופה קצובה, עד אשר תסתיימנה בניית המבנה הראשי במתחם 420 הממוקם בסמוך לנכס הנישום. כבקרה, סקרתי חוזי שכירות חתומים – LOI מחנויות הרחוב, בצמוד למגרש שבנדון:

רצ"ב סקירת מזכרים חתומים + חוזה חתום עם שוכרים פוטנציאלים במתחם סמוך:												
סידורי	מס' בניין	תיאור	תאריך חתימה	חוזה/מזכר	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	שימוש	נילווים חיצוני	נילווים מוגן	שכ"ד חודשי	סה"כ חודשי
1	4	חוזה חתום	21/05/18		25	27.5	24	קפה	20	17	100	4,600 ₪
2	6	חוזה חתום	15/03/18		45	49.5	42	ממכר חיות			110	5,445 ₪
6	3	חוזה חתום	20/09/18		25	27.5	23	כספומט			120	3,300 ₪
3	4	LOI	21/05/18		40	44	22	המבורגר	10		100	4,900 ₪
4	4	LOI	10/05/18		76	83.6	25+26	מאפיה			100	8,360 ₪
5	3	LOI	10/05/18		36	39.6	21	חנות נוחות			100	3,960 ₪
סה"כ שכר דירה חודשי לנכסים הר"מ						271.7						30,565 ₪
שכ"ד חודשי, ממוצע, למ"ר												112 ₪

הוצג בפניי גם חוזה שכירות נוסף, לנכס דומה, הממוקם מצידו השני של הרחוב (מגרש 1203) המובא לצורך בקרה בלבד. מניתוח חוזה השכירות אשר נחתם ביום 20/07/2018 של קופ"ח שירותי בריאות כללית במגרש 1203 הסמוך לנכס הנדון עולה כי דמי השכירות החודשיים ללא דמי ניהול וללא מע"מ הינם בסך- 95 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, ניתן לקבוע כי דמי השכירות המתקבלים בנכסים אלו הינם סבירים, ושווי הנכס כדלקמן:

קופ"ח מכבי: 35,856 ₪ לחודש = 1.20 מק' העמסה * 90 ₪ למ"ר * **332 מ"ר שטח הנכס.**

קופ"ח כללית: 20,045 ₪ לחודש = 95 ₪ למ"ר * **211 מ"ר שטח הנכס.**

סה"כ שכירות חודשית: 55,901 ₪ לחודש.

סה"כ שכירות שנתית: 670,812 ₪ לשנה.

הריבית להיוון: בהינתן שוכר כדוגמת קופ"ח, ובערכים נמוכים מהמקובל בסביבה, קבעתי ריבית להיוון נמוכה מהממוצע הארצי, בסך של 7%.

ג. <u>סיכום ותחשיב השווי:</u>

גישת השומה	שכירות שנתית	תשואה לנכס שבנדון	שווי מלא (במעוגל)
היוון הכנסות	₪ 670,812	7%	₪ 9,580,000
גישת השומה	**שווי מ"ר**	**שטח ברוטו במ"ר**	**שווי מלא (במעוגל)**
ההשוואה	₪ 17,750	543	₪ 9,640,000
שווי הנכס, כממוצע הגישות, במעוגל			**₪ 9,600,000**

13. **<u>סיכויים ושינויים לשינוי בשווי הנכס:</u>**

הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז עיר בהקמה.
בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. **<u>הערכות שווי שמאיות:</u>**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2017, ושוויו נקבע בסך 9,600,000 ₪.
לא ידוע לנו על חוו"ד שמאיות נוספות שנערכו ע"י שמאים נוספים לנכס שבנדון.

15. **<u>חוות דעת:</u>**

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל,
בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון,
נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא

<u>נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 9,600,000 ₪</u> + מע"מ.

16. **<u>בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:</u>**

ריבית להיוון 7.5%	ריבית להיוון 7.25%	**ריבית להיוון 7.00%**	ריבית להיוון 6.75%	ריבית להיוון 6.5%
₪ 8,960,000	₪ 9,268,966	**₪ 9,600,000**	₪ 9,955,556	₪ 10,338,462

השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

17. **<u>הצהרות:</u>**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעיו (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

ולראיה באנו על החתום,

אברהם לוי,

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,

מג'סטר (MRE) במקרקעין,

כלכלן ושמאי מקרקעין





לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי ◆ סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי ◆ שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני ◆ שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב ◆ B.A בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי ◆ B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>

תאריך : 28 פברואר, 2019

מספרינו : 12501

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת נרקיסים, ראשל"צ.
חלק מחלקה 9 בגוש 4241,
מגרש 503 (ע"פ תכנית 413-0441014)



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 10/01/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרש 503 (מכח תכנית 413-0441014) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/18 .

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/18 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.
הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

<u>תקינה שמאית:</u>

חוות הדעת נערכה עפ"י תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 .

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u>

חוזה חכירה.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 8,916,888 ₪</u>

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח.
למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים.
הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם ונסיונם:

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320</u>:

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)

ב. **<u>השכלה:</u>** בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אונ' ת"א.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
1994 – 1991: מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
1999 – 1994: ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005: מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
2005 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715</u>:

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)

ב. **<u>השכלה:</u>** מג'יסטר (MRE) בלימודי מקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.
2016: בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אונ' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>**: 31/12/18

4. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**: בתאריך 24/02/2019 נערך ביקור פיזי בנכס ע"י יוחאי אהרונוב, שמאי מקרקעין. ממשרדי. הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.

5. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

גוש: 4241.

חלקות: חלק מחלקה 9, אשר שטחה הרשום הינו 31,185 מ"ר.

מגרש: 503 לפי תב"ע 413-0441014 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).

שטח מגרש: 4,978 מ"ר.

ייעוד הנכס: מגרש למגורים ומסחר.

תיאור הפרוייקט: ע"פ תקנון תכנית 413-0441014, על המגרש הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 166 יח"ד, בשטח עיקרי של 18,260 מ"ר, ב – 21 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית וקומת חניון (לגביה ראה פירוט בהמשך). כאמור במטרת השומה, חוו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חוו"ד זו.

זכויות בניה מוערכות:

שטח מסחרי עיקרי על קרקעי:	1,100 מ"ר
שטח שירות על קרקעי:	350 מ"ר.
סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר:	1,450 מ"ר.
שטח שירות תת קרקעי המיוחס למסחר:	1,200 מ"ר. (בפועל ע"פ הצהרת החברה היא לא מתכוונת לממש שטחים אלו.
חניות:	לשטחי המסחר יחסה החברה 40 חניות עליות.

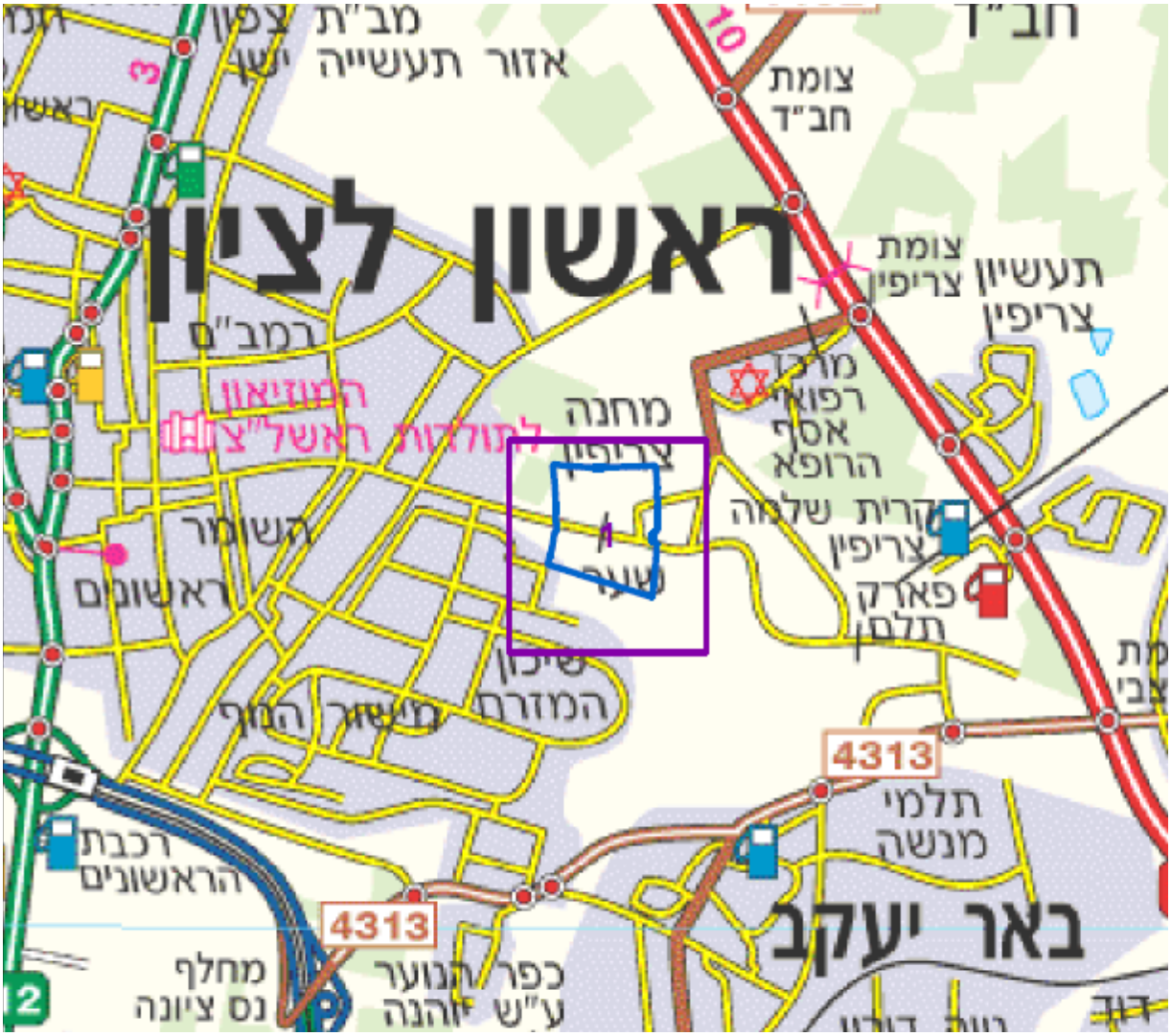
מיקום: שכונת נרקיסים, רשל"צ.

זכויות: חכירה מהוונת.

6. <u>תאור הסביבה:</u>

שכונת נרקיסים נמצאת בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשל"צ, על אדמות מחנה "צריפין".
השכונה נמצאת בגבולה המזרחי של העיר ראשון לציון, בסמוך לכניסה הצפונית לכביש מספר 44.
בהתאם לתכנית המתאר החדשה 2030 וע"פ החלטת ממשלה מס' 3161 מתאריך 17/04/2011,
השטח המפונה מיועד להקמת שכונה חדשה למגורים.
השכונה מאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה המשלבת אזורים ירוקים פתוחים ונרחבים המכילים בתוכם מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור, ואזורים נרחבים הכוללים עצים לשימור שישולבו במרקם הבנוי.

<u>מפת סביבה כללית:</u>



7. <u>תאור הנכס:</u>

הפרויקט, נשו"א חוו"ד, מהווה את מגרש 503 ע"פ תכנית 413-0441014 המוכרת גם כתכנית רצ/מק/2/150/1. שטח המגרש הינו 4,978 מ"ר. הפרוייקט ממוקם במזרח העיר ועתיד להיות חלק ממתחם מגורים חדש שייבנה על הריסותיו של מחנה צריפין. השכונה החדשה המתוכננת תקרא שכונת נרקיסים, והיא עתידה להיות "שער" כניסה חדש לעיר מכיוון המזרח. צורתו של המגרש מלבנית, חזיתו הדרומית פונה להמשכו המתוכנן של רחוב שדרות ירושלים.

בתאריך 10/12/2018 פורסמה בעיתון המקומי של רשל"צ כתבתו של אבי איצקוביץ, לפיה נרשם כדלקמן:

אנשי קבוצת MORE החלו בבניית השכונה, שתכלול 4,000 יחידות דיור, מרכז מסחרי, מבני ציבור וגם פארק

בשעה טובה החלו עבודות התשתית להקמת שכונת נרקיסים, אחת מן השכונות הגדולות ביותר שייבנו על אדמת בסיס צריפין המתפנה.

מי שאחראים לתכנון ולהקמת השכונה הם אנשי קבוצת MORE שבראשה עומד אבי מאור. מתחם המגורים שתבנה הקבוצה יכלול 4,000 יחידות דיור, קרוב לרבע מסך הדירות בכל השכונות שיוקמו על אדמות הבסיס, שיכללו כ-18 אלף דירות בסך הכל.

עבודות התשתית מבוצעות בימים אלה בכניסה לשדרה הראשית שתהיה בתוך כשנה הרחוב הראשי של השכונה הנבנית, שהוא למעשה המשכו של רחוב שדרות ירושלים בשכונת שיכון המזרח בעיר.

מרכזה של השכונה החדשה יהיה מתחם מגורים שבו יוקמו בניינים בגובה של בין חמש ל-17 קומות, שבהם ייבנו דירות בגדלים שונים. לצד בניני המגורים יוקם גם מרכז מסחרי ומבני ציבור ובמרכז השכונה ייבנה, כך על פי התוכניות שאושרו בוועדות התכנון, פארק ציבורי ירוק ובו שבילי אופניים ומתחמי פעילות גופנית.

"ההשקעה בשכונה באה לידי ביטוי בתחומים רבים ויש גם היבט של שימור הסביבה", אמר מאור וחשף כי הקבוצה תדאג לשימור של מבנים שהוקמו על השטח על ידי הבריטים. "מבני ציבור מתקופת המנדט ישומרו וכן עוד מוקדי עניין לטובת התושבים".

במהלך החודשים הקרובים אמורות להתחיל בשטח עבודות תשתית ובנייה לטובת שלוש שכונות המגורים הנוספות שיוקמו על אדמת הבסיס הצה"לי, שרוב מתקניו הועברו לדרום הארץ.

ע"פ הוראות התכנית, ניתן לממש על המגרש 2 מגדלי מגורים בני 22 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו – 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קומת הקרקע, הפונה לשדרות ירושלים, מתוכננת כקומת קרקע מסחרית. המגרש יכול להכיל 166 יח"ד, מתוכן 76 יח"ד מיועודות למכירה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. קומת הקרקע המסחרית כוללת 1,450 מ"ר (עיקרי + שירות) ומתחתם מותר להקים מרתף בשטח 1,200 מ"ר. לטענת החברה, תכנית הבינוי אינה הולכת לכלול מרתפים מסחריים. זאת ועוד, כלל החניות המסחריות ייוחסו לקומת חניון פתוחה, אשר לא תוצמד לדירות המגורים.

בעת הביקור שערכתי בנכס נמצא כי לאחרונה החלו בהריסתו של מחנה צריפין ושידרוג התשתיות לקיבולת הבניה המתוכננת מכח התכניות המוצעות במקום. טרם נסללו כבישים וטרם שודרגו מלוא התשתיות במתחם.

<u>להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס:</u>





<u>להלן הדמיית הפרוייקט מתוך מצגת שנערכה ע"י היזם:</u>



8. **<u>מידע תכנוני</u>**:

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה.
מגרש 503 הנישום נוצר מכח **תכנית רצ/מק/2/150/1 (הידועה גם כתכנית מס' 413-0441014)**.
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/06/2017 בי.פ. 7524.
תכנית זו הוגשה כשינוי לתכנית 413-0180570 ("התכנית הראשית") שמטרתה להקים שכונת מגורים בבנייה רוויה בחלקה הצפון מזרחי של ראשון לציון, בתחום מחנה "צריפין" לשעבר. שכונת המגורים המתוכננת מאופיינת בבניה רוויה, בצפיפות גבוהה המשולבת באזורים ירוקים. גובה המבנים בין 6 ל – 26 קומות.
התכנית מציעה 4,002 יח"ד, מתוכן 250 יח"ד בדיור מיוחד ובנוסף, היקף של 25% כיחידות קטנות (בשטח 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד).

ע"פ תשריט תכנית **413-0441014** נמצא כי מגרש 503, מושא השומה, הינו בייעוד למגורים ומסחר.
השימושים המותרים הינם מגורים ומסחר שאינו מהווה מטרד למגורים שמעליו.

<u>להלן עיקרי הוראות הבינוי</u>:
הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

<u>מגורים</u>: תמהיל הדירות במגרשי מגורים יכלול 25% מכלל יח"ד שיהיו בגודל עד 75 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.
לכל יח"ד תותר יחידת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שטח הלובי לא יפחת מ-25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ – 4.5 מטר. הכניסה ללובי הבניין לא תהיה מכיוון החזית המסחרית.
<u>הערה</u>: קיימת סתירה בתקנון התכנית בשטח דירה "קטנה" בין האמור בסעיף 4.12.2 לבין האמור בדברי ההסבר לתכנית. סטירה זו אינה מעניינה של חוו"ד זו.

<u>מסחר</u>: קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים.
מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות מגורים בלבד. גובה קומת המסחר יהיה עד גובה פנימי של 6.5 מטר. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 15 מטר לפחות.
החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מחניות המגורים.
יותר קירוי אקלימי באזורים אלו בהתאם להוראות. בהתאם להוראות יינתן למקם את הקירוי הנ"ל על קו בנין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים.

להלן השטחים המיוחסים למגרש ע"פ תקנון התכנית:

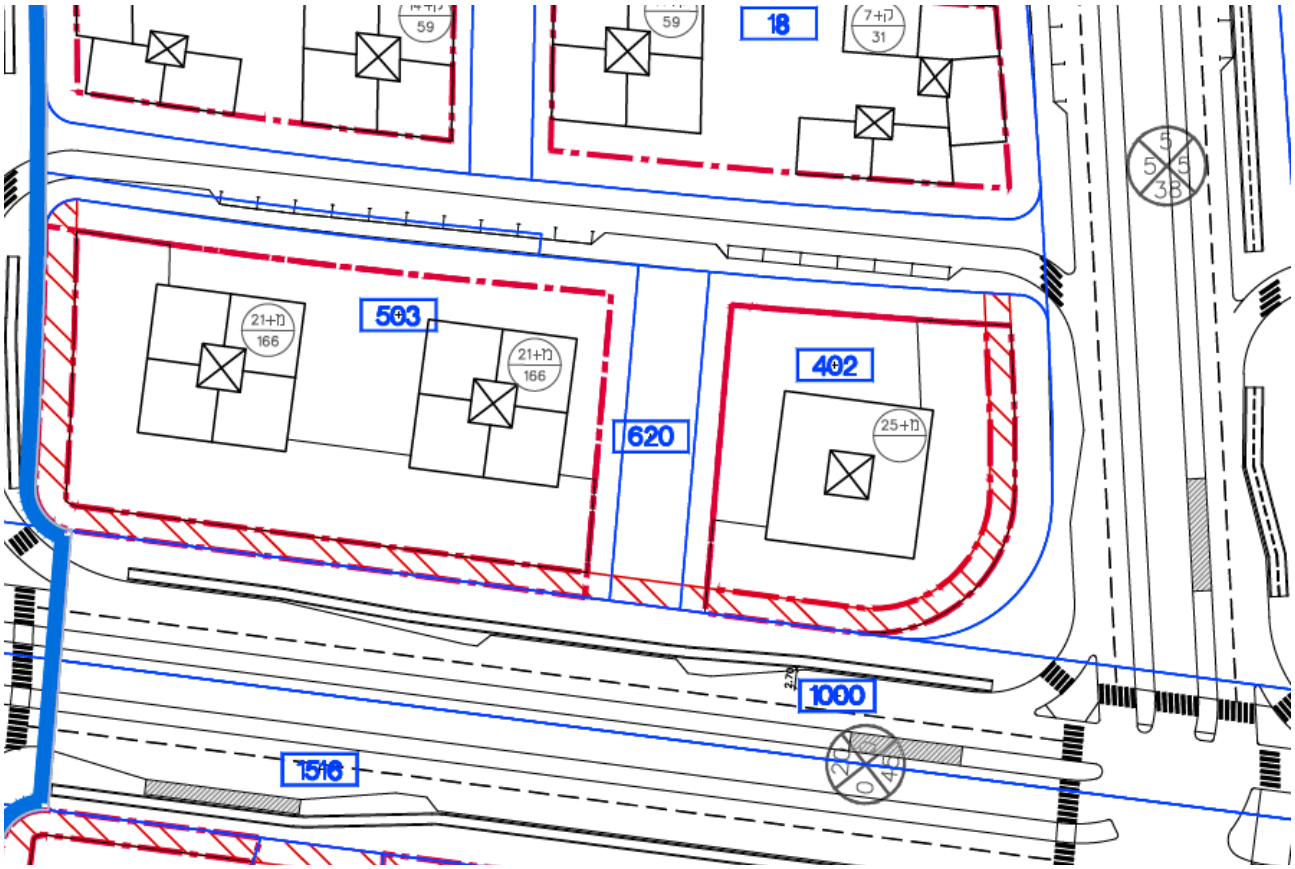
מגורים: שטח עיקרי עילי 18,260 מ"ר + שירות עילי 11,620 מ"ר + שירות ת"ק 10,747 מ"ר.
התכסית המותרת הינה 60% והיא עתידה לאפשר בנייה של 166 יח"ד.
גובה מבנה מעל כניסה קובעת 75 מטר, מספר קומות מעל כניסה קובעת 22 ו – 3 קומות מרתף.

מסחר: שטח עיקרי עילי 1,100 מ"ר , שירות עילי 350 מ"ר, שירות ת"ק 1,200 מ"ר .
גובה מבנה מעל כניסה קובעת 6 מטר, בקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה.

רצ"ב תשריט התכנית מתוך תשריט תכנית **413-0441014**:



רצ"ב תשריט המגרש מתוך נספח הבינוי של תכנית **413-0441014**:



9. <u>המצב במשפטי:</u>

א. <u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפניי נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 08/02/2019 המתנהל בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין רחובות, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש:	4241
חלקה:	9
שטח רשום:	31,185 מ"ר.
בעלויות:	בתאריך 30/5/57 נרשמה מדינת ישראל כבעלים.
הערות:	בתאריך 18/6/17 נרשמה הערה על הפקעה לטובת עיריית ראשל"צ.

ב. <u>אישור זכויות:</u>

הוצג בפניי אישור זכויות בתיק 2970372 מתאריך 04/2018, לפיו נרשם כדלקמן:

מגרש:	503	(ע"פ תכנית 413-0441014).
שטח:	4,978 מ"ר	(בערך).
רישום הזכויות:	קחם חב להשקעות בע"מ	(ח.פ. 513632620).
משכנתא:	קיימת משכנתא ראשונה בדיסקונט לישראל.	

ג. <u>חוזה חכירה:</u>

הוצג בפניי חוזה חכירה שנחתם ביום 5/12/17,

בין:	רשות מקרקעי ישראל	מצד אחד,
לבין:	קחם חברה להשקעות בע"מ	מצד שני,

המוחכר מהווה מגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

גוש:	4241.	
חלקה:	9 (חלק).	
מגרש:	503	(ע"פ תכנית 413-0441014).
שטח:	4,978 מ"ר	(בערך).
תקופת חכירה:	החל מיום אישור העסקה, 24/04/2017 ועד 23/04/2115.	
מטרת החכירה:	166 יח"ד.	
קיבות הבניה:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.	
	לא תדרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה דלעיל.	
התמורה:	48,953,602 ₪.	
הערך היסודי:	ערכו היסודי של המגרש הינו 70,146,832 ₪.	
השלמת הבניה:	עד 36 חודשים מיום אישור העסקה.	

ד. <u>תשלומים לרשות מקרקעי ישראל:</u>

הוצג בפני שובר תשלום לרשות מקרקעי ישראל לפיו בתאריך 27/04/2017 הועבר תשלום ע"ס 8,591,358 ₪ כולל מע"מ, בעבור **דמי היוון** למגרש 503.
תשלום זה מהווה חלק מהתשלום הקרקע. ע"פ חוברת המכרז, מלוא התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים (29/03/2017) דהיינו עד ליום 25/09/2017.
מועד אחרון לתשלום יתרת הקרקע נקבע לתאריך 21/10/2017. מחיר הרכישה הינו 48,953,602 ₪.

הוצגו בפני שוברי תשלום לרשות מקרקעי ישראל, לפיו בתאריך 17/05/2017 שילמה "קחם חברה להשקעות בע"מ" סך כולל של 23,988,721 ₪ בעבור **הוצאות פיתוח** (כולל מע"מ).

הוצגו בפני אישור רמ"י מתאריך 28/12/2017 בתיק מס' 52970414א' לפיו במגרש 503 שולמו כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז ונחתם חוזה חכירה.

<u>לצורך המחשה בלבד, רצ"ב פירוט העלויות כפי שהופיעו במצגת הפרוייקט שנשלחה אלי ע"י היזם:</u>

מכרז מר/308/2016

- **קבוצת חנן מור אחזקות (באמצעות *"קחם חברה להשקעות בע"מ"* חברה בת 100%) זכתה בתאריך 24/04/2017 בשני מתחמים לבניית 242 יח"ד (בתוספת 12 יחידות במסגרת הקלה) בעיר ראשון לציון ובכ- 2,100 מ"ר שטחי מסחר.**
- **במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור 75% מיח"ד בפרויקט ללא ההקלה לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" בכ- 9,490 ש"ח למ"ר (עבור מתחם יז') ו- 9,674 ש"ח למ"ר (עבור מתחם כ') בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר וכן יחידת דיור בפרויקטים שאינן נכללות במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.**

סעיף / מתחם	יז'	כ'	סה"כ
קרקע	48,954,000	23,871,000	72,825,000
פיתוח	23,894,000	10,570,000	34,364,000
מס רכישה צפוי	2,938,000	1,433,000	4,371,000
סה"כ	75,786,000	35,874,000	111,660,000
ערבות ביצוע	1,548,800	708,800	2,257,600
ערבות נזקים	1,069,550	471,257	1,540,807

10. <u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלוש הגישות:</u>

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס, מושא השומה, על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. <u>גורמים שיקולים ועקרונות</u>:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך פירסום דוחות סוף שנה לבורסה לניירות ערך.

ב. הנכס הנישום הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית וללא מימוש שטחי המסחר המותרים בקומת המרתף. הבאתי בחשבון את תצהיר החברה לפי כלל שטחי החניות ימוקמו במפלס הקרקע, ללא הצמדת חניות אלו לדירות המגורים.

ג. הבאתי בחשבון כי השטחים המסחריים במתחם עתידים לפנות להמשכו של ציר מסחרי ראשי, רח' ירושלים.

ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת נרקיסים, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת על ציר שדרות ירושלים בחלק המזרחי של ראשל"צ בסמיכות לצירי תנועה ראשיים נוספים. המתחם מהווה חלק ממס' תכניות לבניית מגדלי מגורים העתידים להיבנות על הריסות המחנה הצבאי צריפין.
החלק המסחרי המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים בשכונה שתמנה כ – 4,000 יח"ד.
בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים ברציפות. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי דמי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.

ה. זכויות בנכס - זכויות חכירה מהוונת.

ו. בחנתי את שוויו של הנכס הנישום לפי גישת ההשוואה.

ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית השניה של שנת 2016 (ופורסמה בחודש מאי 2017).

י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.

ח. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

הנכס הנישום מהווה שכונת מגורים חדשה, העתידה לקום במזרח העיר רשל"צ.
היות וכל סביבתו של הנכס הנישום שמשה כמחנה צבאי מקום המדינה, הרי שלא נמצאו עסקאות השוואה למסחר בסביבה הצמודה. בנסיבות אלו, בחנתי עסקאות השוואה לנכסים מסחריים במעגל השני, תוך התחשבות בעובדה כי המתחם המסחרי עתיד לשמש כמסחר שכונתי, צמוד לציר תנועה מרכזי, בשכונה בעת צפיפות גבוהה.

א. רצ"ב סקירת עסקאות ההשוואה לחנויות, כפי שדווחו למערכות מס שבח בתקופה האחרונה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מק' זמן	שווי מ"ר
17/10/2018	3930	379	17	חנות	אברבנאל	4	71.00	1	14	1980	₪ 1,115,000	1.00	₪ 15,704
12/08/2018	3925	561	61	חנות	הרצל	91	24.00	5	7	1990	₪ 447,794	1.00	₪ 18,658
24/07/2018	3932	318	11	חנות	אחד העם	21	34.00	1	8	1993	₪ 600,000	1.00	₪ 17,647
23/07/2018	3933	179	7	חנות	עין הקורא	11	30.00	0	5	1990	₪ 716,500	1.00	₪ 23,883
21/05/2018	3934	33	5	חנות	רוטשילד	43	21.00	1	4	1970	₪ 600,000	1.00	₪ 28,571
01/05/2018	3933	196	3	חנות	ויצברד	2	23.00	1	4	1970	₪ 575,000	1.00	₪ 25,000
21/03/2018	3934	190	3	חנות	הרצל	88	42.00	0	3	1971	₪ 725,000	1.00	₪ 17,262
19/03/2018	3932	318	14	חנות	אחד העם	21	210.00	0	9	1995	₪ 3,200,000	1.00	₪ 15,238
13/03/2018	3930	446	0	חנות	אלקלעי	28	26.00	0	4	1970	₪ 390,000	1.00	₪ 15,000
16/02/2018	3933	179	6	חנות	עין הקורא	11	29.00	0	7	1970	₪ 799,999	1.00	₪ 27,586
04/02/2018	3934	65	13	חנות	הרצל	74	20.00	1	4	1960	₪ 300,000	1.00	₪ 15,000
24/01/2018	3932	10	0	חנות	יהודה	2	36.00	2	2	2014	₪ 590,000	1.00	₪ 16,389
31/12/2017	3939	489	-1	חנות	בלבן אליעזר	3	33.00	0	1	2009	₪ 949,200	1.01	₪ 29,051
27/12/2017	3932	318	4	חנות	אחד העם	21	54.00	1	1	1995	₪ 1,400,000	1.01	₪ 26,185
12/12/2017	3932	10	7	חנות	פינסקר	2	37.00	2	2	2014	₪ 666,001	1.01	₪ 18,180
27/11/2017	3934	185	7	משרד	גרינבוים	10	44.00	1	4	1960	₪ 700,000	1.01	₪ 16,068
14/09/2017	3929	1044	7	חנות	הרצל	29	49.00	0	7	1985	₪ 1,250,000	1.01	₪ 25,765
10/09/2017	3928	273	1	משרד	זבוטינסקי	46	59.00	0	8	1800	₪ 1,730,000	1.01	₪ 29,615
30/08/2017	6286	318	1	חנות	עין דור	999	1,186.00	0	8	2018	₪ 27,701,835	1.01	₪ 23,591
06/08/2017	3936	239	14	חנות	חלוצי יסוד המעלה	7	32.00	2	4	1995	₪ 800,000	1.01	₪ 25,250
02/07/2017	3929	238	11	חנות	הרצל	59	23.00	1	3	1972	₪ 350,000	1.01	₪ 15,370
27/06/2017	3933	196	1	חנות	ויצברד	2	30.00	0	7	1974	₪ 560,094	1.01	₪ 18,856
27/06/2017	3933	196	4	חנות	ויצברד	2	30.00	0	7	1974	₪ 450,001	1.01	₪ 15,150
01/06/2017	3923	162	6	חנות	רוטשילד	115	50.00	1	1	2000	₪ 1,000,000	1.01	₪ 20,200
14/05/2017	3926	1100	1	חנות	הקישון	6	354.00	0	7	1970	₪ 8,200,000	1.01	₪ 23,395
26/04/2017	3930	530	0	חנות	גבעתי	999	1,473.00	0	9	2017	₪ 31,306,380	1.01	₪ 21,466
21/03/2017	3931	28	1	חנות	ירושלים	31	275.00	0	9	1888	₪ 5,020,000	1.01	₪ 18,437
16/11/2016	3934	226	6	חנות	הרצל	102	39.00	1	5	1970	₪ 650,000	1.02	₪ 17,000
09/11/2016	3929	4	1	חנות	הרצל	31	314.00	0	5	1970	₪ 4,721,999	1.02	₪ 15,339
02/10/2016	3930	379	11	חנות	אברבנאל	4	33.00	0	15	1980	₪ 610,000	1.02	₪ 18,855
											שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם לנכס הנישום בהינתן בניה חדשה בשכונה חדשה		₪ 21,000

ב. כבקרה לערכי השווי דלעיל, בחנתי גם שומות מכריעות שנערכו במעגל השני, בסביבתו של הנכס הנישום:

- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' מרדכי יואל סגל 7 רשל"צ, גוש 3939 חלקה 556, למועד קובע 08/09/2016, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,800 ₪.
- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ויתקין 12 רשל"צ, גוש 3929 חלקה 462, למועד קובע 19/03/2015, נקבע כי שוויו של מ"ר מסחרי בנוי בקומת הקרקע המסחרית הינו 17,500 ₪.

- בשומתו של גיל הרצברג, שמאי מכריע, שנערכה ברח' פיק"א 13, גוש 3939 חלקה 572, למועד קובע 23/03/2015, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,500 ₪.

לאור האמור לעיל קבעתי את שוויו של מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנישום בגבולות של 21,000 ₪ למ"ר.
סיכום ערכי השווי הנ"ל ותחשיבי הבנויה מוביל לתחשיב שוויו של הפרוייקט כגמור, כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה	
שווי מ"ר בנוי	₪ 21,000
שטח בנוי עילי	1,450
שווי המתחם המסחרי כבנוי	**₪ 30,450,000**

ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	**יחידות**	**מחיר / כמות**	**עלויות**
חיבור מונים וחשמל	14.5	₪ 6,000	₪ 87,000
אגרות בניה	1,450	₪ 330	₪ 478,500
שיווק	1.5%	₪ 30,450,000	₪ 456,750
ניהול / פיקוח	3.0%	₪ 6,400,000	₪ 192,000
משפטי	1.25%	₪ 30,450,000	₪ 380,625
בצ"מ	5.0%	₪ 6,400,000	₪ 320,000
עלות בניה ישירה	1,450	₪ 4,000	₪ 5,800,000
פיתוח חניות עיליות	40	₪ 15,000	₪ 600,000
מימון (לתקופת הפרוייקט)	4.5%	₪ 6,400,000	₪ 432,000
סה"כ עלויות בניה			**₪ 8,746,875**

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	₪ 30,450,000
בניכוי רווח יזמי (17.5%)	₪ 25,914,894
בניכוי עלות בניה כוללות למ"ר (כאמור לעיל)	₪ 17,168,019
ערך נוכחי מהוון (3 שנים 6%)	₪ 14,414,599
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	**₪ 14,400,000**

14. <u>חוות דעת</u>

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל,
בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב,
שיעבוד ומשכנתא, נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו, ללא מע"מ, כדלקמן:

<u>14,400,000 ₪</u> **<u>(ארבע עשר מיליון וארבע מאות אלף ₪)</u>**

15. <u>בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:</u>

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	22,500 ₪	21,750 ₪	21,000 ₪	20,250 ₪	19,500 ₪
שווי מלא	15,900,000 ₪	15,200,000 ₪	**14,400,000 ₪**	13,700,000 ₪	12,900,000 ₪

16. <u>סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:</u>

א. הנכס הינו קומת קרקע מסחרית בשכונה חדשה העתידה להיבנות במזרח רשל"צ.
חוו"ד זו נערכה תחת הנחת עבודה כי לא קיימים בתחום המקרקעין ממצאי עתיקות שעלולים להשפיע על יכולת מימוש הפרוייקט ו/או עלויות ההקמה.

ב. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

ג. היות ולא נמצאה תכנית משביחה שאושרה מאז זכיית היזם ועד היום במכרז הרי שלא צפויה חבות בהיטל השבחה.

**17. <u>הערכות שמאיות קודמות: נערכה על ידינו לתאריך 30/6/17 שווי הזכויות הוערך ב – 8.8 מיליון ₪.
הגידול בשווי נובע בעיקרו מהחלטת החברה להצמיד את מקומות החנייה העיליים לטובת שטחי המסחר,
וכן מהתקדמות הפיתוח בשכונה ועליית שווי המקרקעין.</u>**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית,
על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,
מג'יסטר (MRE) במקרקעין,
כלכלן ושמאי מקרקעין

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלו
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
צופית שולי • B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

לכבוד,
רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,
קחם חברה להשקעות בע"מ

תאריך : 28 פברואר, 2019
מספרינו : 12504

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת מורשת, מודיעין.
חלקות 27 ו – 25 בגוש 80073,
מגרשים 321 + 322 (ע"פ תכנית מד/11)



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 10/01/2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרשים 321 ו – 322 (מכח תכנית מד/11) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/18 .

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2018 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.
הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

<u>תקינה שמאית:</u>

חוות הדעת נערכה עפ"י תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 .

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u>

חוזה חכירה עם החברה, אישור זכויות, תכנית בינוי ופיתוח.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 7,612,651 ₪.</u>

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים,
לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח.
למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ומרכזים מסחריים.
הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם ונסיונם:

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320:</u>

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)

ב. **<u>השכלה:</u>** בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אונ' ת"א.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
1991 – 1994: מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
1994 – 1999: ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005: מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
2005 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715:</u>

א. **<u>פרטי השמאי:</u>** רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)

ב. **<u>השכלה:</u>** מג'יסטר (M.R.E) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.
2016: בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אונ' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>**: 31/12/2018.

4. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**: בתאריך 24/02/2019 נערך ביקור בנכס ע"י יוחאי חן-מתמחה במשרדי הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.

5. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

גוש: 80073.

חלקות: 25 ו - 27

מגרשים: 322 + 321 לפי תב"ע מד/11 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).

שטח החלקות: חלקה 27 המהווה את מגרש 321 הינה בשטח רשום של 4,215 מ"ר.
חלקה 25 המהווה את מגרש 322 הינה בשטח רשום של 4,281 מ"ר.

ייעוד הנכס: מגרשים למגורים ד' בעלי חזית מסחרית.

תיאור הפרוייקט: ע"פ תקנון תכנית מד/11, על כל אחד מהמגרשים הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 76 דירות מגורים בשטח עיקרי של 7,600 מ"ר, ב – 10 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית.
כאמור במטרת השומה, חוו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חוו"ד זו.

זכויות בניה מוערכות:

	מגרש 321	**מגרש 322**
שטח מסחרי עיקרי על קרקעי בכל מגרש:	800 מ"ר.	800 מ"ר.
שטחי שירות על קרקעי בכל מגרש:	220 מ"ר.	207.5 מ"ר.
סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר:	1,020 מ"ר.	1,007.5 מ"ר.
סה"כ שטחי בנייה עיליים בשני המגרשים	2,027.5 מ"ר.	
שטח שירות תת קרקעי בכל מגרש:	88 מ"ר.	109 מ"ר.
סזה"כ שטח שירות תת קרקעי בשני המגרשים:	197 מ"ר.	

<u>הערת השמאי</u>: לטענת החברה היא אינה מתכוונת לממש את השטחים המסחריים האפשריים מתחת לקרקע. ברם, לצורך מימוש הבניה תדרשנה בניית 48 מקומות חניה בקומת המרתף.

מיקום: שכונת מורשת (אתר P) שבתכנון, מודיעין.

זכויות: חוזה חכירה מהוון.

6. <u>תאור הסביבה:</u>

העיר מודיעין נמצאת במרכז הארץ וממוקמת בין ת"א לירושלים.
בשנת 1990 אושר הקמת הישוב על שטח של 30,000 דונם. בשנת 1994 החלו עבודת הפיתוח של הישוב העירוני, ובשנת 1996 החל אכלוס העיר. עם הגידול במספר התושבים, בשנת 2001, הוכר היישוב כמועצה מקומית.
בשנת 2003 אוחדה העיר עם הישוב הקהילתי מכבים – רעות לרשות אחת, הכוללת שטח שיפוט של כ – 50,000 דונם.
ע"פ נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2015 מתגוררים בעיר כ – 90,000 תושבים, והעיר מדורגת 8 מתוך 10 בדירוג החברתי – כלכלי. ממוצע השכר החודשי היה גבוה בלמעלה מ – 50% מהממוצע הארצי.

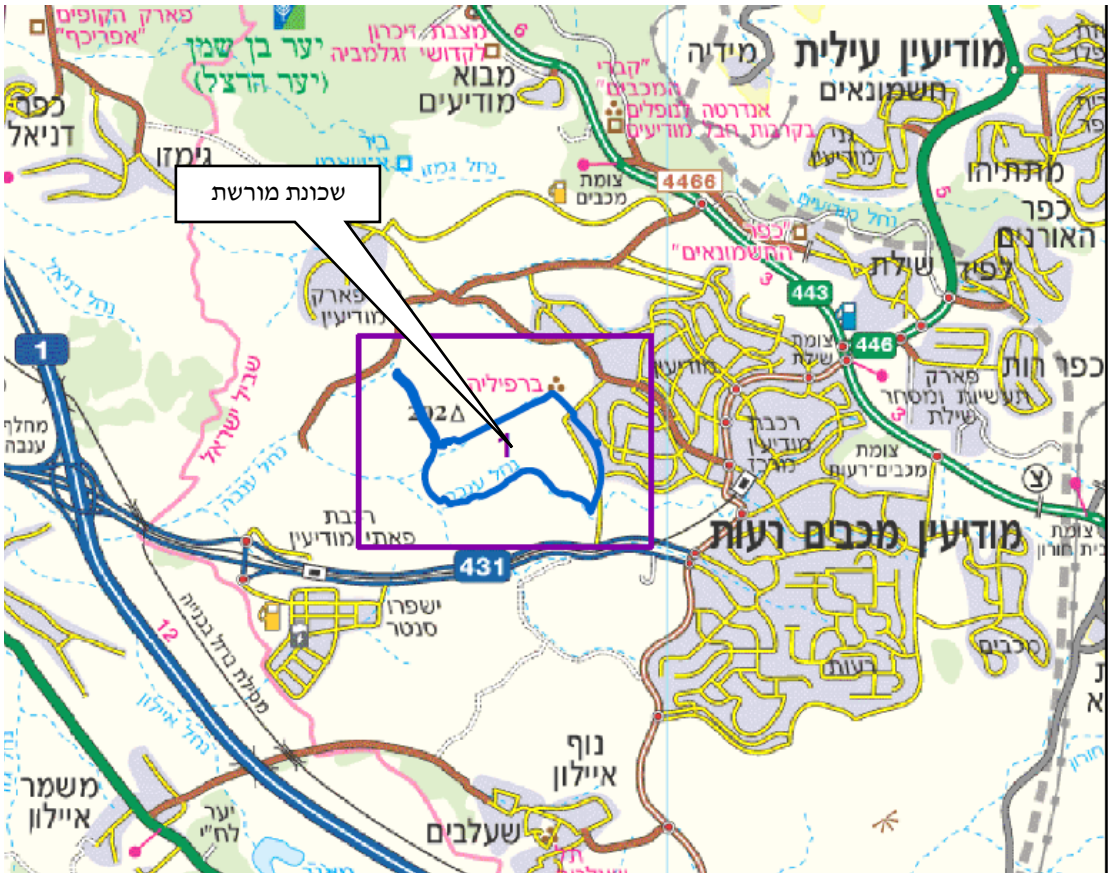
העיר מודיעין ידועה כעיר שבה קיימים מעט שטחי מסחר. חלק גדול מתושבי העיר עובדים מחוץ לגבולותיה.
מרבית הפעילות המסחרית ממוקמת בקניון עזריאלי הנמצא במרכז העיר וידוע כקניון מוצלח מאוד.
כחלק ממיתוגה החדש של העיר תוכנן מע"ר חדש המשלב רחבה מסחרית מתחת לקומות מגורים ומבני ציבור בסמוך לקניון עזיראלי. פיתוח ותחילת בנייתו של המע"ר החדש מתוכננים בימים אלו.

שכונת מורשת, בה ממוקם הנכס שבנדון, הינה שכונה חדשה שתוכננה כשכונת מגורים הממוקמת ממערב למע"ר ולשכונת אבני חן. שטחה של השכונה כ – 1,130 דונם ובה מתוכננות להיבנות כ- 4,200 יח"ד ו-300 יחידות דיור מוגן לצד מבני ציבור, גינות ציבוריות, שטחי מסחר ותעסוקה.
חלק מיחידות הדיור בפרוייקטים השונים עתידים להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ומיועדים לאוכלוסייה צעירה יותר, וחלקם עתידים להימכר בשוק החופשי.
תמהיל הדירות, כמוצע בתכנית מד/11, קובע 25% מיח"ד בבניה רוויה כדירות קטנות.

המבנה הטופוגרפי מתאפיין ברכס בעל 2 פסגות ומדרונות בעלי שיפוע חד לצפון ולדרום.
השכונה תיבנה סביב שדרה מרכזית על קו הרכס. לאורך השדרה מתוכננים שטחי מסחר, מוסדות ציבור ופארקים.
השכונה מתוכננת כשכונה ממותנת תנועה.

גבולות השכונה הינן : מדרום כביש 431, שכונת נופים וואדי ענבה שהינו שמורת טבע.
מצפון עמק 27 ולאחריו הפארק הטכנולוגי.
ממזרח שכונת אבני חן. ציר תנועה מפריד בין שתי השכונות.
ממערב שטחים פתוחים וכביש 1.

<u>רצ"ב מספר מפות סביבה כלליות:</u>





כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

מפת שכונת מורשת המתוכננת:



מפת הסביבה, מתוך פורטל המפות הממשלתי:



7. <u>תאור הנכס:</u>

הפרויקט, נשו"א חוו"ד, מהווה 2 מגרשים צמודים בשכונת מורשת שבתכנון.
הבאתי בחשבון את שטחם של כל אחד מהמגרשים כפי שנמצא בתקנון תכנית מד/11 החלה על המתחם.
שני המגרשים סמוכים וצמודים האחד לשני.

חלקה 27 (מגרש 321): הינה בשטח רשום של 4,215 מ"ר וצורתו דמוית מלבן.
חלקה 25 (מגרש 322): הינה בשטח רשום של 4,281 מ"ר וצורתו דמוית מלבן.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, בסביבת הנכס החלו בעבודות הפיתוח וסלילת שבילי הגישה למתחם.
בימים אלו מקודם הפיתוח בשכונת נופים הדרומית יותר לנכס שבנדון.

<u>להלן תמונות המגרש והסביבה כפי שצולמו בעת הביקור בנכס (הפיתוח המוצג בתמונות אלו הינו משכונת נופים הדרומית יותר לנכס שבנדון ונמצאת בהליכי פיתוח):</u>





רצ"ב תמונות הפרוייקט להמחשה בלבד, כפי שנמצא בתכנית הבינוי שהוצגה בפניי:





כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

מבט מלמעלה על הפרוייקט המתכונן:



<u>רקע כללי (כתבה של יהודה גולן מהעיתונות המקומית "מודיעין ניוז" מיום 5/12/18):</u>

הקבלנים הראשונים החלו לעבוד בשכונה הבאה הנבנית בעיר, עם סיום פריצת הדרכים בה • שטחה יהיה כ-1,686 דונם והיא תהיה אחת הגדולות בעיר • ייבנו בה כ-4,200 יחידות דיור, מהן 3,614 בבנייה רוויה • 70% ממספר זה מיועד לדיור בר השגה • הבאה בתור (והאחרונה ב"שלב א' של מודיעין") – שכונת גבעת שרון

עוד שלב חשוב בתחום הרחבת העיר יצא לדרך: לאחר שהסתיימו עבודות פריצת הדרכים (עבודות העפר) בשכונת מורשת נמסרו לאחרונה כל המגרשים לכל היזמים והקבלנים. כעת יש כבר קבלנים שמתחילים בעבודות העפר והכנת היסודות לקראת הבנייה.

במקביל מבצעת העירייה, באמצעות החכ"ל המובילה את פיתוח השכונה, את עבודות הנחת התשתיות בשכונה. בשלב הראשון עבודות אלו יכללו הקמת תשתיות לניקוז ולביוב. בנוסף ממשיכה החכ"ל בעבודות העפר במגרשי השצ"פים (שטחים ציבוריים פתוחים) ומוסדות החינוך שייבנו בהמשך בשכונה.

שכונת מורשת נבנית ממערב לשכונת אבני חן, מעבר לכביש 3 העירוני ומצפון לשכונת נופים שגם היא בנמצאת בשלבי בנייה מתקדמים. שטח שכונת מורשת יהיה כ-1,686 דונם והיא, על פי התכנון, תהיה אחת השכונות הגדולות בעיר. ייבנו בה כ-4,200 יחידות דיור, כאשר 3,614 יחידות מהן יהיו יחידות דיור בבנייה רוויה. 70% ממספר זה, 2,529, מיועד לדיור בר השגה כשהדירות שייבנו במחיר המוזל יהיו בטווח של שלושה, ארבעה וחמישה חדרים. לפחות 20% מהן, כ-505 יחידות דיור, מיועדות לתושבי העיר.

מעבר לדירות המגורים העירייה תבנה בשכונה גם מבני ציבור. בשכונה ייבנו לפחות חמישה בתי ספר וכ-25 גני ילדים. לצד הכבישים ייבנו שבילי אופניים. עלות הפיתוח ובניית מבני הציבור מוערכת בסכום של כ-600 מיליון שקל.

השכונה חולקה בשלב השיווק ל-31 מתחמים למגורים שבכל אחד מהם ניתן לבנות עשרות יחידות דיור. המספרים נעים בין 49 יחידות דיור במינימום ל-216 במקסימום למתחם בודד.

תמונת הבנייה הכוללת והעתידית בעיר מלמדת כי מפת הבנייה של מודיעין מכילה לטווח השנים הקרובות השלמת בניית יחידות הדיור בשכונות הקיימות, עם דגש על שכונות הכרמים, מוריה והציפורים, וכן תכנית המע"ר של העיר הכוללת כ-1,440 יחידות דיור, ו-1,850 יחידות דיור של שכונת נופים. כעת הצטרפה שכונת מורשת לעבודות ההקמה עם 4,200 יחידות דיור ובעתיד תצטרף גם שכונת גבעת שר עם 6,000 יחידות דיור.

לפי ההסכם לפיתוח העיר, השכונות העתידיות של מודיעין והשטחים העתידיים יפותחו על ידי העירייה באמצעות החברה הכלכלית. מורשת היא השכונה השלישית שמוקמת במתכונת זו אחרי שכונת נופים ומרכז העיר והשדרה המרכזית. השכונה הרביעית בתור היא שכונת גבעת שר.

הסכם הגג קובע כי תקציב הפרויקט יתנהל כתקציב פיתוח, במשק כספי סגור, לטובת פיתוח העיר בלבד, והוא אינו תלוי בתקציב המדינה או באישורה. רשות מקרקעי ישראל תעביר לעירייה, על פי שלבי הביצוע, את התקציב לטובת פיתוח השכונה, הנאמד במאות מיליוני שקלים. במסגרת ההסכם, העירייה תקבל על עצמה את תכנון וביצוע מוסדות הציבור בהתאם ללוחות הזמנים, כך שבניית מוסדות הציבור המהותיים לאכלוס: בתי ספר וגני ילדים, תסתיים במקביל לאכלוס השכונה.

8. **<u>מידע תכנוני</u>**:

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה.
מגרשים 321 ו-322 נוצרו מכח **תכנית מד/11** הידועה גם כתכנית שמספרה 420-0241646.
תכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך 02/03/2017 בי.פ. 7461.
כאמור בתקנון התכנית, מטרתה של התכנית להקים שכונת מגורים חדשה במודיעין באתר P.
השכונה תכלול 4,200 יח"ד, 300 יחידות לדיור מוגן ויעודי קרקע נילווים ובהם מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

<u>עיקרי הוראות התכנית הרלוונטים למתחם שבנדון</u>:
המגרשים 321 + 322 מסווגים לאזור מגורים ד'. השימושים המותרים באזור זה הינם:

א. מגורים בבנייה רוויה.
ב. חניה תת קרקעית לדיירים.
ג. מרתפים
ד. שטחים לרווחת הדיירים.
ה. חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים.
ו. חזיתות מסחריות פעילות.

<u>להלן עיקרי הוראות הבינוי</u>:
הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.

<u>מגורים</u>: תמהיל הדירות במגרשי מגורים יכלול 25% מכלל יח"ד שיהיו בגודל עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. לכל יח"ד תותר יחידת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שטח הלובי לא יפחת מ-25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ – 5 מטר. הכניסה ללובי הבניין לא תהיה מכיוון החזית המסחרית.

<u>חזית מסחרית</u>: קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים ובמפלס הרחוב. מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות מגורים בלבד. גובה קומת המסחר יהיה עד גובה פנימי של 6.5 מטר. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 10 מטר לפחות. החזית המסחרית תלווה במעבר מקורה ברוחב 4 מטר להולכי רגל בקו בניין 0. החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מחניות המגורים.

להלן טבלת הוראות הבניה במגרשים מתוך הוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ד'	מגורים	321	4206	7600	3420		5320	16340	76	10	2
מגורים ד'	מסחר	321	4206	800	160		160	1120		1	2
מגורים ד'	מגורים	322	4272	7600	3420		5320	16340	76	10	2
מגורים ד'	מסחר	322	4272	800	160		160	1120		1	2

סיכום זכויות הבניה:

	מגרש 321	**מגרש 322**
שטח המגרש:	4,206 מ"ר	4,272 מ"ר
שטח בניה למגורים על קרקעי:	7,600 מ"ר עיקרי + 3,420 מ"ר שירות	
שטח בניה למגורים תת קרקעי:	5,320 מ"ר שירות	
קומות מגורים:	10 קומות מעל הכניסה הקובעת+ 2 קומות מתחת לכניסה.	
שטח בניה למסחר על קרקעי:	800 עיקרי +160 שירות	
שטח בניה למסחר תת קרקעי:	160 מ"ר שירות	
קומות מסחר:	1 קומה מעל לכניסה הקובעת + 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.	
קווי בניין:	צידי – 3 מטר, אחורי – 4 מטר, קדמי – 0 מטר חזית מסחרית.	

הזכויות המעורכות בחוות דעת זו מהוות את קומת הקרקע המסחרית בשני המגרשים, אשר שטחם לבניה מסתכם כדלקמן: 1,600 מ"ר עיקרי עילי +320 מ"ר שירות עילי + 320 מ"ר שירות תת קרקעי.

תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

הוצגה בפניי החלטת ועדה בבקשה מס' 20180575 במגרש 321, המבקשת בניית מבנה חדש הכולל 76 יח"ד.
הבקשה לפי תכניות 420-0241646 ו – 321,322/בפ/11. הבקשה הינה להקמת 3 בנייני מגורים – 76 יח"ד ומסחר.
במסגרת הבקשה אושרו הקלות אשר מרביתן מתייחסות למבנה המגורים שאינו מעניינה של חוו"ד זו.
אחת ההקלות הינה מסעיף 6.3(1) הדורש שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בניין קדמי.
ע"פ דברי הועדה, הארכת החזית המסחרית תתרום לאופי הרחוב ותבוא ע"ח דירת גן ולא ע"ח שטח משותף לדיירים. זאת ועוד, אושרה הקלת ניוד שטחי שרות מסחר תת קרקעי לעל קרקעי (עד 50% אין צורך בהקלה).
הבקשה אושרה בתנאים.

הוצגה בפניי החלטת ועדה בבקשה מס' 20180574 במגרש 322, המבקשת בניית מבנה חדש הכולל 76 יח"ד.
הבקשה לפי תכניות 420-0241646 ו – 321,322/בפ/11. הבקשה הינה להקמת 3 בנייני מגורים – 76 יח"ד ומסחר.
במסגרת הבקשה אושרו הקלות אשר מרביתן מתייחסות למבנה המגורים שאינו מעניינה של חוו"ד זו.
אחת ההקלות הינה מסעיף 6.3(1) הדורש שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בניין קדמי.
ע"פ דברי הועדה, הארכת החזית המסחרית תתרום לאופי הרחוב ותבוא ע"ח דירת גן ולא ע"ח שטח משותף לדיירים. זאת ועוד, אושרה הקלת ניוד שטחי שרות מסחר תת קרקעי לעל קרקעי (עד 50% אין צורך בהקלה).
הבקשה אושרה בתנאים.

רצ"ב סקירת שטחי המסחר כפי שהופיעו בתכנית הבינוי שהוצגה בפניי:

מגרש 321

		מגורים			מסחר			
מגרש 321	יח"ד	על קרקעי		תת קרקעי	מרפסות	על קרקעי		תת קרקעי
		עיקרי	שרות	שרות		עיקרי	שרות	
321\1	26	2766	929	1928	313	249	75	
321\2	50	4914	1795	4571	599	551	145	88
סה"כ	76	7680 *1	2724	6500	912	800	220	88
סותר	76	7700 *1	3420	6820	912	800	160 *2	160 *3

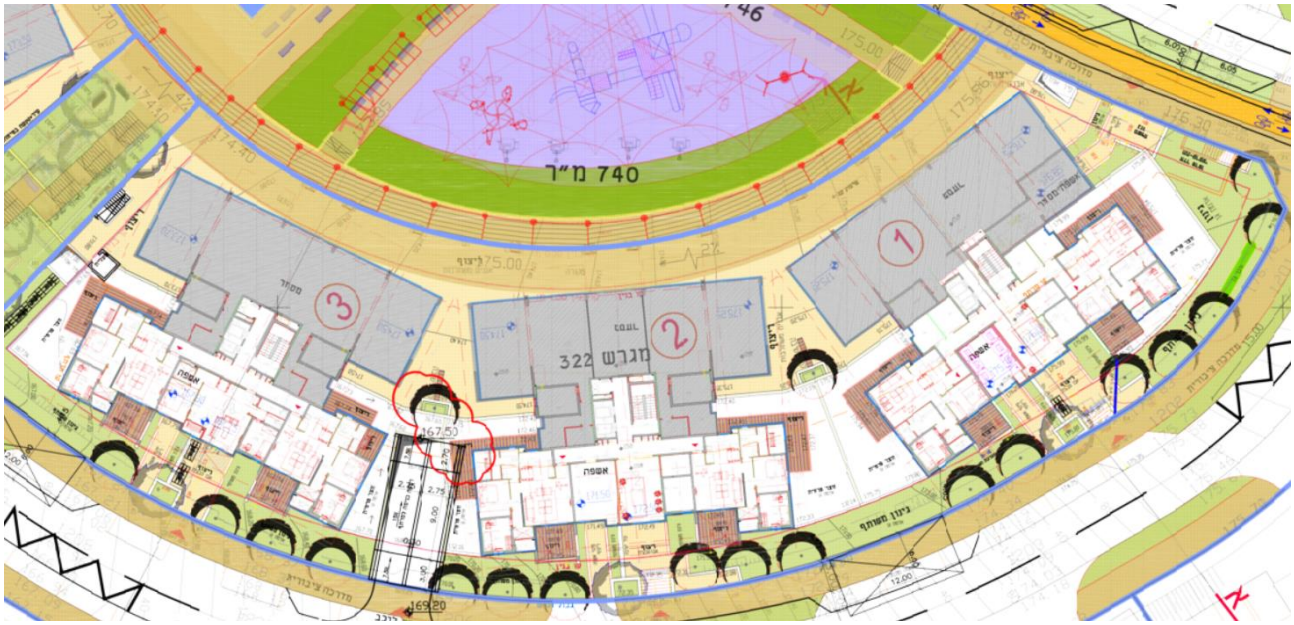
*1 7600+100 תוספת 100 מ"ר לשפחים משותפים
*2 160+47 העברת שפחי שרות מתת קרקע לעל קרקע – עד 50%
*3 160-47 העברת שפחי שרות מתת קרקע לעל קרקע – עד 50%

מגרש 322

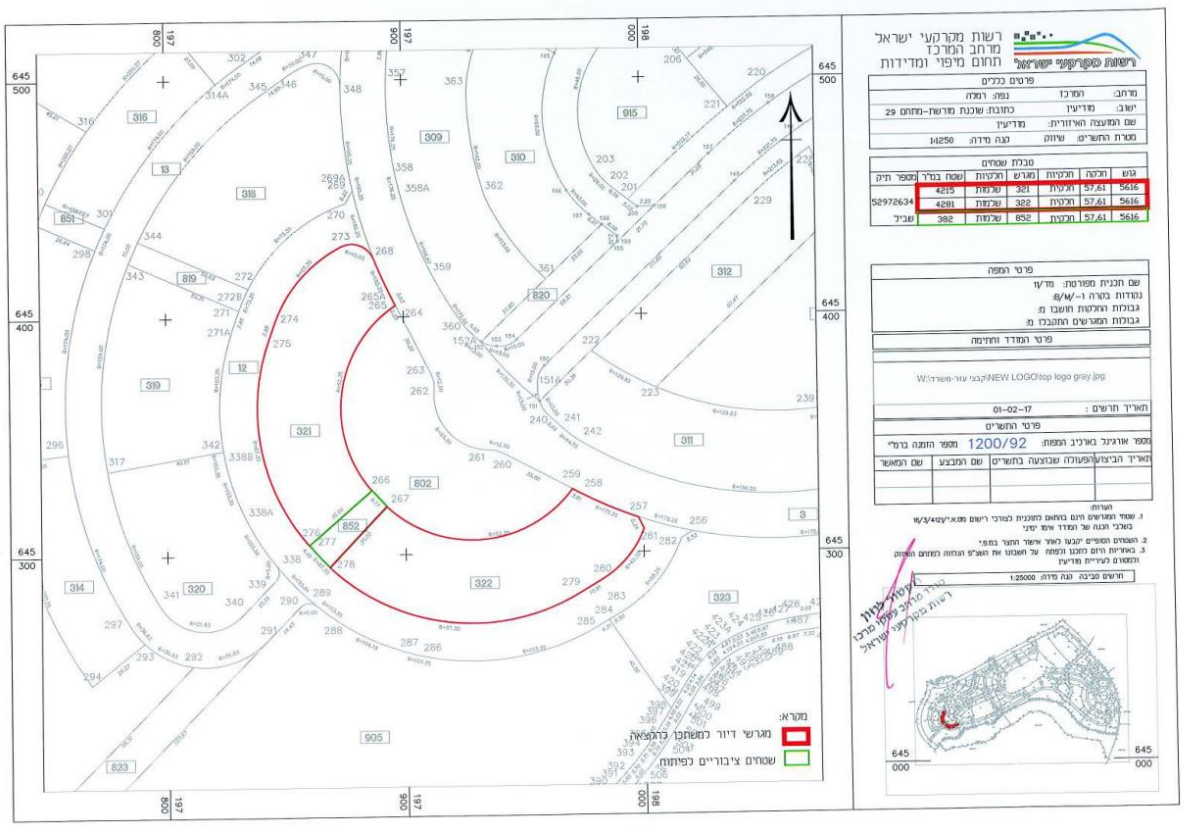
		מגורים				מסחר			
מגרש 322	יח"ד	על קרקעי		תת קרקעי	מרפסות	על קרקעי		תת קרקעי
		עיקרי	שרות	שרות		עיקרי	שרות	
322\1	26	2766	932	2160	313	249	70.5	
322\2	50	4929	1799	4320	599	551	137	109
סה"כ	76	7695 *1	2731	6480	912	800	207.5	109
מותר	76	7700 *1	3420	6820	912	800	160 *2	160 *3

*1 7600+100 תוספת 100 מ"ר לשטחים משותפים
*2 160+47 העברת שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע – עד 50%
*3 160-47 העברת שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע – עד 50%

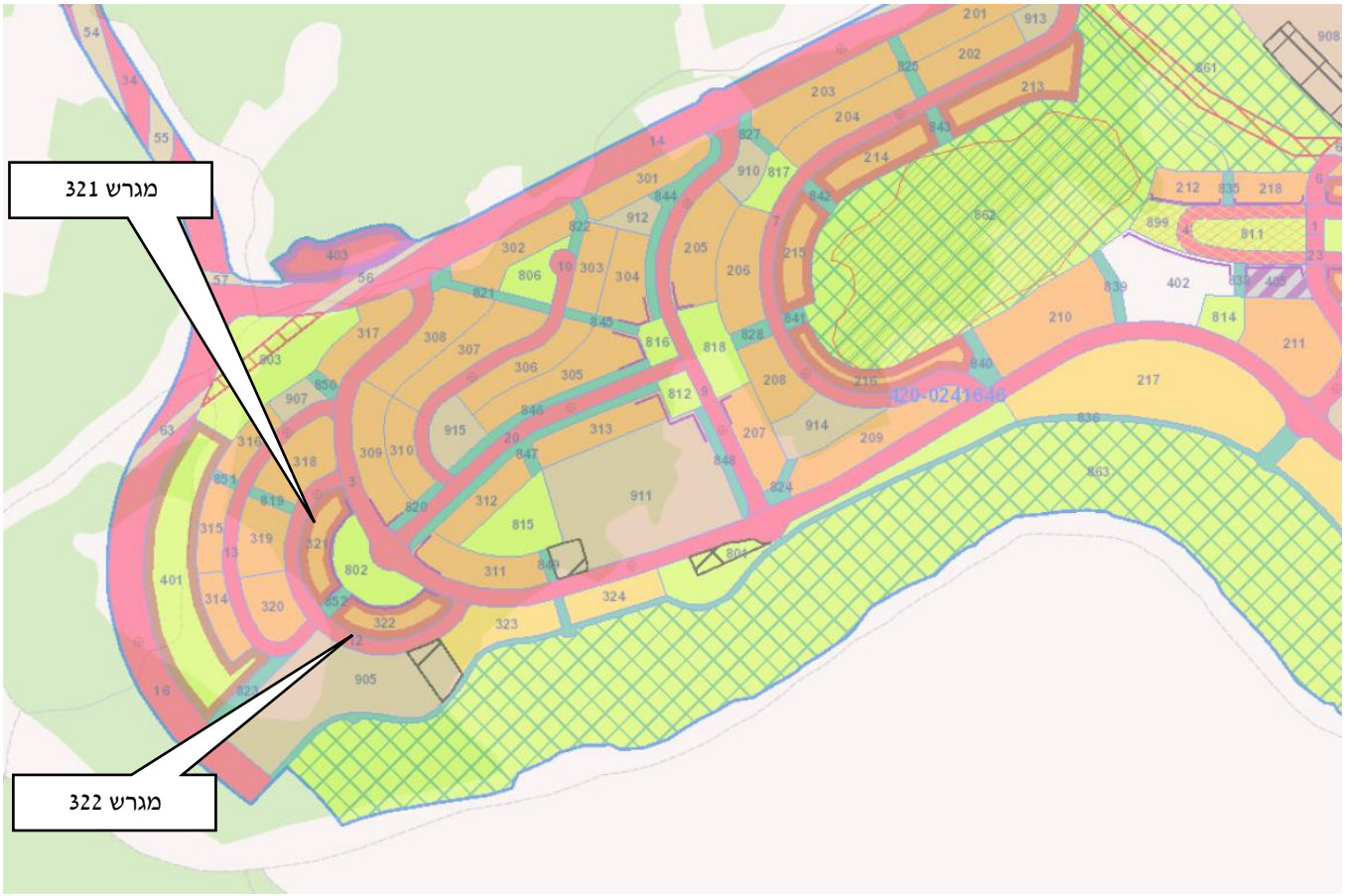




להלן מפה טופוגרפית של המגרשים, מתוך מסמכי חוברת המכרז:



רצ"ב מיקום המגרשים על רקע תשריט התכנית, כפי שמופיע בפורטל המפות הממשלתי (GovMap):



9. <u>המצב במשפטי:</u>

א. <u>נסחי טאבו:</u>

ע"פ העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/02/2019 ומתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, נמצאו עיקרי הפרטים הבאים:

כללי: גוש 80073, חלקה 27

שטח: 4,215 מ"ר.

בעלויות: בתאריך 17/06/2018 נרשמה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.

ע"פ העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/02/2019 ומתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, נמצאו עיקרי הפרטים הבאים:

כללי: גוש 80073, חלקה 25

שטח: 4,281 מ"ר.

בעלויות: בתאריך 17/06/2018 נרשמה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.

ב. <u>אישור זכויות:</u>

הוצג בפניי אישור זכויות מתאריך 17/10/2018 בתיק 52972634א', לפיו מגרשים 321 ו – 322 לפי תכנית מס' 420-0241646, בגוש 80072 חלקות 21 ו – 22, רשומות ע"ש **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ.</u>**

לבעלי הנכס הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 28/03/2115.

קיימת משכנתא בבנק דיסקונט ללא הגבלת סכום.

ג. <u>חוזה חכירה:</u>

הוצג בפני חוזה חכירה בתיק מס' 52972634א, שנחתם בתאריך 25/10/2017 בין רמ"י לבין **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ,</u>** לפיו הנכס ממוקם במודיעין – מכבים, מהווה את מגרשים 321 + 322 לפי תכנית מפורטת 420-0241646, בשטח 8,496 מ"ר בערך. תקופת החכירה ל – 98 שנים, שתחל בתאריך 29/03/2017 ועד 28/03/2115 + תקופת חכירה נוספץ של 98 שנים.

מטרת החכירה 90 יח"ד. קיבות הבניה ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם.

התמורה: 24,435,446 ₪. הערך היסודי של המוחכר 40,830,142 ₪.

יעוד המקרקעין: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

תנאים מיוחדים: ידוע לחוכר כי השטח נשוא מכרז זה הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4750 ו - 4849).

א. <u>אישור בדבר גביית הוצאות פיתוח ע"י רמ"י:</u>

הוצג בפניי אישור מתאריך 20/11/2017 בתיק הנ"ל שמספרו 52972634א, הנאשר כי החברה אשר זכתה במכרז במגרש מס' 321 עד 322 חתמה על חוזה חכירה ושילמה את כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז.

10. <u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלוש הגישות:</u>

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס, מושא השומה, על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

11. <u>גורמים שיקולים ועקרונות</u>:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך פירסום דוחות סוף שנה לתאריך קובע 31/12/18.

ב. הנכס הינו שטח מסחרי שיבנה בקומת קרקע מסחרית + חניות בחלק מקומת המרתף, על חלק ממגרשים 321 + 322 ע"פ תכנית מד/11.

ג. הערכת שווי הנכס הביאה בחשבון כי המבנים יבנו על ציר מסחרי ובקרבת פארק עירוני.

ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת מורשת, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת בסמיכות למרכז מסחרי ישפרו ולפארק הטכנולוגי. השכונה עתידה להינות מנגישות לכבישים 443 ו – 431 וכן היא קרובה לתחנת הרכבת המרכזית בעיר. החלק המסחרי, המתוכנן על הקרקע שבנדון, מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים שיתגוררו בשכונה שתמנה כ – 4,300 יח"ד.
בכל המרכזים המסחריים שנדגמו לאחרונה מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת כמעט ל – 100% כבר מספר שנים ברציפות. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי דמי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל – 0 בימים אלו, הרי שמדובר באפיקי השקעה בטוחים.

ה. זכויות חכירה מהוונת.

ו. בחנתי את שוויו של הנכס הנישום בשילוב שתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית השניה של שנת 2018 (ופורסמה בחודש פברואר 2019).

י. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.

ח. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

כמפורט בתחילת חוו"ד זו, העיר מודיעין כוללת מיעוט שטחי מסחר. רק בתקופה האחרונה החלו בתכנון פרוייקטים כדמות תכנונו של המע"ר בסמוך לקניון עזריאלי, המשלבים מסחר בהיקף גבוהה.
לאור האמור לעיל, גם כמות העסקאות לחנויות שנמצאו בעיר בשנתים האחרונות נמוך מאוד.
העדר עסקאות ההשוואה מחייב לבחון עסקאות גם בשכונות רחוקות יותר בעיר מודיעין.
יוער כי תכנית מד/11 כוללת 14,190 מ"ר מסחריים + 7,250 מ"ר תעסוקה המתוכננים להיבנות במספר מגרשים שונים, ולשרת כ – 300 יח"ד לדיור מוגן, 4,204 יח"ד (מתוכם 988 מוגדרות כדירות קטנות) ו – 230,999 מ"ר המיועדים כמבני ציבור.

א. רצ"ב סקירת עסקאות ההשוואה לחנויות, כפי שדווחו למערכות מס שבח בתקופה האחרונה:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מס'	קומה	מתוך	שטח מדווח	שנת בניה	מחיר מוערך	מק' זמן	מחיר למ"ר
26/03/2018	5869	8	עמק זבולון	24	1	2	109	2008	₪ 3,000,000	1.00	₪ 27,523
25/03/2018	5869	8	עמק זבולון	24	1	2	53	2008	₪ 1,650,000	1.00	₪ 31,132
22/11/2017	5313	77	שד' המכבים	14	1	2	30	1990	₪ 500,000	1.00	₪ 16,667
17/07/2017	5734	12	עמק האלה	80	1	2	1047	2008	₪ 22,155,165	1.00	₪ 21,161
30/03/2017	5894	11	השדרה המרכזית	15	1	2	60	2000	₪ 1,230,000	1.01	₪ 20,705
02/03/2017	5894	11	השדרה המרכזית	15	1	2	66	2000	₪ 1,500,000	1.01	₪ 22,955
14/02/2017	5869	8	עמק זבולון	24	1	2	1555	2008	₪ 17,988,000	1.01	₪ 11,684
26/12/2016	5569	44	חטיבת גולני	9	1	2	55	2000	₪ 960,000	1.02	₪ 17,804
12/12/2016	5569	44	חטיבת גולני	9	1	2	34	2000	₪ 690,000	1.02	₪ 20,700
05/09/2016	5869	8	עמק זבולון	1	1	1	37	2009	₪ 1,900,000	1.02	₪ 52,378
04/07/2016	5654	80	צאלון	2	1	2	50	1996	₪ 1,250,000	1.03	₪ 25,750
30/05/2016	5640		מתחם בוכמן	1	1	5	45	2016	₪ 1,377,026	1.03	₪ 31,519
17/03/2016	5569	44	חטיבת גולני	9	1	2	26	2004	₪ 625,000	1.04	₪ 25,000
16/03/2016	5869	8	עמק זבולון	24	1	2	43	2005	₪ 1,200,000	1.04	₪ 29,023
16/02/2016	5869	8	עמק זבולון	24	1	1	220	2016	₪ 4,062,600	1.04	₪ 19,205
									שווי מ"ר מסחרי בנוי בעיר מודיעין (ללא קיצוניים, במעוגל)		₪ 24,000

התאמה למ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) מול מ"ר פלדלת דלעיל	₪ 20,000
שווי מ"ר ברוטו בהתאם למיקום וחוסר הוודאות (90%)	₪ 18,000

כבקרה לעסקאות ההשוואה שנדגמו דלעיל, בחנתי גם מודעות היצע, בהם חנויות ברחבי העיר מפורסמות למכירה. חלק מחנויות אלו מוצעות כנכסים מניבים המושכרים לשכורים שונים וחלקם מוצעות כריקות ופנויות.
רצ"ב סקירת המודעות שנדגמו:

מס"ד	רחוב	מס'	אזור	שטח מדווח	מחיר מוצע	מוכר	טלפון	דרישה למ"ר
1			קאנטי סנטר	40	₪ 950,000	יאיר פיקס נדל"ן	0547-000970	₪ 23,750
2			הציפורים	32	₪ 770,000	יפה גל	0525-897774	₪ 24,063
3	עמק איילון		הפרחים	30	₪ 1,000,000	יפה גל	0525-897774	₪ 33,333
4	עמק דותן			45	₪ 1,100,000	צדיק שם טוב נדל"ן	0508-944470	₪ 24,444
5			המגינים	50	₪ 1,200,000	תיווך עצמה	0502-531061	₪ 24,000
6	חטיבת גולני	9	המגינים	56	₪ 1,250,000	רובי שרעבי	0543-325111	₪ 22,321

גם סקירת מודעות ההיצע, מסביבתו של הנכס הנישום מובילה לאותם ערכי שווי למסחר ברחבי העיר, בגבולות של כ – 24,000 ₪ למ"ר בנוי. ערכי השווי הנ"ל מגלמים את שטחי ה"פלדלת" של החנויות, ללא העמסות.

ב. בעיון במגזין הנדל"ן הארצי שפרסמה חברת רשף נכסים בחודש פברואר 2017 נמצאו דמי השכירות למסחר במודיעין בגבולות **שבין 100** ₪ / מ"ר / חודש **ל – 200** ₪ / מ"ר / חודש (בין היתר בהתאם לגודל החנויות). היות והשונות בסקר המחירים שערכה חברת רשף נכסים גדולה, בחנתי מודעות ביקוש נוספות בסביבת הנכס.

ג. רצ"ב סקירת מודעות ביקוש לשכירות ומכירת חנויות אשר פורסמו בתקופה האחרונה באתרי האינטרנט השונים. בתאריך 11/02/2019 פרסם אגף שומות מקרקעין, ע"י השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי התשואה הממוצעת בנכסים מניסים למחצית הראשונה של שנת 2018. מעיון בסקר נמצא כי שיעור הריבית להיוון בנכסים מסחריים הינה סביב 7.2% בממוצע שנתי. רצ"ב סקירת מודעות הביקוש כפי שנמצאו באתרי האינטרנט השונים:

רחוב	מספר	קומה	מתוך	שטח בנוי	מחיר מבוקש	דמ"ש למ"ר	מפרסם	טלפון
חטיב גולני	19	קרקע		30	3,700 ₪	123 ₪	פרטי	0527-784499
במע"ר		קרקע	5	145	26,100 ₪	180 ₪	עוצמה נדל"ן	0502-531061
מרכז שכונתי		קרקע		100	15,000 ₪	150 ₪	שומכר נדל"ן	0503-299522
חטיב גולני		קרקע		150	15,000 ₪	100 ₪	אנגלו סכסון	0522-787433
מרכז שכונתי - הפרחים		קרקע		30	4,500 ₪	150 ₪	המומחה לנדלן	0505-304644
מרכז שכונתי		קרקע		50	7,000 ₪	140 ₪	איילון נכסים	0523-804929
במע"ר		קרקע		300	54,000 ₪	180 ₪	רויטל יפת	0542-279025
צאלון		קרקע		38	6,000 ₪	158 ₪	פרטי	0544-383336
עמק איילון		קרקע		49	6,900 ₪	141 ₪	עוצמה יעוץ נדל"ן	0502-531061
עמק איילון		קרקע		30	3,900 ₪	130 ₪	פרטי	0525-897774
דמי שכירות ממוצעים (ביקוש) למסחר בעיר						**154 ₪**		

ניתן לראות כי השונות בדמי השכירות המבוקשים בנכסים השונים בעיר גדולה מאד וגבולותיה בין 100 – 180 ₪/מ"ר. לאחר שבחנתי את גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, קבעתי כי **שוויו של מ"ר בנוי ברוטו למסחר בנכס הנישום הינו 18,000 ₪ למ"ר.** ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה	
שווי מ"ר בנוי	18,000 ₪
שטח בנוי עילי	2,028
שווי המתחם המסחרי כבנוי	**36,495,000 ₪**

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	יחידות	מחיר / כמות	עלויות
חיבור מונים וחשמל	24	₪ 6,000	₪ 144,000
אגרות בניה	2,028	₪ 330	₪ 669,075
שיווק	1.5%	₪ 36,495,000	₪ 547,425
ניהול / פיקוח	3.0%	₪ 13,923,750	₪ 417,713
משפטי	1.25%	₪ 36,495,000	₪ 456,188
בצ"מ	5.0%	₪ 13,923,750	₪ 696,188
עלות בניה ישירה	2,028	₪ 4,500	₪ 9,123,750
בניה ישירה מרתף	1,920	₪ 2,500	₪ 4,800,000
מימון (לתקופת הבניה)	4.5%	₪ 13,923,750	₪ 939,853
סה"כ עלויות בניה			**₪ 17,794,191**

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	₪ 36,495,000
בניכוי רווח יזמי (17.5%)	₪ 31,059,574
בניכוי עלות בניה כוללות למ"ר (מועמס מרתף, כאמור לעיל)	₪ 13,265,384
ערך נוכחי מהוון (3.5 שנים 6%)	₪ 10,818,058
בניכוי חבות צפויה בהיטל השבחה (אומדן)	₪ 180,000
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	**₪ 10,600,000**

14. <u>חוות דעת</u>

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב,

שיעבוד ומשכנתא, נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו, ללא מע"מ, כדלקמן:

<u>10,600,000 ₪</u> **<u>(עשרה מיליון שש מאות אלף ₪)</u>**

15. <u>בדיקת רגישות בפרמטר של ערכי השווי (1,000 ₪ +/- בערכי המכירה):</u>

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	₪ 19,500	₪ 18,750	**₪ 18,000**	₪ 17,250	₪ 16,500
שווי מלא	₪ 12,700,000	₪ 11,700,000	**₪ 10,600,000**	₪ 9,600,000	₪ 8,600,000

16. <u>סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:</u>

א. הנכס הינו קומת קרקע מסחרית בשכונה חדשה בשם מורשת שעתידה להיבנות.
חוו"ד זו נערכה תחת הנחת עבודה כי לא קיימים בתחום המקרקעין ממצאי עתיקות שעלולים להשפיע על יכולת מימוש הפרוייקט ו/או עלויות ההקמה.

ב. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים הרשומים מעלה והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

ג. היות ולא נמצאה תכנית משביחה שאושרה מאז זכיית היזם ועד היום במכרז הרי שלא צפויה חבות בהיטל השבחה.

17. <u>הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לתאריך 30/6/17 הינה 7.48 מיליון ש"ח עליית השווי נובעת מהתקצרות הזמן להשלמת הפרויקט, עליית ערכי השוק, התקדמות עבודות הפיתוח במתחם והקלות תכנוניות שאושרו.</u>

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעיו (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,
מג'יסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com