# מנועי בית שמש אחזקות (1997) בע"מ

# פרק ד – הערכות שווי

סודי

# מנועי בית שמש בע"מ

הקצאת עלות רכישה PPA – חישולי כרמל בע"מ

ליום 8 בינואר, 2019






BDO Consulting Group
בית אמות ביטוח
דרך מנחם בגין 46-48
תל אביב-יפו 66184
טלפון: 03-6374391
פקס:03-6382511
Website: www.bdo.co.il

שלום רב,

נתבקשנו על-ידי מנועי בית שמש בע"מ (להלן: "**מנועי בית שמש**" ו/או "**מב"ש**" ו/או "**הרוכשת**"), לבצע הקצאת עלות רכישה (להלן: "**PPA**") באשר לעסקת הרכישה (להלן: "**עסקת הרכישה**") של 100% ממניות חברת חישולי כרמל בע"מ (להלן: "**חישולי כרמל**" ו/או "**החברה**" ו/או "**החברה הנרכשת**"). מטרת בחינה זו הינה מתן חוות דעת בנוגע לשווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים, הנכסים המוחשיים וההתחייבויות של החברה נכון ליום ה- 8 בינואר, 2019 (להלן: "**מועד צירוף העסקים**"), בהתבסס על הדוחות הכספיים והמאזן של החברה ליום ה- 31 בדצמבר 2018.

ידוע לנו, כי ממצאינו ישמשו את הנהלת מנועי בית שמש (להלן: "**הנהלת החברה**") בהקצאת מחיר הרכישה, שנקבע בעסקה, לנכסים וההתחייבויות המוחשיים והבלתי מוחשיים שנרכשו, וזאת למטרות דיווח פיננסי ואחר במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי הנדרשים על-פי כל דין, לרבות בהתאם לתקן IFRS 3.

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "**BDO**") לבין מנועי בית שמש אושרה ונחתמה על ידי מר דב פלדמן, סמנכ"ל הכספים של מנועי בית שמש (להלן: "**הסכם ההתקשרות**"), ביום 22 בנובמבר 2018 (להלן: "**מועד התקשרות**").

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות כספיים ליום 31 במרץ 2019 של מנועי בית שמש, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

חוות הדעת אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של החברה. יודגש, כי אין בחוות הדעת משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו.

בחוות דעת זאת, התייחסנו גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו, כאמור, על ידי הנהלת מנועי בית שמש והנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים בחברה למועד ההערכה, וכולל הערכות של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד ההערכה. אם הערכות אלה של ההנהלה לא תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בחוות הדעת.

בנוסף, חוות הדעת, כשלעצמה, מכילה מידע צופה פני עתיד, המשקף את הערכתנו לגבי פרמטרים שונים ובהתבסס על מידע שהיה בפנינו. אם הערכות אלה לא תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

לצורך ביצוע החישובים בעבודה זו השתמשנו בגיליון אלקטרוני. לפיכך, יתכנו הפרשי עיגול.

## מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על הנתונים והמסמכים, כמפורט להלן:

- הסכם הרכישה בין מנועי בית שמש לבין חישולי כרמל;
- דוחות כספיים של החברה לשנים 2017-2018 ערוכים בהתאם ל IFRS;
- תקציב חזוי של החברה לשנת 2019;
- תחזיות החברה לשנים 2020-2023;
- נתונים נוספים, שנמסרו לנו בכתב ובעל פה על ידי ההנהלה;
- מידע גלוי לציבור;
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח בחברה:
  - ✓ מר ניב יער, VP Business-Development and Economics, מנועי בית שמש.
  - ✓ דב פלדמן, סמנכ"ל כספים, מנועי בית שמש.

## תשומת לב כי רק למורשים יש גישה למסמך זה

כל אדם שאינו נמען של דוח זה או שלא חתם על הצהרת אי תלות או מכתב אחריות אישית ל- BDO Consulting Group אינו מורשה לקבל גישה למסמך זה. אנו לא נושאים באחריות לאדם לא מורשה שראה מסמך זה או לכל אדם אחר שמסמך זה הגיע לידיו. אם אדם לא מורשה בוחר להסתמך על התוכן של מסמך זה, הוא נושא באחריות על כך לבדו. אדם לא מורשה שמשיג גישה לקרוא מסמך זה, נדרש להבין את התנאים הבאים:

מסמך זה הוכן בתיאום עם הנחיות שסופקו ממזמינת העבודה באופן בלעדי ולצרכו ושימושו האישי, ולגורמים נוספים להם אנו מאשרים במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש בעבודתנו.

ל- BDO Consulting Group, שותפיה, עובדיה ונציגיה אין אחריות כלפיי הקורא, לגרימת נזקים (כולל מחויבות, רשלנות או אחריות מוגדרת), או בכל אופן אחר. אנו לא מחויבים לדבר על סמך מסמך זה או על דיוק התכנים בו וכי המידע לא השתנה מאז תאריך כתיבת המסמך. אנו לא נושאים באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שנוצרה בעקבות כל שימוש שבחרו הקוראים לעשות במסמך זה, או בכל הסתמכות של הקוראים על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של הקוראים למסמך זה.

עבודתנו נוהלה בתיאום עם הוראות מקצועיות מתאימות. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה חשבונאית עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר.

אין להפנות אל מסמך זה או לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג'.

## תמצית ממצאים

בהתבסס על המידע והבדיקות שערכנו אנו מסיקים, כי נכון למועד צירוף העסקים, בהתאם לניתוח שערכנו, להלן הקצאת עלות הרכישה (אלפי דולר):

| אלפי דולר | 08/01/2019 |
|---|---|
| תמורה במזומן | 60,984 |
| הון נרכש 31.12.18 | 46,220 |
| **הפרש מקורי** | **14,764** |
| | |
| **הקצאת עודפי עלות** | |
| נדל"ן | 18,082 |
| ציוד | 4,183 |
| הפרשה לתביעה | (275) |
| עתודה למס, נטו | (3,518) |
| **רווח מרכישה הזדמנותית** | **(3,707)** |

**בברכה,**

**מוטי דטלקרמר**

**BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ**

21/5/19

## פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

**BDO Consulting and Management Ltd** - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקת נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

**מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance**

<u>תפקיד נוכחי</u> – שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

<u>רקע וניסיון תעסוקתי</u> – מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשיה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים.

הרינו לציין כי אין לנו כל תלות במנועי בית שמש ו/או בחברה ואיננו בעלי עניין או צפויים להפוך לבעלי עניין באף אחת מהחברות או בנכסיהן בעתיד. כמו כן, אין לנו עניין אישי בניירות ערך של מנועי בית שמש. אנו בלתי תלויים במנועי בית שמש כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו – 1955 ובתקנותיו שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח – 2009, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל ובהתאם להחלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף ח (ב') לחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת מנועי בית שמש, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה למנועי בית שמש אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

# תוכן עניינים


| | |
|---|---|
| החברה הרוכשת | 1 |
| החברה הנרכשת | 3 |
| עסקת הרכישה | 5 |
| דוחות כספיים החברה הנרכשת | 7 |
| מתודולוגיה | 12 |
| הערכת השווי הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים | 19 |
| ממצאים | 22 |

# פרק 1
# החברה הרוכשת

# החברה הרוכשת

## רקע

מנועי בית שמש הינה חברת בת של מנועי בית שמש אחזקות (1997) בע"מ, אשר נכון למועד צירוף העסקים, עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים:

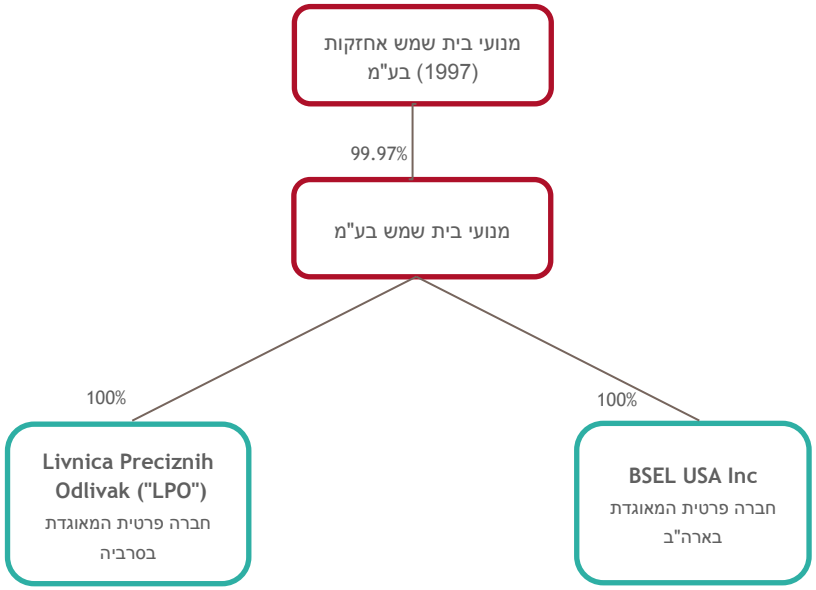
א. **תחום פעילות המנועים**- במסגרת תחום פעילות זה עוסקת מנועי בית שמש בשיפוץ, תחזוקה, השכרת מנועים ומכלולי מנועים, מסחר במנועים, מכלולים וחלקים, הנדסה ופיתוח של מנועי סילון.

ב. **פעילות ייצור חלקים למנועים**- ייצור חלקים למנועי סילון לרבות ייצור יציקות מדויקות ועיבוד של חלקי מתכת למנועי סילון, ייצור חישולים וטבעות מעורגלות. פעילות זו מבוצעת באמצעות חברות הבנות LPO וחישולי כרמל. מבין לקוחותיה של מב"ש, נמנות יצרניות מנועים בינלאומיות גדולות לרבות: PWC, PWA, GE, MTU, SNECMA, ITP, שאיתם נחתמו הסכמי מסגרת ארוכי טווח.

מב"ש פועלת בשוק התעופה האזרחי והצבאי עבור לקוחות בישראל ובחו"ל (בעיקר בצפון אמריקה ומערב אירופה). מפעל מב"ש ממוקם באזור התעשייה בבית שמש והשירותים והמוצרים שמספקת מיועדים לשוק יצרני מנועים בשוק התעופה האזרחי והצבאי (צבאות ומשרדי ביטחון בארץ ובעולם). נכון ליום 31 בדצמבר 2018, מרבית מכירותיה של מב"ש הן לשוק האזרחי ולכן מושפעת בעיקר מן המתרחש בענף התעופה האזרחית ומשינויים ברמת הייצור והמכירה של מטוסים אזרחיים.

## תרשים אחזקות

להלן תרשים אחזקות הרוכשת נכון ליום 31 בדצמבר 2018:



# פרק 2
# החברה הנרכשת

# החברה הנרכשת

## כללי

חשכ"ל נוסדה ב- 1961 ע"י כור תעשיות בע"מ ובשנת 1994 נרכשה על ידי Pratt and Whitney Technologies United (להלן: "**פראט אנד וויטני**"). החברה פועלת בתחום ייצור החלקים, בשיטת חישול, למנועי סילון לתעופה.

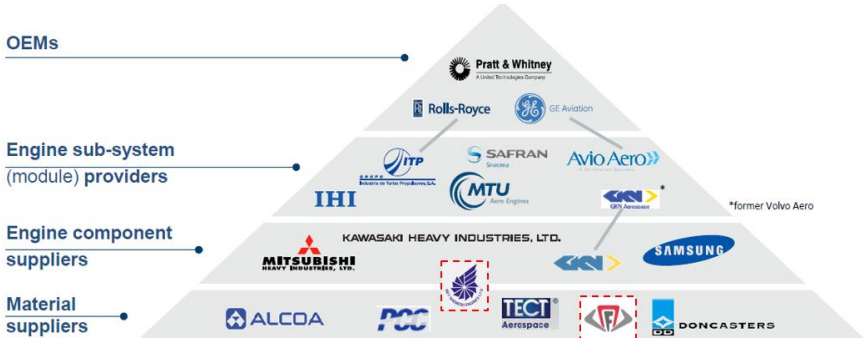
כיום מועסקים במפעל כ- 225 עובדים במגוון תפקידים, מתפקידי מטה ועד תפקידי ייצור שונים אשר כולם עובדים מהמטה המרכזי בחיפה.

ייצור החישולים נמכר בעיקר ליצרני מנועים (OEM) כדוגמת פראט אנד ויטני, Avio Italy, Man Diesel MAN Diesel ,ג'נרל אלקטריק ,GKN Aerospace Engine Systems ,Turbomeca France,Germany מגרמניה ועוד. כמו כן מוצרי החברה נמכרים לקבלני משנה (כדוגמת מנועי בית שמש) אשר מבצעים עיבוד שבבי על הדיסקות הנרכשות לפי דרישות הלקוח הסופי.

ייצור חישולים וטבעות מתבצע באמצעות תהליך תרמו מכאני אשר מעניק לחלק את צורתו וכן את התכונות המכאניות שלו, והוא מתחיל מחומר גלם אשר נרכש בצורת מוטות עגולים מסגסוגות שונות ובקטרים שונים מספקים מאושרים בתחום התעופה. לאחר חיתוך המוטות לאורך הרצוי מבוצע חימום של חומרי הגלם וכן כבישה בחום במכבשים או עירגול טבעות במכונה יעודית.

## הסביבה העסקית

התרשים להלן מתאר את הסביבה העסקית בה פועלת החברה החל מרמת יצרני החישולים וחומרי גלם ועד יצרני המנועים (OEM):




*מקור: הנהלת החברה*

# פרק 3
# עסקת הרכישה

# עסקת הרכישה

## כללי

ביום 8 בינואר 2019 מב"ש התקשרה בהסכם עם United Corporation Technologies באמצעות פראט אנד וויטני, לרכישת מלוא הון המניות של חברת חישולי כרמל תמורת 60,984 אלפי דולר (להלן: "**הסכם הרכישה**").

כחלק מהסכם הרכישה, חתמה על הסכם מסגרת (LTA), לאספקת חלקים לקבוצת פראט אנד וויטני על פני תקופה של 10 שנים (2019-2028), בסך כולל של כ- 360 מיליון דולר.

נכון למועד הרכישה, מב"ש היא לקוחה של חישולי כרמל ומוצריה מהווים חומר גלם עיקרי לפעילותה של הקבוצה בתחום ייצור החלקים. רכישת החברה תאפשר למב"ש להגדיל את יכולותיה ולהרחיב את סל המוצרים שהיא מספקת ללקוחותיה.

כמן כן, הרכישה עשויה לשפר את מעמדה של מנועי בית שמש כ- one stop shop דבר שעשוי להביא לשדרוג מעמדה בתעשייה, ולגידול בהזמנות ממנה. כמו כן, ההסכם כולל ייצור חישולים עבור פרויקטים לייצור המנועים החדשים של פראט אנד וויטני, ויגדיל את הסכמי המסגרת של חישולי כרמל ומשכך עשויה גם להרחיב עוד יותר את מעגל לקוחותיה.

# פרק 4
# דוחות כספיים החברה הנרכשת

# דוחות כספיים החברה הנרכשת

## מאזן

להלן מאזניה המבוקרים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017-2018[1] (אלפי דולר):

| אלפי דולר | ביאור | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|
| נכסים שוטפים | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | 18,430 | 4,997 |
| לקוחות | | 8,724 | 9,362 |
| חייבים ויתרות חובה | | 586 | 449 |
| מלאי | | 28,566 | 31,929 |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | | **56,306** | **46,737** |
| | | | |
| נכסים בלתי שוטפים | | | |
| רכוש קבוע | 1 | 10,882 | 9,732 |
| יעודה לפיצויים נטו | | 5,440 | 4,855 |
| **סה"כ נכסים בלתי שוטפים** | | **16,322** | **14,587** |
| | | | |
| **סה"כ נכסים** | | **72,628** | **61,324** |

| אלפי דולר | ביאור | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|
| התחייבויות שוטפות | | | |
| ספקים | | 4,667 | 5,452 |
| זכאים ויתרות זכות | 2 | 5,122 | 5,670 |
| דיבידנד לשלם | | – | 3,825 |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | | **9,789** | **14,947** |
| | | | |
| התחייבויות בלתי שוטפות | | | |
| התחייבות מיסים נדחים | 3 | 178 | 157 |
| **סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות** | | **178** | **157** |
| | | | |
| **הון עצמי** | | **62,661** | **46,220** |
| | | | |
| **סה"כ התחייבויות והון עצמי** | | **72,628** | **61,324** |

[1] הדוחות הכספיים של החברה לשנים 2017-2018 ערוכים ומוצגים בהתאם לתקינה הבינלאומית (IFRS).

# דוחות כספיים החברה הנרכשת

## מאזן (המשך)

**ביאור מספר 1- רכוש קבוע**

הרכוש הקבוע כולל בעיקר נדל"ן (קרקע ומבנים) ומכונות וציוד. בהתאם לדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת הרכוש הקבוע הינה כדלקמן:

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| נדל"ן (קרקע + מבנה) | 2,996 |
| מכונות וציוד | 6,017 |
| יתר רכוש קבוע | 719 |
| **סה"כ רכוש קבוע** | **9,732** |

**נדל"ן**

נדל"ן החברה ממוקם באזור התעשייה בישוב טירת כרמל, ושטחו הינו כ- 52,576 מ"ר. הנדל"ן כולל מספר מבנים ומשמש את חישולי כרמל לייצור החישולים.

בהתאם לשמאות שנערכה על ידי גרד טובי בע"מ ליום 8 בינואר 2019, שווי הנדל"ן מסתכם לכ- 21,078 אלפי דולר (כ-79 מיליון ש"ח).

**מכונות וציוד**

מכונות וציוד החברה כוללים בעיקר מכבשים ותנורים לייצור החישולים. בהתאם לשמאות שנערכה על ידי ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2018, שווי המכונות והציוד מסתכם לכ- 10,200 אלפי דולר.

**ביאור מספר 2- זכאים ויתרות זכות**

הטבלה להלן מציגה את הרכב יתרת הזכאים ויתרות הזכות ליום 31 בדצמבר 2018:

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| מוסדות | 200 |
| שכר | 2,569 |
| הפרשה לחופשה ומחלה | 2,591 |
| התחייבות לפנסיה בגין פרישה מוקדמת | 152 |
| התחייבות בגין Sundry | 158 |
| **יתרת זכאים ויתרות זכות** | **5,670** |

**ביאור מספר 3- התחייבות מיסים נדחים**

הטבלה להלן מציגה את הרכב יתרת המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2018:

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| בגין רכוש קבוע | (619) |
| אחרים * | 462 |
| **סה"כ מיסים נדחים** | **(157)** |

* בגין יתרות הון חוזר כדוגמת חובות מסופקים ויתרות בגין התחייבויות שכר לעובדים.

# דוחות כספיים החברה הנרכשת

## מאזן (המשך)

**להלן סיכום המאזן כלכלי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018:**

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| הון חוזר | 31,390 |
| נכסים תפעוליים אחרים | 9,113 |
| חוב נטו | 5,717 |
| **סה"כ הון עצמי** | **46,220** |

**להלן פירוט מרכיבי המאזן הכלכלי:**

הון חוזר

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| לקוחות | 9,362 |
| ספקים | (5,452) |
| מלאי | 31,929 |
| הון חוזר אחר ** | (4,449) |
| **סה"כ הון חוזר** | **31,390** |

** הון חוזר אחר:

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| מיסים נדחים | 462 |
| חייבים ויתרות חובה | 449 |
| זכאים ויתרות זכות | (5,360) |
| **סה"כ הון חוזר אחר** | **(4,449)** |

נכסים תפעוליים אחרים

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| רכוש קבוע | 9,732 |
| מיסים נדחים בגין רכוש קבוע | (619) |
| **סה"כ נכסים תפעוליים אחרים** | **9,113** |

חוב נטו

| אלפי דולר | 2018 |
|---|---|
| מזומנים ושווי מזומנים | 4,997 |
| יעודה לפיצויים נטו | 4,855 |
| דיבידנד לשלם | (3,825) |
| זכאים ויתרות זכות | (310) |
| **סה"כ חוב נטו** | **5,717** |

# דוחות כספיים החברה הנרכשת

## דוח רווח והפסד

להלן דוחות הרווח והפסד המבוקרים של החברה לשנים 2017-2018 (אלפי דולר):

| אלפי דולר | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|
| הכנסות | 55,253 | 55,800 | 61,294 |
| *% שינוי* | | *1%* | *10%* |
| עלות המכר | (47,372) | (46,489) | (50,466) |
| **רווח גולמי** | **7,881** | **9,311** | **10,828** |
| *% רווח גולמי* | *14%* | *17%* | *18%* |
| הוצאות מכירה ושיווק | (515) | (671) | (591) |
| *% מההכנסות* | *1%* | *1%* | *1%* |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (2,918) | (2,503) | (3,574) |
| *% מההכנסות* | *5%* | *4%* | *6%* |
| הכנסות אחרות | 2 | 5 | – |
| **רווח תפעולי** | **4,450** | **6,142** | **6,663** |
| *% רווח תפעולי* | *8%* | *11%* | *11%* |
| הכנסות מימון | 1,306 | 1,046 | 546 |
| הוצאות מימון | (183) | (416) | (26) |
| **רווח לפני מיסים** | **5,573** | **6,772** | **7,183** |
| מיסים על הכנסה | (1,019) | (1,151) | (1,031) |
| **רווח נקי** | **4,554** | **5,621** | **6,152** |
| | *8%* | *10%* | *10%* |

# פרק 5
# מתודולוגיה

# מתודולוגיה

## כללי

בהתאם להוראות החשבונאות - תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3 "צירוף עסקים" (להלן: "**IFRS 3**"), במקרים בהם חברה רוכשת חברה אחרת עליה לבצע תהליך הקרוי "הקצאת עלות רכישה" - **PPA** (Purchase Price allocation). התקן חל על עסקה או אירוע אחר שמקיימים את ההגדרה של "צירוף עסקים", כלומר על החברה או הפעילות הנרכשת לעמוד בהגדרת עסק. כמו כן, רכישה של השקעה בחברה כלולה מטופלת גם היא בהתאם לעקרונות המנחים של תקן זה.

התהליך הינו הקצאת ההפרש שבין עלות הרכישה לבין ההון העצמי הנרכש. בהתאם לכללי ה- IFRS יש להקצות את ההפרש האמור לעיל לנכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת וכן להפרשים בין נכסים והתחייבויות המופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת אולם אינם עומדים על שווים ההוגן נכון למועד הרכישה. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת הינם נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו בישות ועל כן רק לאחר רכישתם ניתן להכיר בהם בדוחות הכספיים, כדוגמת מוניטין ונכסים לא מוחשיים אחרים, ביניהם נכסים הקשורים ללקוחות, שיווק, טכנולוגיה, או מבוססים על חוזים.

## זיהוי הרוכש

בהתאם להוראות IFRS 3 "**בכל צירוף עסקים, אחת מהישויות המשתלבות תזוהה כרוכש**". הרוכש הינו הישות שמשיגה שליטה על הנרכש.

יש להשתמש בהנחיות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" (להלן: "**IFRS 10**") כדי לזהות את הרוכש - הישות שמשיגה שליטה על ישות אחרת, בהתאם להגדרת שליטה בתקן זה. בהתאם להוראות IFRS 10, משקיע שולט בישות מושקעת כאשר הוא חשוף, או בעל זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותו בישות המושקעת ויש לו את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלו על הישות המושקעת.

אם אירע צירוף עסקים, אבל יישום ההנחיות המופיעות ב IFRS 10 אינו מצביע בבירור איזה ישות מהישויות המשתלבות היא הרוכש, יש להביא בחשבון את הגורמים המפורטים ב IFRS 3 לצורך קבלת החלטה זו.

## זיהוי הרוכש (המשך)

בצירוף עסקים המבוצע באמצעות העברת מזומנים ו/או נכסים אחרים ו/או באמצעות התהוותן של התחייבויות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמעבירה את המזומנים ו/או הנכסים האחרים ו/או שמתהוות לה ההתחייבויות. בצירוף עסקים המבוצע באמצעות החלפה של זכויות הוניות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמנפיקה את הזכויות ההוניות שלה. על אף האמור לעיל, לעיתים תהליך זיהוי הרוכש מורכב יותר ולכן יש לבחון סוגיה זו לעומק.

## קביעת מועד הרכישה

בהתאם להוראות IFRS 3 **"הרוכש יזהה את מועד הרכישה, שהוא המועד בו הוא משיג שליטה על הנרכש"**. בהתאם לתקן, בדרך כלל, המועד בו הרוכש משיג שליטה על הנרכש הוא המועד שבו הרוכש מעביר משפטית את התמורה, רוכש משפטית את הנכסים של הנרכש ונוטל משפטית את ההתחייבויות של הנרכש (מועד הסגירה). אולם במקרים מסוימים עשוי הרוכש להשיג שליטה במועד מוקדם יותר או מאוחר יותר ממועד הסגירה. לדוגמה, מועד הרכישה קודם למועד הסגירה אם הסכם בכתב קובע שהרוכש משיג שליטה על הנרכש במועד שקודם למועד הסגירה. רוכש יביא בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות לצורך זיהוי מועד הרכישה.

## קביעת תמורת הרכישה

במסגרת המודל המוצע ב IFRS 3 יש להפריד את התמורה בצירוף העסקים ל 3 רכיבים מרכזיים:

**הרכיב הראשון** הינו התמורה ששילם הרוכש בגין המניות. סכום זה כולל תמורה במזומן, העברת נכסים לנרכש או לחלופין לבעלי המניות הקודמים בו, לקיחת חוב של הנרכש או בעלי מניותיו או ויתור של חוב שנתן הרוכש לנרכש או לבעליו הקודמים. כמו כן סכום זה כולל רכיבים נוספים לרבות תמורה מותנית או החזר תמורה.

# מתודולוגיה

## קביעת תמורת הרכישה (המשך)

**הרכיב השני** בתמורה הינו השווי ההוגן של הזכויות ההוניות של הרוכש בנרכש ביום צירוף העסקים. במצב בו החזיק הרוכש במניות הנרכש לפני יום צירוף העסקים ובתנאי שלא שלט בנרכש (השפעה מהותית, איחוד יחסי והחזקה לא מהותית נדרשות לטיפול בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9), נדרש הרוכש לשערך את אחזקותיו בנרכש לשווין ההוגן במועד צירוף העסקים.

**הרכיב השלישי** הינו חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה (להלן: "זשמ"ש" או "מיעוט") בנרכש. בהתאם להוראות IFRS 3 רכיב זה יכול להימדד בשתי חלופות: 1) שווי הוגן או 2) חלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות המזוהים נטו. יש לציין כי חלופות אלו ניתנות לבחירה על ידי הרוכש בכל צירוף עסקים בנפרד. זכות בחירה זו מתאפשרת לחברה רק לגבי הרכיבים ההוניים הנחותים ביותר ואילו הרכיבים האחרים של המיעוט (כתבי אופציה שמחזיק המיעוט, מניות בכורה ועוד) חייבים להימדד בשווי הוגן.

**<u>קביעה מה מהווה חלק מעסקת צירוף העסקים</u>**

יתכן שבין הרוכש לבין הנרכש היו קיימים יחסים קודמים או הסדר אחר לפני שהחל המשא ומתן על צירוף העסקים, או יתכן שבמהלך המשא ומתן הם נכנסו להסדר שהוא נפרד מצירוף העסקים. בכל אחד מהמצבים, יזהה הרוכש סכומים כלשהם שאינם חלק ממה שהרוכש והנרכש (או בעליו הקודמים) החליפו בצירוף העסקים, כלומר סכומים שאינם חלק מעסקת הרכישה. בעת יישום שיטת הרכישה יכיר הרוכש רק בתמורה שהועברה עבור הנרכש, בנכסים שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בעסקת הרכישה. סביר שעסקה שההתקשרות בה נעשתה על ידי הרוכש או על ידי הישות המשולבת, בשמם או בעיקר לטובתם, ולא בעיקר לטובת הנרכש (או בעליו הקודמים) לפני הצירוף, תהיה עסקה נפרדת.

**<u>עלויות הקשורות לרכישה</u>**

עלויות הקשורות לרכישה הן עלויות שמתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. עלויות אלה כוללות עמלות שונות: מתווכים, ייעוץ, משפטיות, חשבונאיות, עלויות הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, וכן עלויות שונות: הנהלה כלליות, החזקת מחלקת רכישות פנימית, רישום והנפקת ניירות ערך המהווים חוב וניירות ערך הוניים. הרוכש יטפל לרוב בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתקבלים.

## הכרה בנכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך הרכישה

**<u>עיקרון ההכרה</u>**

בהתאם להוראות IFRS 3 **"ממועד הרכישה, הרוכש יכיר, בנפרד מהמוניטין, בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, בהתחייבויות שניטלו ובזכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכש".** הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניטלו חייבים לקיים במועד הרכישה את ההגדרות של נכסים והתחייבויות במסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, כדי שהם יהיו כשירים להכרה כחלק מיישום שיטת הרכישה.

**<u>עיקרון המדידה</u>**

בהתאם להוראות IFRS 3 **"הרוכש ימדוד את הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו בשווים ההוגן למועד הרכישה"**. כעיקרון על הרוכש למדוד את הנכסים שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו לפי שווי הוגן (בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" (להלן: **"IFRS 13"**).

**<u>חריגים לעקרונות ההכרה או המדידה</u>**

חריגים לעיקרון ההכרה – ישנם מספר חריגים לעיקרון ההכרה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: 1) התחייבויות תלויות אשר יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 37; 2) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מסים על ההכנסה"; 3) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד".

חריגים לעיקרון המדידה – ישנם מספר חריגים לעיקרון המדידה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: 1) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה וכן השפעות מס על הפרשים זמניים יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מסים על ההכנסה"; 2) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד"; 3) מדידה הקשורה לעסקאות תשלום מבוסס מניות תתבצע בהתאם להוראות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות".

# מתודולוגיה

## נכסים הניתנים לזיהוי

הנכסים הניתנים לזיהוי מתחלקים לנכסים מוחשיים ונכסים בלתי מוחשיים.

נכסים מוחשיים הינם נכסים אשר מופיעים במאזני החברה, נכסים אלו צריכים להימדד בשווי הוגן. במידה והנכסים במאזני החברה אינם מופיעים בשווי הוגן, יש לשערכם ולהעמידם על שווים ההוגן.

כחלק מתהליך הקצאת מחיר הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות את כל הנכסים וההתחייבויות הקיימים בישות הנרכשת, וזאת אף אם נכסים אלה לא נרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת. נכס בלתי מוחשי הוא ניתן לזיהוי אם הוא מקיים את קריטריון יכולת ההפרדה **או** את הקריטריון החוזי משפטי.

**<u>הקריטריון החוזי משפטי</u>**

נכס בלתי מוחשי יוכר כנכס בנפרד מהמוניטין אם הוא נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, זאת ללא קשר אם זכויות אלה ניתנות להעברה או להפרדה מהישות הנרכשת או מזכויות והתחייבויות אחרות.

**<u>קריטריון יכולת ההפרדה</u>**

במידה והנכס הבלתי מוחשי אינו נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, ניתן יהיה להכירו כנכס בנפרד מהמוניטין רק במקרה והוא ניתן להפרדה או לחלוקה מהישות הנרכשת וכן ניתן למכירה, העברה, השכרה או החלפה בנפרד או כחלק מעסקה. המשמעות של קריטריון יכולת ההפרדה היא שניתן להפריד נכס בלתי מוחשי או לפצל אותו מהנרכש ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו בנפרד או יחד עם חוזה קשור.

**להלן דוגמאות לנכסים בלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי במסגרת הקצאת עלות רכישה:**

א. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לשיווק כגון: סימנים מסחריים, שמות מסחריים, סימני שירות, סימנים קולקטיביים, סימני אישור, שמות דומיין והסכמי אי תחרות;

ב. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים ללקוחות כגון: רשימת לקוחות, צבר הזמנות, חוזים עם לקוחות וקשרי לקוחות לא חוזיים;

ג. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לאומנות;

ד. נכסים בלתי מוחשיים מבוססי חוזים כגון: רישוי מוצרים ותמלוגים, הסכמי זיכיון וזכויות שימוש; וכן

ה. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לטכנולוגיה כגון: טכנולוגית ליבה, טכנולוגיה בתהליכי מחקר ופיתוח וידע נרכש.

**<u>קביעת אורך חיים שימושיים</u>**

המדידה העוקבת של הנכסים הבלתי מוחשיים המזוהים תיקבע בהתאם לאורך החיים השימושיים של כל נכס, אשר נקבע במועד הרכישה. אורך חיים שימושיים הינו פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על ידי החברה או מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, אשר חזויות לנבוע לחברה מהנכס.

גורמים רבים נלקחים בחשבון בקביעת אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי, כולל השימוש החזוי בנכס על ידי הישות, מחזור חיים טיפוסי של הנכס ומידע זמין לציבור לגבי אומדנים של אורך חיים שימושיים של נכסים דומים שנעשה בהם שימוש דומה, התיישנות טכנית, התיישנות טכנולוגית, או התיישנות מסחרית, רמת היציאה הנדרשת לתחזוקה על מנת להשיג את ההטבות הכלכליות העתידיות החזויות מהנכס ויכולת הישות וכוונתה להגיע לרמה זו, תקופת השליטה בנכס ומגבלות משפטיות ועוד.

# מתודולוגיה

## הטיפול ברכישת חברה כלולה

בעת רכישת חברה כלולה, תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 (השקעות בחברות כלולות) מפנה לעקרונות שבבסיס הנהלים לטיפול החשבונאי ברכישה של חברה בת. על כן, הקצאת עלות הרכישה של חברה כלולה תתבצע בדומה לעקרונות הטיפול החשבונאי המפורטים לעיל. בהתאם לכך, ההון הנרכש הינו החלק היחסי בהון בהתאם לשיעור האחזקה הנרכש. קביעת עודפי העלות בגין הנכסים המזוהים וכן בגין המוניטין, גם היא תתבצע בהתאם לחלק הנרכש בחברה הכלולה.

## גישות להערכת שווי

בקביעת השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים יש להתחשב בגורמים הספציפיים לכל נכס כולל: (א) התועלת הכלכלית למשתתף שוק; (ב) אורך החיים הכלכלי; וכן (ג) רמת הסיכון היחסי.

הנכסים הבלתי מוחשיים יוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם בהתאם להוראות IFRS 13, אשר דורש למדוד שווי הוגן מנקודת מבט של "משתתף שוק", כלומר, תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם, ולא מנקודת מבטו של הרוכש הספציפי.

בחישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

1. המאפיינים, השימושים ואורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים;
2. תזרים ההכנסות או החיסכון בהוצאות המיוחסים לנכסים הבלתי מוחשיים;
3. קצב ההתיישנות הפונקציונאלית או הכלכלית של כל אחד מן הנכסים הבלתי מוחשיים;
4. הסיכון היחסי ואי הוודאות הכרוכים בהשקעה בנכסים הבלתי מוחשיים.

**קיימות שלוש גישות להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים:**

1. **גישת ההכנסות (Income Approach)**;
2. **גישת השוק (Market Approach)**;
3. **גישת העלות (Cost Approach)**.

**<u>גישת ההכנסות (Income Approach)</u>**

על-פי גישת ההכנסות שוויו של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של זרמי המזומנים, אשר צפויים לנבוע ממנו, ולאורך יתרת חייו הכלכליים. ביישום גישה זו יש לאמוד תחילה את זרמי המזומנים, אשר צפוי הנכס לייצר בעתיד. לאחר מכן, יש להביא את זרמי המזומנים העתידיים לערכים נוכחיים על-ידי היוונם למועד הערכת השווי. היוון זרמי המזומנים העתידיים נעשה תוך שימוש במחיר הון, המשקף את הסיכון הגלום בהפקת רווחים מהנכס ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מנכס דומה.

<u>להלן שיטות עיקריות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים תחת גישת ההכנסות (Income Approach):</u>

**שיטת ה- MPEEM – Multi-Period Excess Earning Method –** הנחת היסוד של שיטה זו היא שהערך של הנכס הבלתי מוחשי שווה לערך הנוכחי של תזרימי מזומנים הנקיים המיוחסים לנכס בניכוי התשואה ההוגנת על כל הנכסים הדרושים (הנכסים התורמים) לצורך מימוש תזרימי מזומנים אלו. התשואה ההוגנת על הנכסים התורמים תהיה מבוססת על השווי ההוגן של נכסים אלו. העיקרון מאחורי התשלום בגין הנכס התורם הוא שלכל נכס מוערכים "דמי שכירות" או "דמי חכירה" היפותטיים, כאשר לכל נכס מחושבת תשואה הוגנת התואמת את אופיו ובהתחשב בסיכונים הדרושים בהחזקתו. לפיכך, כל תזרימי המזומנים נטו אשר נותרו לאחר חיובים אלה מיוחסים לנכס הבלתי מוחשי. נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים כגון הון חוזר ורכוש קבוע והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים וכוח אדם מיומן. שיטה זו משמשת לרוב להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים מהותיים בעלי זיקה הדוקה לפעילות החברה.

# מתודולוגיה

## גישות להערכת שווי (המשך)

**<u>גישת ההכנסות (Income Approach) (המשך)</u>**

**שיטת ה- Relief from Royalty - RFR ("שיטת הפטור מתמלוגים") –** שיטה זו מבוססת על העיקרון לפיו במקרה בו לחברה אין בעלות על הנכס הבלתי מוחשי המוערך, עליה לשלם תמלוגים כלשהם לבעלי הנכס הבלתי מוחשי בתמורה לזכות להשתמש בנכס בלתי מוחשי זה. באמצעות הבעלות או רכישת הנכס הבלתי מוחשי המוערך, נמנעת החברה מתשלום תמלוגים אלו. שוויו של הנכס הבלתי מוחשי יתקבל על ידי היוון תשלומי "התמלוגים הראויים" אשר נחסכו מהחברה. שיטה זו משמשת בעיקר להערכת שווים של נכסים בלתי מוחשיים הרשומים באופן משפטי על שם החברה כגון: מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכיו"ב.

**שיטת ה- With and Without** - יישום נוסף של גישת ההכנסות (Income Approach) להערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מבוצע באמצעות שיטת "With and Without". שיטה זו מעריכה את שווי הנכס הבלתי מוחשי על ידי כימות ההשפעה על תזרימי המזומנים לפי שימוש בשני תרחישים שונים, כאשר הפער ביניהם משקף שוויו של הנכס הבלתי מוחשי:

- <u>תרחיש 1- With</u>: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכולל את כל נכסי הפעילות לרבות הנכס הבלתי מוחשי המוערך (Base Case).
- <u>תרחיש 2- Without</u>: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכולל את כל נכסי הפעילות למעט אותו הנכס.

**TAB (Tax Amortization Benefit) –** הוספת ה- TAB לשווי הנכס הבלתי מוחשי תתבצע בעת שימוש בגישת ההכנסות בלבד. הינו השווי ההוגן של הטבת הפחתות המס, מתייחסת לערך הנוכחי של חסכון עתידי במס הכנסה כתוצאה מהניכוי לצורכי מס שנובע מהפחתת הנכס הבלתי מוחשי. שווים ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים, שהינם ברי פחת לצורך מס, יכלול את שווי הטבת המס הגלומה ברכישתם. כלכלית, רכיב זה ייכלל גם בעסקת רכישת נכסים בלתי מוחשיים המבוצעת בדרך של רכישת מניות, אשר אינה מאפשרת בפועל את הפחתת הנכסים לצורך מס. על מנת לכלול את הטבת המס הגלומה ברכישת הנכסים יש להוסיף את שווי הטבת המס המהוונת לשווי הנכסים ברי הפחת לצורך מס.

**<u>גישת השוק (Market Approach)</u>**

גישת השוק מבוססת על השוואה של מחירים בפועל, לפיהם בוצעו עסקאות מכר של נכסים דומים, המוצעים למכירה, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בתוך פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. על-מנת להשוות את הנכס הבלתי מוחשי לעסקאות של נכסים דומים יש למצוא עסקאות דומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים. לאחר מכן יש לבצע התאמות אשר ישקפו את ההבדלים שבין הנכס המוערך לבין הנכס בר השוואה. בעת בחינת העסקאות הדומות יש לקחת בחשבון את המניעים השונים של הקונים והמוכרים, התנאים הפיננסיים, גודל, מיקום, מאפיינים פיזיים וכלכליים וכיו"ב.

**<u>גישת העלות (Cost Approach)</u>**

גישת העלות מנסה לאמוד את שווי הנכס בהתבסס על העלות הצפויה לשחזר או להחליף את הנכס בנכס אחר בעל מאפיינים דומים. ההנחה העומדת בבסיס גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה להחליף את הנכס. לאחר מכן, נערכות התאמות הבאות לשקף את ירידת הערך של הנכס כתוצאה מפחת פיזי וכן התיישנות הנכס.

# מתודולוגיה

## שיעור ההיוון

בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית, כאשר מיישמים את שיטת ההכנסות, יש לעשות שימוש במחיר הון לצורך היוון זרמי המזומנים של היחידות מניבות-מזומנים. מחיר הון זה אמור לגלם את הסיכונים בתזרים המזומנים ובמימוש התזרים הצפוי.

שיעור ההיוון מחושב לפי מודל ה- WACC, שהינו שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי ההון, כמפורט להלן:

**WACC = Kd * (%d) + Ke * (%e)**

**כאשר:**

| | | |
|---|---|---|
| **WACC** | = | שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי ההון; |
| **Kd** | = | שיעור התשואה על החוב; |
| **%d** | = | שיעור החוב מסך הנכסים; |
| **Ke** | = | שיעור התשואה על ההון העצמי; |
| **%e** | = | שיעור ההון העצמי מסך הנכסים; |

שיעור התשואה על ההון העצמי נקבע בהתאם למודל ה- Capital Asset Pricing Model (CAPM). על-פי מודל זה שיעור התשואה על ההון העצמי נגזר מריבית חסרת סיכון ליום הרכישה בתוספת פרמיית סיכון שוק המוכפלת ברמת הסיכון של החברה ביחס לסטיית התקן של תיק השוק (ß).

כאשר: **Ke=Rf+ß*(Rm-Rf)+SCP**

**Rf -** ריבית חסרת הסיכון נקבעה על בסיס התשואה הנומינלית של אגרות חוב ממשלתיות בארה"ב, בעלות מח"מ של כ- 15 שנים.

**Rm-Rf-** פרמיית הסיכון של השוק נקבעה על בסיס פרמיית הסיכון המשוקללת של השוק בארה"ב.

**מקדם הסיכון היחסי (ß)-** מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ- 1, לעסק רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (קרי, במקרה של מיתון יושפע הענף לרעה יותר מענפים אחרים, ובמקרה של שגשוג יושפע הענף לטובה יותר מענפים אחרים). כאשר מקדם זה קטן מ- 1, שווי העסק רגיש פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק.

לצורך חישוב ה- ß של הפעילות הנרכשת, הסתמכנו על חברות דומות הפועלות בסקטור הפעילות של החברה.

בנוסף נטרלנו את המינוף הפיננסי מה- ß של כל אחת מהחברות ולממוצע ה- ß הלא ממונפת הוספנו את המינוף הפיננסי הראוי בענף בו פועלת החברה.

**SCP-** למחיר ההון העצמי הוספה פרמיה, המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בחברות קטנות. פרמיה זו נובעת מכך שהשקעה בחברות קטנות נושאת סיכון רב יותר מאשר השקעה בחברות גדולות ומבוססות, ולפיכך משקיעים מצפים לתשואה גבוהה יותר כאשר הם משקיעים בחברות קטנות. פרמיה זו חושבה על בסיס הבדלים היסטוריים בתשואות בין חברות קטנות לחברות גדולות בשוק האמריקאי.

# פרק 6
# הערכת השווי הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים

# הערכת השווי הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים

## רציונל העסקה

לאור העובדה כי מב"ש היא לקוחה של חישולי כרמל ומוצריה מהווים חומר גלם עיקרי לפעילותה של הקבוצה בתחום ייצור החלקים. רכישת החברה תאפשר למב"ש להגדיל את יכולותיה ולהרחיב את סל המוצרים שהיא מספקת ללקוחותיה.

כמן כן, בעקבות השינוי מהתנהלות מול מנועי בית שמש כ– one stop shop עשויה להביא לשדרוג מעמדה בתעשייה, ולגידול בהזמנות ממנה.

ההסכם שנחתם מול פראט אנד וויטני כולל ייצור חישולים בהיקף של 360 מיליון דולר, מה שיגדיל את הסכמי המסגרת של חישולי כרמל ומשכך עשויה גם להרחיב עוד יותר את מעגל לקוחותיה.

**בחוות דעת זו, בחנו את קיומם של הנכסים הבלתי מוחשיים הבאים:**

- צבר הזמנות;
- קשרי לקוחות;
- ידע;
- טכנולוגיה.

**בחוות דעת זו, זיהינו והערכנו את קיומם של הנכסים הבלתי מוחשיים הבאים:**

- צבר הזמנות;
- קשרי לקוחות.

יחד עם זאת, כפי שיורחב בהמשך, נכסים בלתי מוחשיים אלו הוערכו בשווי של אפס.

בהתאם לשיחות שקיימנו עם הנהלת החברה נמסר כי, כל יצרן חישולים מפתח את הטכניקה שלו ומרבית הידע לייצור חישולים נמצא אצל המהנדסים ולא בחברה עצמה. לאור האמור לעיל, לא הכרנו בנכס בלתי מוחשי-ידע.

כמו כן, לאור היחסים הקודמים בין הרוכשת לנרכשת, נבדק האם כחלק מתמורת העסקה כלולים סכומים המיועדים לסילוק יחסים קודמים. סכום כאמור לא נמצאו.

# הערכת השווי הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים

## צבר הזמנות

צבר הזמנות כולל את ההזמנות אשר התקבלו מלקוחות וטרם סופקו ללקוח. הזמנות אלו הנן בעלות ערך כלכלי היות ואלו הם תזרימי מזומנים חיוביים עתידיים של העסק.

על-פי התקינה הבינלאומית צבר הזמנות נובע מזכות חוזית – מדובר בהזמנות מלקוחות קיימים אשר התקשרו עם החברה וביצעו הזמנות בפועל, ולכן התקשרו חוזית מול החברה. לכן, צבר הזמנות, הנרכש בצירוף עסקים, מקיים, את קריטריון החוזי משפטי, וניתן לזיהוי בנפרד מהמוניטין.

הערכת השווי של הנכס הבלתי-מוחשי, צבר הזמנות, נעשתה על-פי גישת ההכנסות ( Income Approach), כאשר שווי הנכס נאמד על בסיס שיטת ה- MPEEM.

**על פי גישה זו, ועל אף צבר הזמנות משמעותי הקיים בחברה, אמדנו שווי צבר ההזמנות על אפס.**

כאמור, בבניית תחזית תזרים המזומנים על בסיס שיטת ה- MPEEM נכללים חיובים תורמים המבטאים את השימוש בנכסים אחרים, שתרמו ליצירת ערכו של הנכס הבלתי מוחשי- כפונקציה של שווי כח אדם מיומן, שווי ההון החוזר ושווי הרכוש הקבוע בחברה. מן הרווח התפעולי לאחר מס נוכו חיובים תורמים אלו.

שווי הרכוש הקבוע (בהתאם לדוחות הכספיים והשמאויות שהתקבלו) עומד על כ- 32 מיליון דולר, ושווי ההון החוזר עומד על כ- 31 מיליון דולר. לאור השווי המשמעותי של שני נכסים אלו, החיובים התורמים בגינם נאמדו בסכומים גבוהים באופן יחסי, אשר מאפסים את הרווח התפעולי (לאחר מס) הנובע מהנכס. לאור האמור הגענו למסקנה כי שווי צבר ההזמנות ושווי קשרי הלקוחות הינו אפס.

נציין כי מסקנה זו נתמכת גם באמצעות ניתוח WARA שביצענו על נכסי הפעילות, וכן אינה חריגה לאור כך ששולמה תמורה אשר נמוכה משווי הנכסים המוחשיים של החברה.

## קשרי לקוחות

התקינה הבינלאומית מגדירה את המונח קשרי לקוחות כהסכמים, קשרים עם לקוחות או רשימת לקוחות שיש לחברה הנרכשת ושהנם בעלי ערך מהותי לחברה הרוכשת. ההסכמים או הקשרים עם הלקוחות הנם בעלי ערך כלכלי היות ותזרים המזומנים העתידי של העסק ייפגע בהעדרם. היחסים עם הלקוחות/מפיצים, יכול שינבעו מחוזים, אולם קשרי הלקוחות/מפיצים יכולים לנבוע גם מסוגים נוספים של יחסים עסקיים כגון מערכת יחסים רגילה, הנובעת מקשר של ספק לקוח באמצעות מכירות.

לעיתים קרובות ניתן רישיון לשימוש ברשימות של לקוחות ומנויים, ולפיכך הן מקיימות את קריטריון יכולת ההפרדה. גם אם הנרכש מאמין שלרשימת הלקוחות שלו יש מאפיינים השונים מהמאפיינים של רשימות אחרות של לקוחות, העובדה שלעיתים קרובות ניתן רישיון לשימוש ברשימות לקוחות משמעותה בדרך כלל שרשימת הלקוחות שנרכשה מקיימת את קריטריון יכולת ההפרדה. אולם, רשימת לקוחות שנרכשה בצירוף עסקים לא תקיים את קריטריון יכולת ההפרדה אם תנאים של סודיות או הסדרים אחרים מונעים מישות למכור, להחכיר או להחליף מידע בדרך אחרת לגבי לקוחותיה.

הערכת השווי של הנכס הבלתי-מוחשי, קשרי לקוחות, נעשתה על-פי גישת ההכנסות (Income Approach), כאשר שווי הנכס נאמד על בסיס שיטת ה- MPEEM.

לצורך הערכת השווי ההוגן של קשרי הלקוחות קיבלנו מהחברה נתונים על מכירות החברה לפי לקוחות בשנים הקודמות למועד צירוף העסקים וניתחנו את רשימת הלקוחות העיקריים עימם עובדת החברה, ניהלנו שיחות עם החברה בנוגע לאופי הפעילות מול לקוחות גדולים וחישבנו את שיעור הלקוחות העוזבים בכל אחת מהשנים.

**על פי גישה זו, ועל אף קשרי לקוחות משמעותיים הקיימים בחברה, אמדנו את שווי קשרי הלקוחות על אפס, וזאת לאור אותן הסיבות המצויינות בצבר ההזמנות כאמור לעיל.**

# פרק 7
# ממצאים

# ממצאים

## טבלה מסכמת

בהתאם לניתוח שערכנו, להלן הקצאת עלות הרכישה נכון למועד צירוף העסקים (אלפי ש"ח):

| אלפי דולר | 08/01/2019 | ביאור |
|---|---|---|
| תמורה במזומן | 60,984 | 1 |
| הון נרכש 31.12.18 | 46,220 | |
| **הפרש מקורי** | **14,764** | |
| | | |
| **הקצאת עודפי עלות** | | |
| נדל"ן | 18,082 | 2 |
| ציוד | 4,183 | 3 |
| הפרשה לתביעה | (275) | 4 |
| עתודה למס, נטו | (3,518) | 5 |
| **רווח מרכישה הזדמנותית** | **(3,707)** | 6 |

## ביאורים

**ביאור 1 – תמורה במזומן**

כחלק מהסכם הרכישה, מנועי בית שמש שילמה סך של כ- 61 מיליון דולר במועד צירוף העסקים.

**ביאור 2 – נדל"ן**

כאמור בפרק 4, דוחות כספיים החברה הנרכשת, ערך הנדל"ן בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לכ- 2,996 אלפי דולר ושוויו נאמד בכ- 21,078 אלפי דולר (כ-79 מיליון ש"ח). לאור האמור, הוכר עודף עלות של כ- 18,082 אלפי דולר.

**ביאור 3 – מכונות וציוד**

כאמור בפרק 4, דוחות כספיים החברה הנרכשת, ערך המכונות והציוד בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לכ- 6,017 אלפי דולר ושוויו נאמד בכ- 10,200 אלפי דולר. לאור האמור, הוכר עודף עלות של כ- 4,183 אלפי דולר.

**ביאור 4 – הפרשה לתביעה**

בהתאם למידע שנמסר מהנהלת החברה, כנגד חישולי כרמל קיימת תביעה בסך של לכ- 2,576 אלפי ש"ח, אשר בגינה לא הכירה בהפרשה לתביעה בדוחות הכספיים בשל העובדה כי סיכויי התביעה להתממשות נמוכה מ- 50%, וזאת בהתאם לתקן דיווח בינלאומי IAS 37.

# ממצאים

## ביאורים (המשך)

**ביאור 4 – הפרשה לתביעה (המשך)**

על פי תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 3 על הרוכש להכיר במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים אם היא מחויבות בהווה שנובעת מאירועים בעבר והשווי ההוגן שלה ניתן למדידה באופן מהימן. לפיכך, בניגוד לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 37, הרוכש מכיר בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים במועד הרכישה, גם אם אין זה צפוי (בהסתברות של מתחת ל- 50%) שכדי לסלק את ההתחייבות ידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות.

ממידע שקיבלנו מהנהלת החברה, שוויה ההוגן של ההתחייבות נאמד בכ- 1,030 אלפי ש"ח (כ- 275 אלפי דולר).

**ביאור 5 – עתודה למס**

נפתחה התחייבות למס נדחה בגין הנדל"ן, המכונות והציוד, בניכוי נכס מס דחה בגין ההפרשה לתביעה אשר חושבו על פי שיעור המס החל על החברה, כפי שהתקבל מההנהלה- 16%.

**ביאור 6 – רווח מרכישה הזדמנותית**

מוניטין/רווח מרכישה הזדמנותית הינו ההפרש בין עלות צירוף העסקים ובין השווי ההוגן של הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים שזוהו.

## רכישה במחיר הזדמנותי

כפי שעולה מהקצאת עלות הרכישה שבוצעה, סך הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו עלו על סך התמורה, ובהתאם החברה צפויה להכיר ברווח מרכישה הזדמנותית.

בהתאם להנחיות התקן, לפני שהרוכש מכיר ברווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי, הרוכש יעריך מחדש אם הוא זיהה בצורה נכונה את כל הנכסים שנרכשו ואת כל ההתחייבויות שניטלו ויכיר בנכסים ובהתחייבויות נוספים כלשהם שזוהו בסקירה זו. הרוכש יסקור את הנהלים שבהם נעשה שימוש כדי למדוד את הסכומים שתקן זה דורש להכיר בהם במועד הרכישה לגבי כל הפריטים הבאים:

1. הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניטלו;
2. הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש, אם קיימות;
3. לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכות ההונית בנרכש שהוחזקה לפני כן על ידי הרוכש; וכן
4. התמורה שהועברה

לאור הנחית התקן ביצענו את הנהלים המפורטים כדי להעריך מחדש שאכן הכל זוהה והוערך בצורה נאותה.

**עו"ד טובי גרש**
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A)
**Adv.Toby Gersh**
Real Estate Appraiser and Economist

26 במרץ 2019
יט' באדר ב' תשע"ט
סימוכין: 2958.11.19

# גוש 10728 חלקות 123, 125,
# 127-129 וחלק מחלקה 124
# גוש 10729 חלקות 24 ו- 26
# רח' חת נחום 13
# מתחם חישולי כרמל
# טירת - כרמל
# חוות דעת מומחה
# שומת מקרקעין מקיפה

**גידי גבאי**
שמאי מקרקעין
ומשפטן (LL.B ו- M.A)
**Gidi Gabay**
Real Estate Appraiser
And Bachelor of Laws
And M.A in law

**מעיין חזן**
כלכלן (B.A)
**Maayan Hazan**
Economist

**אור נוי**
כלכלן (B.A)
**Or NoY**
Economist

**קורל אסיאג**
כלכלנית (B.A)
**Coral Assayag**
Economist

# תוכן - העניינים

פרק א' - מטרת חוות הדעת ..... 3
פרק ב' - פרטי המעריך, השכלתו וניסיונו המקצועי ..... 3
פרק ג' - הסכמת המומחה ..... 5
פרק ד' - הצהרת המומחה ..... 5
פרק ה' - מועד הביקור בנכס ..... 5
פרק ו' - המועד הקובע להערכה ..... 6
פרק ז' - תאור הסביבה והמקרקעין ..... 6
פרק ח' - מצב משפטי ..... 17
פרק ט' - תיק בניין ..... 24
פרק י' - מצב תכנוני ..... 26
פרק יא' - מחירים שוטפים ומחירים להשוואה מהסביבה ..... 31
פרק יב' - שיעור תשואה ..... 35
פרק יג' - הערכות קודמות ..... 37
פרק יד' - עקרונות ושיקולים בהערכה ..... 37
פרק טו' - עיקרי תחשיב חוות הדעת ..... 41
פרק טז' - ההערכה ..... 44

## פרק א' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי, ע"י מר רפי כרמי סמנכ"ל כספים בחברת חישולי כרמל בע"מ, לחוות דעתי לעניין שווי שוק של המקרקעין שבנדון, לצורך הקצאת שווי הרכישה (PPA) במועד הקובע לחוות הדעת..

שווי שוק, עפ"י חוות דעת זו, אמור לשקף את הסכום בו ניתן להחליף נכס בעסקה שבין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, שאינם קשורים, הפועלים בצורה מושכלת.

חוות הדעת הוכנה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 (ifrs3) – צירופי עסקים.

מועד ההתקשרות עם מזמין חוות הדעת הינו ביום 17 בינואר 2019. לא ניתן לח"מ כתב שיפוי.

## פרק ב' - פרטי המעריך, השכלתו וניסיונו המקצועי

| | |
|---|---|
| שם המומחה | : טובי גרש. |
| מקום עבודתו של המומחה | : מגדל "אלקטרה סיטי", רחוב הרכבת 58, תל - אביב. |
| עיסוקו | : עורך דין, שמאי מקרקעין וכלכלן. |
| לימודים אקדמאים | : בוגר אוניברסיטת חיפה בכלכלה ומינהל עסקים (B.A.).<br>בוגר הקריה האקדמית אונו בלימודי משפטים (L.L.B.). |
| שמאי מקרקעין מוסמך | : בהתאם להוראות חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב - 1962, רישיון ממשרד המשפטים מס' 407. |
| חבר לשכת עו"ד בישראל | : בהתאם לחוק לשכת עורכי-הדין, תשכ"א-1961, רישיון מס' 50489. |
| לימודי תעודה | : 1. מסלול "שמאות מקרקעין וניהול נכסים" בטכניון מכון טכנולוגי לישראל.<br>2. השתלמות "דיני תכנון ובנייה ודיני רשויות מקומיות" המכון להשתלמות עו"ד ואוניברסיטת תל-אביב.<br>3. השתלמות ב- "כלכלת נדל"ן", מרכז השלטון המקומי בישראל. |
| ניסיון מקצועי נוסף | : 1997 - 2001 - מרצה במכללה למינהל, בשלוחות אשדוד, רעננה, בני ברק, בתחום :<br>1. שמאות מקרקעין.<br>2. תכנון ובנייה. |

3. מינהל מקרקעי ישראל.

2003-2005 : חבר וועד לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2003-2005 : יו"ר הוועדה המקצועית לכללי השמאות של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2004 : שותף לכתיבת טיוטת גילוי דעת להכנת חוות דעת שמאיות לקרנות נדל"ן (Reit), מטעם לשכת שמאי המקרקעין.

2006 ואילך : חבר וועד "האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל".

2008 ואילך : חבר פורום תכנון ובנייה של לשכת עורכי הדין בישראל.

שמאי פינוי בינוי : נכלל בעבר ברשימה של 3 שמאי פינוי ובינוי לפי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו - 2006, שפורסמה על ידי שר המשפטים, מיום 21.6.2012 למשך 5 שנים. רשימה זו שימשה את הוועדה לפינוי בינוי במשרד הבינוי והשיכון.

חברות בארגונים מקצועיים :

1. חבר "לשכת שמאי מקרקעין בישראל, ליד לשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל".
2. חבר "האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל".

בין לקוחות המשרד :

1. מורשה על ידי השמאי הממשלתי הראשי/משרד המשפטים להכין חוות דעת עבור כל משרדי הממשלה וגופים הקשורים עם מדינת ישראל.
2. ריכוז חומר לכללים מקצועיים לאגף שומת מקרקעין במשרד במשפטים, לרבות כללים להכנת חוות דעת להערכת חניונים.
3. הכנת חוות דעת לשווי הוגן, בכפוף לתקנות הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) לקבוצת אי.די.בי.
4. הכנת חוות דעת שמאיות לתאגיד דיסקונט השקעות בע"מ.
5. הכנת חוות דעת שמאיות לתאגיד כלל תעשיות בע"מ.
6. הכנת חוות דעת שמאיות לתאגיד כור תעשיות בע"מ.
7. הכנת חוות דעת שמאיות לתאגיד שופרסל בע"מ.
8. הכנת חוות דעת שמאיות לתאגיד תעבורה אחזקות בע"מ.

9. הכנת חוות דעת שמאיות למקורות חברת המים לישראל.
10. הכנת חוות דעת שמאיות לאגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ.
11. הכנת חוות דעת שמאיות לרשות שדות התעופה
12. הכנת חוות דעת שמאיות כלכליות לחברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ (חכ"ר) והחברה לפיתוח ותיירות נתניה בע"מ (חל"ת), לרבות בדיקת היתכנות של פרויקטים כלכליים הקשורים במקרקעין.
13. ייעוץ למשרדי עורכי דין, לרבות: משרד עורכי דין הרצוג – פוקס – נאמן, משרד עורכי דין כספי ושות', משרד עוה"ד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות', משרד עורכי דין גולדפרב זליגמן ושות', משרד עו"ד שוב ושות', משרד עורכי דין אברהם בר, משרד עורכי דין שביט בר-און גלאון ציון נוב יגור ושות', משרד עורכי דין הרטבי – בורנשטיין – בסון ושות', משרד עורכי דין עופר טויסטר, משרד עורכי דין עופר שפיר ושות' ועוד.

## פרק ג' - הסכמת המומחה

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

השימוש בחוות דעת זו הינו לצורך הדוחות הכספיים של התאגיד, בלבד. הח"מ לא יהיה אחראי לכל שימוש אחר בחוות הדעת.

אני מצהיר ומציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

## פרק ד' - הצהרת המומחה

הריני מצהיר בזאת כי בין התאגיד מזמין חוות הדעת ובין הח"מ לא קיימים כל יחסי תלות ו/או התחייבויות כל שהן, כמו כן, שכ"ט הח"מ לא הותנה בכל תוצאה.

## פרק ה' - מועד הביקור בנכס

הביקור במקרקעין, בסביבתם ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל" נערך ביום 11 בפברואר 2019, ע"י מר מעיין חזן, מתמחה במשרדי.

## פרק ו' - המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 8.1.2019.

## פרק ז' - תאור הסביבה והמקרקעין

### 1. כללי

| גוש | 10728 | | | | | | | 10729 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חלקה | 123 | 125 | 127 | 128 | 129 | 124 | | 24 | 26 |
| שטח רשום במ"ר | 22,635 | 17,361 | 2,112 | 2,293 | 124 | 50,915 | | 1,534 | 617 |
| חלק נכלל מהחלקה | בשלמות | בשלמות | בשלמות | בשלמות | בשלמות | חלק | | בשלמות | בשלמות |
| | 22,635 | 17,361 | 2,112 | 2,293 | 124 | 5,900 | | 1,534 | 617 |
| שטח מתחם נישום במ"ר | 52,576 | | | | | | | | |
| שטח בנוי במ"ר | 21,150 | | | | | | | | |
| כתובת | מתחם חישולי כרמל, רחוב חת נחום 13, טירת הכרמל | | | | | | | | |

תאריך בניה : במקרקעין מספר מבנים שהוקמו בין השנים 1963-2016.

סוג בניה : בטון, בלוקים וקונסטרוקציות מתכת.

סוג הקרקע : קרקע ביעוד לתעשייה.

מהות הנכס : מספר מבנים המשמשים לאחסנה, משרדים ותעשייה.

זכויות בנכס : בעלות למעט חלקה 125 שהינה בחכירה מרמ"י.

המשתמש המיועד : חברת חישולי כרמל בע"מ.

תכנון : תכנית ג/458 – אינה קובעת זכויות בניה.

תכנית מכ/245 –התכנית חלה על כ-6,170 מ"ר מהמקרקעין.[1]

זכויות בנייה באחוזים - תכנית מכ/245.

60% בקומה , 150% עיקרי ו60% ש"ש (מתוך שטח עיקרי).

גובה מרבי - 15 מ' או 4 קומות.

### 2. תאור הסביבה

המקרקעין נשוא חוות הדעת ממוקמים באזור "שער הכרמל", המהווה אזור תעשייה במבואות הצפון מערביים של הישוב טירת כרמל, בצמוד לאזור תעשיה "פארק מת"מ", שבחלק הדרום מערבי של העיר חיפה.

טירת כרמל הינה עיר בתחום מחוז חיפה וממוקמת בין המורדות המערביים של הר הכרמל לבין הים התיכון, דרומית לעיר חיפה ובסמוך לכביש ארצי מס' 4, המקשר בין העיר חיפה לעיר תל אביב. לעיר טירת כרמל רצועת חוף באורך של כ-2.6 ק"מ.

[1] במדידה שנערכה באמצעות מערכת ממ"ג ועדה מרחבית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל". התכנית חלה על חלקות 123, 125, 127 ו-128 .

המקרקעין ממוקמים בחלק הצפון מערבי של התחום המוניציפאלי של טירת כרמל.
אזור "שער כרמל", כמו גם "פארק מת"מ" הינם פארקי הייטק מתפתחים המאופיינים, בעיקר ב "פארק מת"מ", בבנייה של בנייני משרדים חדישים ומבני תעשיה המשמשים את תעשיית ההיי-טק. האזור מאוכלס, בעיקר, בחברות היי טק, הנדסה, בין-טכנולוגיה וציוד רפואי.

פרויקט "שער הכרמל" ממוקם מדרום לרחוב תת נחום, המהווה את הגבול המוניציפאלי בין העיר חיפה לטירת הכרמל.

ממזרח לאזור התעשייה ממוקמים מרכז הקונגרסים של חיפה, אצטדיון הכדורגל "סמי עופר וקניון חיפה, אשר בתחום המונציפאלי של העיר חיפה.

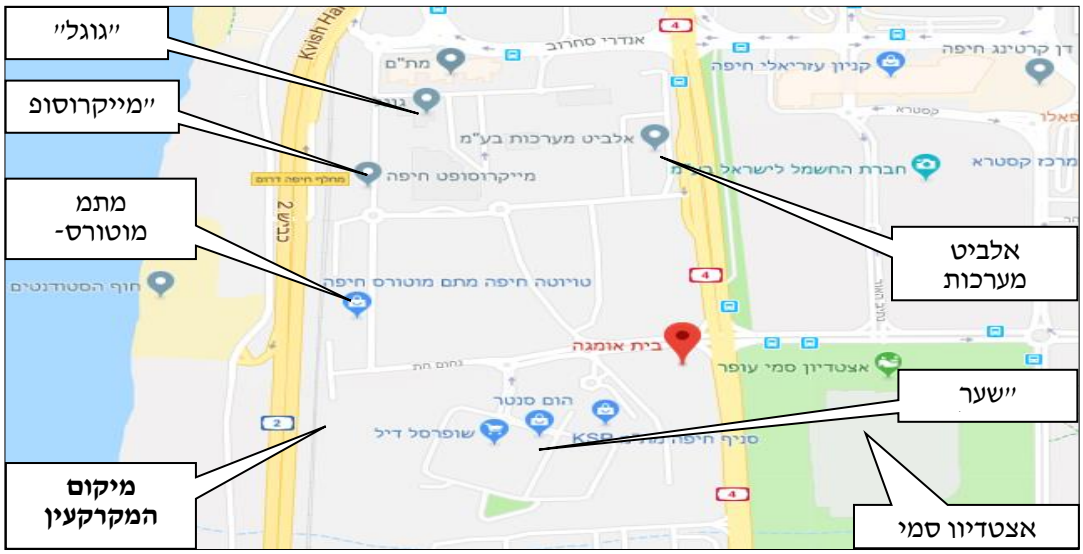
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.




**מיקום המקרקעין ע"ג תצ"א משולב**

### 3. <u>תאור הסביבה העסקית</u>

סביבת המקרקעין כוללת בנייני משרדים, מסחר ומבני תעשיה המשמשים את תעשיות המדע והיי-טק כגון "אלביט מערכות בע"מ", "גוגל", "מייקרוסופט חיפה" ועוד, אשר הינם חלק מפארק מת"מ. בשנים האחרונות ניכרת התפתחות נדל"נית ענפה בתחום בניית שטחי תעסוקה ומסחר במתחמים בסביבת המקרקעין, כגון מתחם "פארק עופר שער הכרמל" בבעלות חברת מליסרון בע"מ - הסמוכה לפארק מת"מ. ממזרח למקרקעין, ממוקם אצטדיון סמי עופר הכולל קומפלקס מסחרי בחזית המערבית בשטח של 20,000 מ"ר בשימושי מסחר, בידור ובילוי. כמו כן, בסביבה הקרובה מבנה משרדים של חברת החשמל.




**<u>אזור המקרקעין באתר govmap</u>**




מיקום המקרקעין במפרט להיתר בניה מס' 20150121

## 4. גבולות המקרקעין

גבולות המקרקעין הינם כדלקמן:

מצפון : חלקה 70, דרך תת נחום ומעברה אזור תעשיה מת"מ בעיר חיפה.

מדרום : חלקה 126 מתחם הכולל מבנה תעשיה ושטח פתוח לאחסנה.

ממזרח : חלק מחלקה 124, ועליה מרכז מסחרי "פארק שער הכרמל.

ממערב : חלקה 72, כביש 2 וחוף הים.

## 5. תאור המקרקעין[2]

המקרקעין מהווים את חלקות 123, 125, 127-129 וחלק מחלקה 124 בגוש 10728 וחלקות 24, 26 בגוש 10729, ברחוב חת נחום 13, טירת כרמל. שטח המתחם הינו 52,576 מ"ר[3].

המקרקעין משמשים את חברת חישולי כרמל וכוללים מספר מבנים המשמשים, בעיקר, לייצור חישולי מתכת למנועי סילון.

להלן פירוט המבנים העיקריים, בהתאם לתשריט חלוקת מבנים שהתקבל ממזמין חוות הדעת:

1. מבנה חיתוך חומר גלם

מבנה מס' 1 הינו בשטח של 435.22 מ"ר הממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם, סמוך לגבול עם "פארק שער הכרמל". צמוד למבנה מצפון יש סככה בשטח של 17.76 מ"ר, ממזרח מבנה בשטח 23.08 מ"ר ומבנה נוסף בשטח 9.59 מ"ר.

המבנה בנוי מבלוקים ובטון, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

2. מבנה מחלקת חישול

מבנה מס' 2 ממוקם במרכז המתחם ומשמש לחישולי מתכת. המבנה מדמה צורת "ר" ומחולק לשני מבנים. המבנה הצפוני יותר בשטח של 1,035 מ"ר וכולל גלריה בשטח של 39.07 מ"ר המשמשת לחדר חשמל. צמוד למבנה הצפוני, ממזרח, קיימת גלריה נוספת בשטח של 30.82 מ"ר לגלריית טרנספורמטורים. המבנה הדרומי בשטח של 1,704 מ"ר וכולל גלריית מכונות בשטח של 68.21 מ"ר וגלריה נוספת בשטח של 24.61 מ"ר לשימוש טרנספורמטורים. המבנה בחלקו בנוי מבטון וקונסטרוקציית מתכת, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

---

2 הואיל והשומה מיועדת לפרסום בפני הציבור, לאור אופי העיסוק של התאגיד לא צורפו תמונות.

3 השטח הבנוי הינו בהתאם לתשריט מדידה שהועבר ע"י מזמין חוות הדעת. יודגש כי בביקור שערכנו בועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל לא נמצאו היתרי בניה מעבר להיתרים המפורטים בפרק תיק הבניין. יצוין כי כלל המבנים במתחם מוצגים בהיתרי הבניה אך אינם חלק מהיתרי שצוינו בפרק תיק הבנין.

3. <u>מבנה עירגול טבעות</u>

מבנה מס׳ 3 ממוקם במרכז המתחם. המבנה בצורת מלבן, בשטח של 1,623.46 מ״ר ובחלקו העליון שתי גלריות המשמשות לחדר חשמל בשטח כולל של 86.41 מ״ר. המבנה בחלקו מבטון וקונסטרוקציית מתכת, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

4. <u>סככה מחלקת השחזות</u>

מבנה מס׳ 4 בשטח כולל של 410.08 מ״ר, כולל 3 סככות צמודות בצורת מלבן הממוקמות בגבול המערבי של המפעל. הסככה הצפונית בשטח של 102.65 מ״ר, המרכזית בשטח של 210.33 מ״ר והדרומית בשטח של 97.10 מ״ר. הסככה בנויה מקונסטרוקציית מתכת ומקורה בתקרת פח גלי.

5. <u>מבנה בדיקת אל הרס וניקוי גרגרים</u>

מבנה מס׳ 5 ממוקם במרכז המתחם. המבנה בצורת מלבן, בשטח של 1,878.31 מ״ר ובחלקו העליון גלריה בשטח של 45.67 מ״ר המשמשת משרד חדר מנוחה. בצמוד למבנה ממזרח סככה בשטח של 206.87 מ״ר. המבנה בחלקו מבטון וקונסטרוקציית מתכת, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

6. <u>מבנה הכנות לטיפול טרמי ובדיקות אולטרסוניות</u>

מבנים מס׳ 6, 7 ו- 9, ממוקמים בחלק הדרומי של המפעל, בשטח כולל של 2,504.94 מ״ר ועליו גלריה בשטח של 29.8 מ״ר המשמשת כמשרד. המבנה בנוי מבלוקים ובטון, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

7. <u>עיבוד שבבי - מבנה מס׳ 8</u>

מבנה מס׳ 8 מחובר בחלק המזרחי למבנה מס׳ 10, ממוקם בגבול הדרומי של המפעל, בשטח של 1,636.51 מ״ר. בצמוד למבנה בחלק הדרום מערבי בנויה סככה בשטח של 50.05 מ״ר.

המבנה בנוי מבלוקים ובטון, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

8. <u>מבנה מבדקה מכאנית</u>

מבנה מס׳ 10, מחובר בחלק המערבי למבנה מס׳ 8, ממוקם בגבול הדרומי של המפעל, בשטח של 1,492.97 מ״ר ובחלקו העליון גלריה בשטח של 41.53 מ״ר וגלריה נוספת בשטח של 24.07 מ״ר.

מבנה מס' 17 בשטח של 34.9 מ"ר ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המפעל ומהווה חלק ממבנה מס' 10 ומשמש לאחזקת מכונות.
המבנה בנוי מבטון , וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

9. <u>מבנה ביקורת מידות</u>

מבנה מס' 11 בשטח כולל של 313.58 מ"ר וממוקם בחלק הדרום מזרחי של המפעל, בסמוך לגבול הדרומי. בצמוד למבנה בחלק המזרחי סככה בשטח של 25.79 מ"ר.
המבנה בנוי מבלוקים ובטון, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

10. <u>מחסן אריזה</u>

מבנה מס' 12 בשטח כולל של 717.88 מ"ר הממוקם בחלק הצפוני של המפעל. קומת הקרקע בשטח של 577.71 מ"ר ובחלק העליון גלריה בשטח של 140.17 מ"ר. בצמוד למבנה,, ממזרח סככה בשטח של 131.66 מ"ר. הסככה בנויה מקונסטרוקציית מתכת ומקורה בתקרת פח גלי.

11. <u>מבנה יצור טבעיים</u>

מבנה מס' 13 בשטח של 785 מ"ר ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המפעל. בצמוד למבנה בחלק הדרומי קיים מבנה בשטח של 47.23 מ"ר, בחלק הצפוני סככה בשטח של 364.33 מ"ר המשמשת לפריקה וטעינה ובחלק הצפון מזרחי סככה נוספת בשטח של 28.83 מ"ר.

המבנה בנוי מבלוקים ובטון, וכולל רצפה יצוקה מבטון מוחלק ותקרת פח גלי (איסכורית).

12. <u>מבנה שירותים טכניים</u>

מבנה מס' 14, ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המפעל, בשטח של 101.35 מ"ר וכולל חלל עבודה, משרד וחדר אוכל. המבנה בנוי מקונסטרוקציית מתכת ומקורה בתקרת פח גלי.

13. <u>מבנה אחזקה מרכזית</u>

מבנה מס' 15 בשטח כולל של 114.88 מ"ר וממוקם בחלק המזרחי של המפעל. מבנה בגובה של 2 קומות בשטח של 57.44 מ"ר כל קומה. בצמוד לחלק הדרומי של המבנה, קיים מבנה בשטח של 12.38 מ"ר.
המבנה בנוי מבלוקים ובטון ומקורה בתקרת בטון.

14. <u>מבנה אחזקת חשמל</u>

מבנה מס' 16 בשטח כולל של 234.08 מ"ר וממוקם בחלק המזרחי של המפעל. בצמוד לחלק הדרומי של המבנה, בנויות 3 סככות בשטח כולל של 59.64 מ"ר.
המבנה בנוי מבלוקים ובטון, וכולל תקרת פח גלי (איסכורית).

15. <u>מבנה משרדים וחדר אוכל</u>

מבנים מס' 18 ו- 21 המהווים מבנה אחד וממוקמים בחלק הצפון מערבי של המפעל, בסמוך לגבול המערבי ולכניסה למפעל. מבנה 18 הינו מבנה משרדים המשמש את הנהלת המפעל ומבנה 21 מהווה מבנה משרדים וחדר אוכל כאשר חדר האוכל ממוקם בקומת הקרקע שהכניסה אליו נפרדת (מהחלק המזרחי של המבנה). שטח המבנים בקומת הקרקע הינו 886.3 מ"ר ובקומה א' 875.99 מ"ר. בחלק הדרום מזרחי של המבנה נוספו 2 ממ"מים בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 39.94[4] מ"ר בכל קומה. בצמוד למבנה, בחלק המערבי, מבנה בשטח של 24.82 מ"ר. המבנה בנוי מבלוקים ובטון ומקורה בתקרת בטון.

16. <u>מחסן כללי</u>

מבנה מס' 19, ממוקם בחלק הצפוני של המפעל בסמוך למבנה מס' 12 ומשמש כמחסן כללי בשטח של 563.59 מ"ר. במבנה קיימות שלוש גלריות, בחלק הדרומי, בשטח של 91.04 מ"ר, בחלק הצפון מזרחי גלריה בשטח של 59.72 מ"ר, בחלק הצפון מערבי גלריה בשטח של 50.98. המבנה בנוי מקונסטרוקציית מתכת ומקורה בתקרת פח גלי.

17. <u>מבנה מלתחות ושירותים</u>

מבנה מס' 20 בשטח של 340.24 מ"ר הממוקם בחלק הצפוני של המפעל, בסמוך לכניסה. בצמוד למבנה בחלק המזרחי קיים מבנה בשטח של 27.28 מ"ר וסככה בשטח של 13.17 מ"ר.
המבנה בנוי מבלוקים ובטון ומקורה בתקרת בטון.

18. <u>ביקורת תנורים</u>

מבנה מס' 22, כולל קומפלקס של מספר מבנים. המבנה כולל מבנה משרדים, סככה המשמשת מחסן דגמים וחדר גנרטורים. המבנים ממוקמים בחלק המזרחי של המפעל סמוך לגבול המזרחי.

<u>מבנה משרדים</u>

מבנה המשרדים כולל 3 מבנים חד קומתיים בשטח כולל של 89.78 מ"ר הבנויים מבנה קלה.

[4] בהתאם למסמכים שאותרו בהועדה המקומית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל", היתר מס' 20150121.

חדר גנרטורים

חדר גנרטורים בשטח של 223.53 מ"ר וממוקם דרומית למבנה המשרדים. המבנה בנוי מבלוקים ובטון, ומקורה בתקרת פח גלי (איסכורית).

חדר חשמל

חדר החשמל מהווה מבנה בגובה 2 קומות , כאשר קומת הקרקע הינה בשטח של 68.28 מ"ר וקומה א' בשטח של 66.5 מ"ר.

עמדת תדלוק

סככת תדלוק בשטח כולל של 54.37 מ"ר. הסככה מקורה בפח גלי.

מחסן דגמים

מחסן דגמים בשטח של 243.68 מ"ר ומהווה מבנה אחסנה מקורה בפח גלי.

19. מקלטים

המקרקעין כוללים 7 מבנים המשמשים כמקלטים, הממוקמים ברחבי המפעל. השטח הכולל של המקלטים הינו 155.96 מ"ר. המקלטים בנויים מבטון מזויין.

20. יתרת מבנים

| מבנים נוספים | שטח במ"ר |
|---|---|
| מבנה לשימור | 141.08 |
| עמדת שומר | 65.17 |
| 10M | 4.66 |
| 26M | 54.02 |
| 27M | 3.13 |
| 31M | 57.3 |
| 32M | 16.22 |
| שירותים | 13.31 |
| שירותים | 10.42 |
| מבנה אחסון משטחים | 101.88 |
| 41M | 2.72 |
| 42M | 29.75 |
| חדר ציוד חירום | 54.64 |
| 45M | 15.59 |
| 46M | 10.62 |
| 52M | 2.46 |
| **סה"כ שטח** | **582.97** |

21. יתרת סככות

| סככות | שטח במ"ר |
|---|---|
| 1S | 17.34 |
| 5S | 6.56 |
| 6S | 33.02 |
| 16S | 19.66 |
| חומרים מסוכנים | 86.23 |
| 21S | 32.91 |
| 29S | 22.7 |
| 30S | 42.35 |
| **סה"כ שטח** | **260.77** |



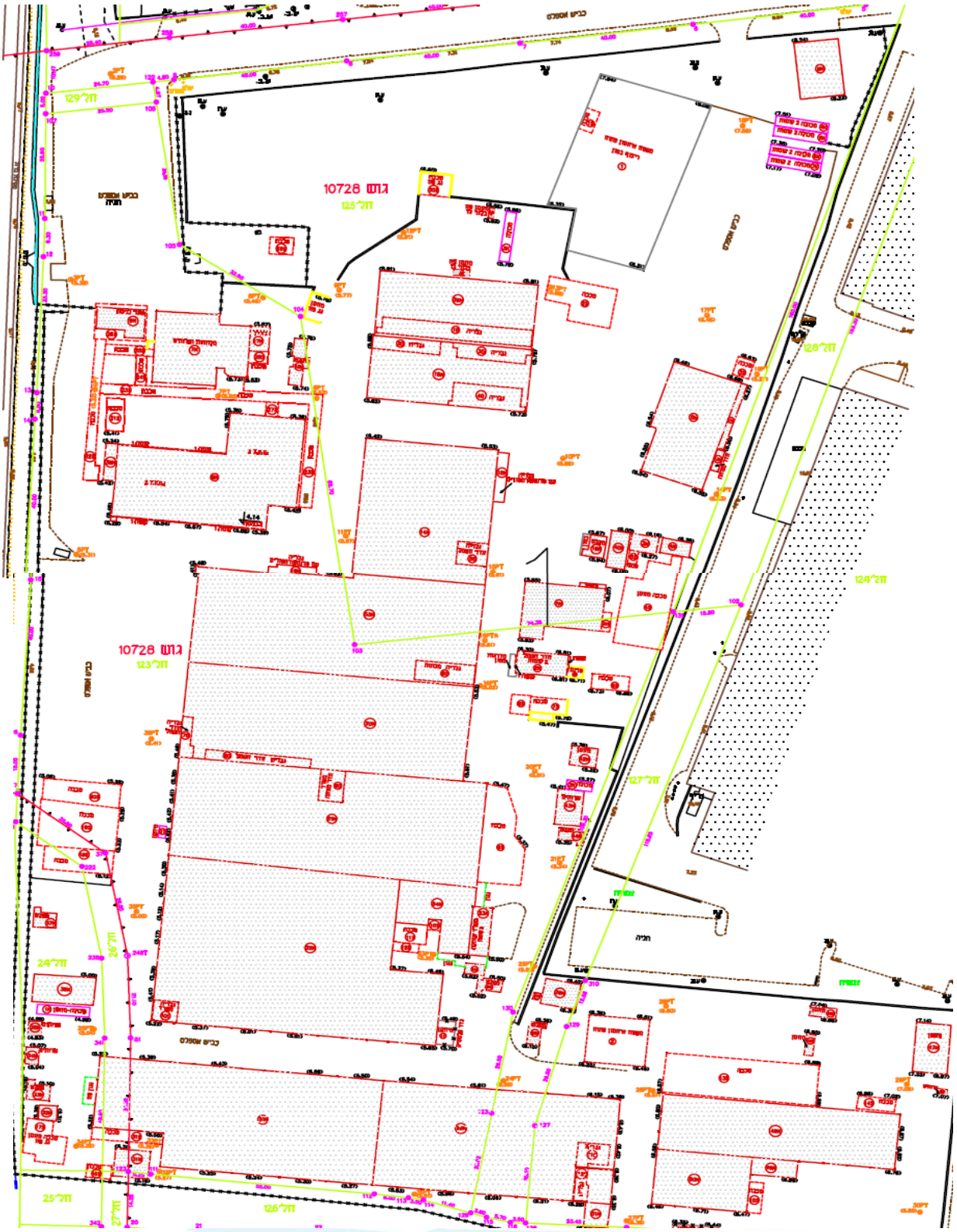

**תשריט חלוקת מבנים**

22. להלן טבלת שטחים של כל המבנים המחוברים בשטח המפעל אשר נמסר ממזמין חוות הדעת[5]:

| מבנים | | | | סככות | | גלריות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מס' מבנה | שטח במ"ר | מס' מבנה | שטח במ"ר | מס' סככה | שטח במ"ר | מס' גלריה | שטח במ"ר |
| 1M | 223.53 | 26M | 54.02 | 1S | 17.34 | 1G | 140.17 |
| קומה 1 2M | 68.28 | 27M | 3.13 | 2S | 131.66 | 2G | 50.98 |
| קומה 2 2M | 66.5 | 28M | 17.57 | 3S | 17.76 | 3G | 59.72 |
| 3M | 25.99 | 29M | 1,492.97 | 4S | 243.68 | 4G | 91.04 |
| 4M | 24.55 | 30M | 1,636.51 | 5S | 6.56 | 5G | 39.07 |
| 5M | 435.22 | 31M | 57.3 | 6S | 33.02 | 6G | 68.21 |
| 6M | 141.08 | 32M | 16.22 | 7S | 32.47 | 7G | 27.27 |
| 7M | 340.24 | 33M | 22.21 | 8S | 21.9 | 8G | 59.14 |
| קומה 1 8M | 886.3 | 34M | 13.31 | 9S | 206.87 | 9G | 45.67 |
| קומה 2 8M | 875.99 | 35M | 10.42 | 10S | 8.44 | 10G | 29.8 |
| 9M | 65.17 | 36M | 101.88 | 11S | 37.63 | 11G | 41.53 |
| 10M | 4.66 | 37M | 22.28 | 12S | 13.57 | 12G | 24.07 |
| 11M | 23.08 | 38M | 24.82 | 13S | 364.33 | | |
| 12M | 35.83 | 39M | 577.71 | 14S | 28.83 | | |
| 13M | 9.59 | 40M | 39.24 | 15S | 25.79 | | |
| 14M | 1035 | 41M | 2.72 | 16S | 19.66 | | |
| 15M | 563.59 | 42M | 29.75 | 17S | 86.23 | | |
| 16M | 22.33 | 43M | 54.64 | 18S | 97.1 | | |
| 17M | 27.28 | 44M | 17.76 | 19S | 210.33 | | |
| 18M | 30.82 | 45M | 15.59 | 20S | 102.65 | | |
| 19M | 24.61 | 46M | 10.62 | 21S | 32.91 | | |
| 20M | 1,623.46 | 47M | 101.35 | 28S | 13.17 | | |
| 21M | 1,878.31 | 48M | 785 | 29S | 22.7 | | |
| 22M | 2,504.94 | 49M | 47.23 | 30S | 42.35 | | |
| 23M | 57.44 | 50M | 313.58 | 31S | 50.05 | | |
| 24M | 12.38 | 51M | 34.9 | | | | |
| 25M | 17.98 | 52M | 2.46 | | | | |
| | | 53M | 1704 | | | | |
| | | 54M | 234.08 | | | | |

[5] ממידע שהתקבל ממזמין חוות הדעת, נתוני השטחים הינם בהתאם למדידה שנערכה בשנת 2012 ע"י חברת טכנומד-מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ

23. <u>תשריט חישוב שטחים</u>



## פרק ח' - מצב משפטי

להלן פירוט הזכויות במקרקעין והסכמים באשר לזכויות במקרקעין, הרלבנטיים להערכה:

1. **נסחי רישום מקרקעין**

בהתאם לעותק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 21.3.2019, המתייחס למקרקעין נשוא חוות הדעת, עולים, בין היתר, הפרטים באשר לזכויות כדלקמן:

א. גוש 10728, חלקה 123

שטח חלקה: 22,640 מ"ר.

סוג המקרקעין: מירי

מס' חלקה ישן: 122

בעלויות: חישולי הכרמל בע"מ, בשלמות.

ב. גוש 10728, חלקה 124

שטח חלקה: 50,915 מ"ר.

סוג המקרקעין: מירי.

מס' חלקה ישן: 122.

בעלויות: אריזות כרמל בע"מ, בשלמות.

חכירות: חישולי הכרמל בע"מ, חכירה ראשית בשלמות עם הגבלה בהעברה והגבלה בהורשה.

ג. גוש 10728, חלקה 125

שטח חלקה: 17,360 מ"ר.

סוג המקרקעין: מירי.

מס' חלקה ישן: 122.

בעלויות: רשות הפתוח, בשלמות.

ד. גוש 10728, חלקה 127

שטח חלקה: 2,112 מ"ר.

סוג המקרקעין: מירי.

מס' חלקה ישן: 122.

בעלויות: אריזות כרמל בע"מ, בשלמות.

הערות: תיקון הערת אזהרה סעיף 126 למוטב חישולי כרמל בע"מ, הימנעות מלעשות עסקה, שטרי תיקון 5634/2016.

ה. <u>גוש 10728, חלקה 128</u>

שטח חלקה : 2,293 מ"ר.

סוג המקרקעין : מירי.

מס' חלקה ישן : 122.

בעלויות : אריזות כרמל בע"מ, בשלמות.

הערות : תיקון הערת אזהרה סעיף 126 למוטב חישולי כרמל בע"מ, הימנעות מלעשות עסקה, שטרי תיקון 5634/2016.

ו. <u>גוש 10728, חלקה 129</u>

שטח חלקה : 124 מ"ר.

סוג המקרקעין : מירי.

מס' חלקה ישן : 122.

בעלויות : חישולי הכרמל בע"מ, בשלמות.

ז. <u>גוש 10729, חלקה 24</u>

שטח חלקה : 1,534 מ"ר.

סוג המקרקעין : מירי.

מס' חלקה ישן : 23.

בעלויות : חישולי הכרמל בע"מ, בשלמות.

ח. <u>גוש 10729, חלקה 26</u>

שטח חלקה : 613 מ"ר.

סוג המקרקעין : מירי.

מס' חלקה ישן : 21.

בעלויות : חישולי הכרמל בע"מ, בשלמות.

2. **<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

הובא לעיוני העתק רישום על זכות בנכס במנהל מקרקעי ישראל, מתאריך 15.4.2019 למקרקעין בגוש 10728, חלקה 125, בשטח של כ- 17,360 מ"ר ושטחים צמודים (סככה/פרגולה) בשטח של 72 מ"ר, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. מנהל מקרקעי ישראל מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות על שם חברת חישולי כרמל בע"מ בזכות מלאה.

ב. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 13.9.2019.

ג. נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

3. **<u>הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 31.7.1963</u>**[6]

הסכם מכר שנערך בין רשות הפיתוח ע"י מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המוכר") לבין חישולי כרמל בע"מ (להלן: "הרוכש").

א. מטרת העסקה הינה הקמת מפעל לחישול מתכות ברזליות ולא ברזליות.

ב. המגרשים המוזכרים בחוזה המכר מסתכמים בשטח של 79,131 מ"ר, הממוקמים בגושים 10729 ו-10728 בטירת הכרמל.

ג. סך התמורה לכל השטח הינה 79,767 ל"י.

ד. תנאים מיוחדים: הסכם זה מבטל הסכם חכירה שנערך בין הצדדים ביום 15.5.1961.

4. **<u>הסכם פיתוח מיום 10.8.1970</u>**

הובא לעיוני העתק מהסכם פיתוח שנערך ונחתם בחיפה ביום 10 באוגוסט 1970 בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "המינהל"), מצד אחד, לבין חברת חישולי כרמל בע"מ מצד שני, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. המינהל הוא הבעל של המקרקעין (להלן: "המגרש").

ב. המינהל מחכיר ליוזם את המגרש רק לאחר שהיוזם הקים על המגרש את המבנים של המפעל לתעשיות מתכת.

ג. המינהל מעמיד לרשותו של היוזם את המגרש כדי לאפשר ליוזם את ביצוע המבנים עד ליום 13.4.1971 בתור בר רשות.

ד. היוזם מתחייב להפקיד בידי המינהל את הסכום 124,999.2 ל"י המהווה 80% מערך המגרש שהוא 156,249 ל"י, היוזם שילם ע"ח הסכום הנ"ל את הסך 62,499.6 ל"י ואת העודף בסך 62,499.6 ל"י בצרוף ריבית בשיעור 11% מיום אישור מתן הרשות ע"י מינהל מקרקעי ישראל מיום 14.4.1970 עד ליום 13.4.1971.

ה. דמי שימוש בסך 1,562.49 ל"י לשנה מיום 14.4.70 ועד ליום 13.4.71, שילם היוזם את הסכום 1,562.49 ל"י למפרע במעמד חתימת הסכם זה.

[6] אין כל מידע רלבנטי נוסף בהסכם זה אשר יכול לסייע באשר למיקום המקרקעין ו/או מגבילה את השימוש במקרקעין. כפי שניתן ללמוד מהסכם המכר מיום 23.1.1970 שטח זה מהווה חלק מהשטח הכולל של המפעל שהינו 80,926 מ"ר בטרם מכירת חלק מהמתחם לחברת מכלי כרמל.

ו. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מקום | : | טירת כרמל. |
| השטח | : | כ- 17,361 מ"ר. |
| גוש | : | 10728. |
| חלקות[7] | : | 13, 2 |

5. **<u>חוזה חכירה מיום 10.8.1970</u>**

הובא לעיוני העתק מחוזה חכירה בהתאם להסכם פיתוח מיום 10.8.1970, בין מינהל מקרקעי ישראל ורשות הפיתוח (להלן: "המחכיר"), מצד אחד, לבין חברת חישולי כרמל בע"מ (להלן: "החוכר") מצד שני, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. מטרת החכירה הינה מפעל לתעשיות מתכת.

ב. תקופת החכירה היא תקופה מוחלטת של 49 שנים החל מיום 24.9.1970 וכלה ביום 13.9.2019 (להלן: "תקופת החכירה").

ג. החוכר מאשר כי קיבל את המוחכר לחזקתו ביום 14.9.1970.

ד. החוכר מתחייב לשלם למחכיר סה"כ 156,249 ל"י לכל המגרש, באופן הבא:

1. דמי חכירה חד-פעמיים, בשיעור 80% מהערך היסודי של המגרש בסך 124,999.2 ל"י.

2. דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי חכירה החד-פעמיים המהווה 20% מהערך היסודי של המגרש המסתכמים ב- 1,562.5 ל"י (להלן: "דמי החכירה היסודיים").

ה. עם גמר שבע שנות החכירה הראשונות ביום 13.9.1977 ולאחר מכן, כל פרק זמן של שבע שנים של תקופת החכירה יוגדלו דמי החכירה בשיעור של 35% כולל הפרשי הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן ליום תחילת החכירה דהיינו ליום 14.8.1970.

ו. פרטי המקרקעין הינם כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| מקום | : | טירת כרמל. |
| השטח | : | כ- 17,361 מ"ר. |
| גוש | : | 10728. |
| חלק מחלקות[8] | : | 2,13. |

ז. החוכר רשאי לבקש מהמחכיר חידוש חכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

[7] חלקות ישנות 2 ו- 13 מהוות חלק מחלקה 123 בגוש 10728.
[8] חלקות ישנות 2 ו- 13 מהוות חלק מחלקה 123 בגוש 10728.

6. **<u>חוזה חכירה מהוון מיום 13.4.1994[9]</u>**

הובא לעיוני העתק מחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 13.4.1994 בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "המחכיר"), מצד אחד, לבין חברת חישולי כרמל בע"מ (להלן: "החוכר") מצד שני, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין (להלן: "המגרש").

ב. מטרת החכירה הינה תעשיה ומלאכה.

ג. פרטי המקרקעין הינם כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| מקום | : | טירת כרמל. |
| השטח | : | כ- 17,360 מ"ר. |
| גוש | : | 10728. |
| חלקה | : | 125. |

ד. תקופת החכירה הינה 49 שנה, החל מיום אישור העסקה, שהינו מ- 14.9.1970 ועד- 13.9.2019.

ה. קיבולת הבניה, לפי הקיים 2,430 מ"ר.

ו. הערך היסודי של המגרש 4,007,026.16 ₪ ליום 10.2.1994.

ז. שולם דמי היוון ליתרת תקופת החכירה.

ח. תקופת אופציה ל-49 שנים נוספות.

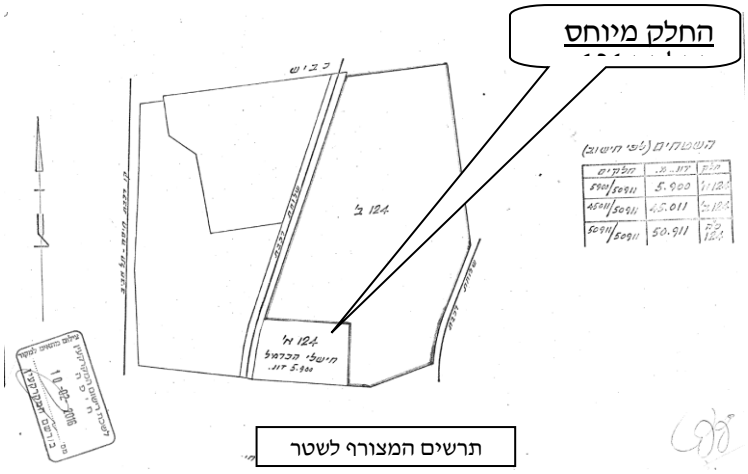
7. **<u>שטר מכר מתאריך 10.2.2016[10]</u>**

הובא לעיוני העתק משטר מכר מספר 3196, השטר הזה מעיד שתמורת סך 45,055 ל"י שקיבל רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל מאת חישולי הכרמל בע"מ, מעביר בזה רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל למיכלי כרמל תעשיות קרטון גלי בע"מ, את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן, ומצהיר בזה שהוא בעל המקרקעין הנזכרים, כפי שהם מתוארים ברשימה דלהלן:

[9] הועבר לעיוני העתק מבקשה לחידוש חכירה מיום 22 בפברואר 2018 .
[10] משטר המכר ומהתשריט המצורף ניתן ללמוד על השטח המיוחס לחברת חישולי כרמל בתחום חלקה 124

הרשימה

| מספר הכרך או הגוש | מספר הדף או החלקה | השטח דונם | השטח מ"מ | הסוג | תיאור המקרקעין או גבולותיהם |
|---|---|---|---|---|---|
| 10728 | 124 | 50 | 911 | מירי | בשלמות, אולם: כפוף לחכירה לדורות של 5.900 דונם מחלקה 124 שהחכירה רשות הפיתוח לחישולי הכרמל בע"מ בדמי חכירה של 5,816.- ל"י עבור כל תקופת החכירה שנרשמה בתיק 1526/70. |
| 10728 | 130 | - | .699 | מירי | בשלמות |




8. **<u>בקשה לרישום הערת אזהרה מיום 1.1.2003</u>**

הובא לעיוני העתק מבקשה לרישום הערת אזהרה מתאריך 1.1.2003, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. המקרקעין ממוקמים בטירת הכרמל, גוש 10728 חלקות 127 ו – 128.

ב. הפעולה המבוקשת הינה לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה על התחייבות להימנע מלעשות עסקה במקרקעין.

ג. פרטי מי שהתחייב ופירוט זכותו במקרקעין:

שם החברה : שער הכרמל בע"מ (לשעבר אריזות כרמל בע"מ)

ח.צ. : 52-003040-4

כתובת : ת.ד 384 טירת הכרמל.

מהות הזכות במקרקעין : בעלות.

החלקים בזכות : בשלמות.

ד. פרטי הזכאי שלטובתו נתנה ההתחייבות :

שם החברה : חישולי כרמל בע"מ.

ח.פ. : 51-027416-0

כתובת : ת.ד. 30 טירת הכרמל.

ה. המטפל ברישום הפעולה הינו עו"ד בנימין ארנון מיד חרוצים 12 בת"א.

9. **<u>בקשה לרישום הערת אזהרה</u>**

הובא לעיוני העתק מבקשה לרישום הערת אזהרה מתאריך 20.2.2003, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן :

א. המקרקעין ממוקמים בטירת הכרמל, גוש 10728 חלקות 127.

ב. הפעולה המבוקשת הינה לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה במקרקעין.

ג. פרטי מי שהתחייב ופירוט זכותו במקרקעין :

שם החברה : שער הכרמל בע"מ (לשעבר אריזות כרמל בע"מ)

ח.צ. : 52-003040-4

כתובת : ת.ד 384 טירת הכרמל

מהות הזכות במקרקעין : בעלות

החלקים בזכות : בשלמות

ד. פרטי הזכאי שלטובתו נתנה ההתחייבות :

שם החברה : חישולי כרמל בע"מ

ח.פ. : 51-027416-0

כתובת : ת.ד. 30 טירת הכרמל

ה. המטפל ברישום הפעולה הינו עו"ד אורית רוזנטל מויצמן 4, בית אסיה, ת"א.

10. **<u>חוזה חכירה מיום 26.1.1998</u>**

הובא לעיוני העתק מתנאי חכירה לשטר חכירה שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 26 לחודש ינואר 1998, בין שער כרמל (להלן : "המחכירה"), מצד אחד, לבין חברת חישולי כרמל בע"מ (להלן : "החוכרת") מצד שני, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן :

א. קרקע- הקרקע הידועה כגוש 10728 חלקה 127.

ב. תקופת החכירה- 999 שנה מיום רישום החכירה נשוא תנאים אלה בפנקס המקרקעין.

ג. החכירה הינה ללא תמורה בתנאי שחישולי כרמל תישא בכל ההוצאות, התשלומים, ללא כל יוצא מהכלל.

ד. לאחר ביצוע החוזה אשר נחתם בין הצדדים ביום 26.1.1998 החוכרת תהייה רשאית לנהוג במוחכר מנהג בעלים מלא לכל ענים ודבר לעשות בו, או בכל חלק הימנו.

ה. לאחר רישום הפרצלציה לפיה יירשם המוחכר כחלקה נפרדת, או כחלקות נפרדות, תהיה החוכרת זכאית לרשום בכל עת על שמה בפנקס המקרקעין את הבעלות בחלקה ללא תשלום תמורה נוספת כלשהי למחכירה בתנאי שחישולי כרמל תישא בכל ההוצאות, התשלומים, ללא כל יוצא מהכלל.

11. **<u>עת"מ 10573-03-09 חישולי כרמל בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל מיום 21.11.2011</u>**

מעיון בעת"מ 10573-03-09 עולה כי במדידה שנערכה על ידי הוועדה המקומית בשנת 2008 נמצא כי חלק מהבנייה ללא היתר.

בית המשפט המחוזי בחיפה, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אישר הסכם פשרה בסכסוך בגין היטלי פיתוח, לפיו חברת חישולי כרמל בע"מ תשלם סכום כולל של 2,700,00 ₪. מוסכם כי סכום זה הינו לסילוק סופי ומוחלט של כל תביעות העירייה או מי מטעמה כנגד העותרת בגין תשלום היטלי פיתוח מסוג מים, ביוב, סלילת רחובות (כביש + מדרכה) ותיעול. סכום זה מתייחס לשטח שנבנה עד לשנת 2008.

## <u>פרק ט' - תיק בניין</u>

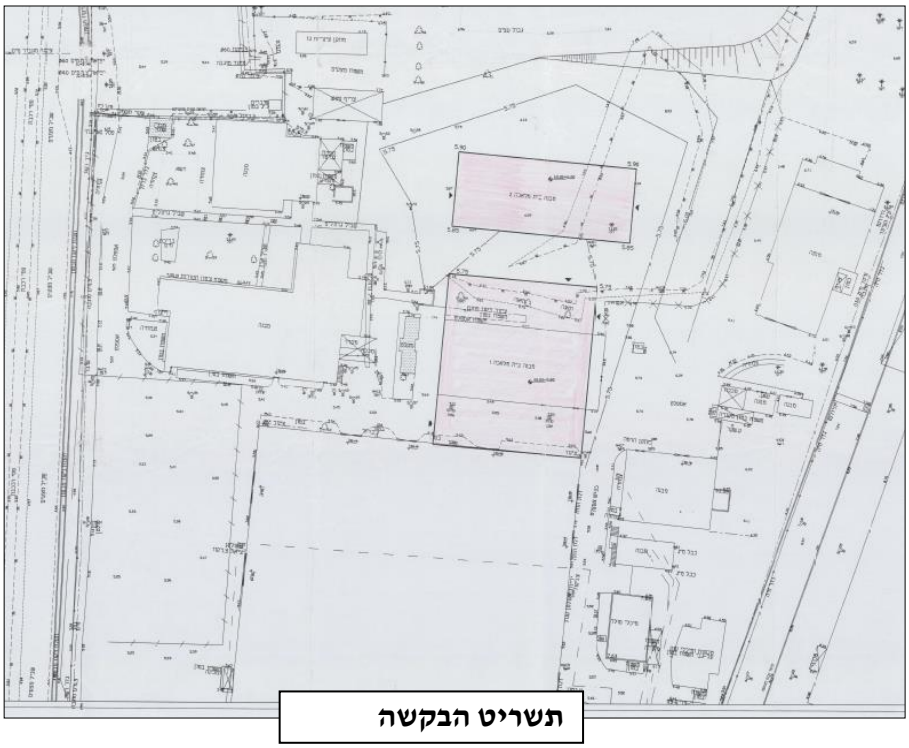
בביקור שנערך במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "מורדות הכרמל", אותרו, בין היתר, המסמכים כדלקמן:

1. **<u>היתר בניה מס' 1684</u>**

היתר בניה מיום 2.2.1999 המתיר לגליזציה למבנה בית מלאכה מס' 1 ובית מלאכה מס' 2 ללא שימוש במכונות.

בהתאם למפרט המצורף להיתר הבניה, עולה כדלקמן

| קוד | מפלס | סה"כ עיקרי במ"ר | חלקי שירות במ"ר | | | סה"כ הבנין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מוצע מ"ר | מתקנים ומערכות טכניות | אחר | סה"כ | |
| בית | 0.00 | 1062.2 | | | | 1062.2 |
| מלאכה | +5.30 | | 27.6 | | 27.6 | 27.6 |
| 1 | +6.10 | | 38.1 | חדש | 38.1 | 38.1 |
| בית | 0.00 | 529.8 | | 27.8 | 27.8 | 557.6 |
| מלאכה | +5.30 | | | | | |
| 2 | +6.10 | | | | | |
| **סה"כ** | | **1592** | **65.7** | **27.8** | **93.5** | **1685.5** |



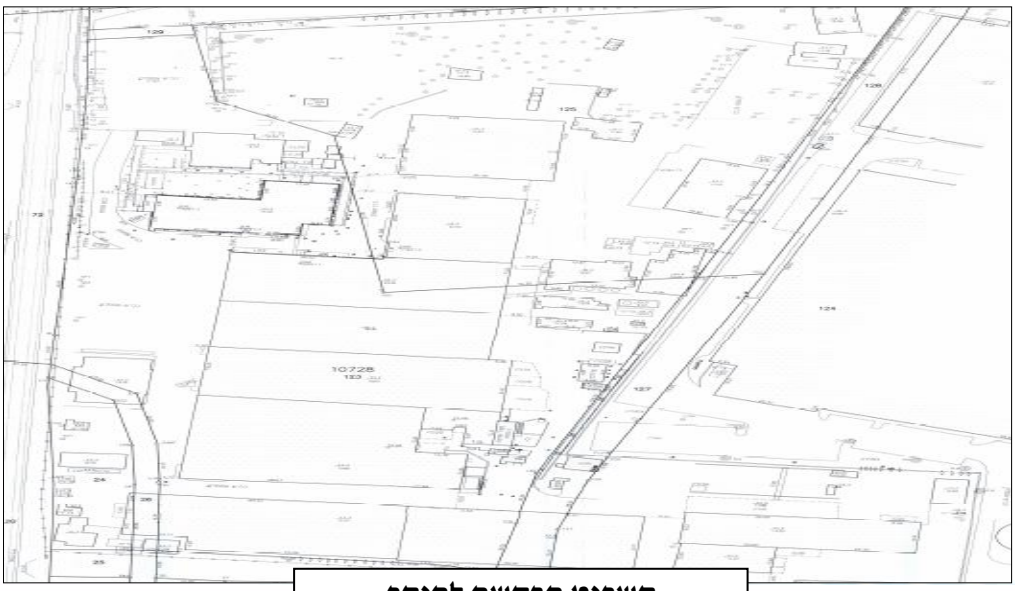
**תשריט הבקשה**

**2. <u>היתר בניה מס' 20150121</u>**

היתר בניה מיום 20.9.2016 המתיר הקמת 2 ממ"מים בקומת קרקע ובקומה שניה צמוד למבנה משרדים קיים.

בהתאם למפרט המצורף להיתר הבניה, עולה, כדלקמן:

| קומה | שטח מסגרת | הורדה 1 | הורדה 2 | הורדה 3 | הורדה 4 | ממ"מ | סה"כ שטח קיים בקומה | שטח מיגון נדרש בקומה | ממ"מ מוצע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ק.ק | 1299.0148 | 277.8786 | 26.895 | 56.4696 | 362.954 | 39.9406 | 534.98 | 16.0494 | 18.78 |
| ק.א | 1299.0148 | 277.8786 | 26.895 | 56.4696 | | 39.9406 | 897.93 | 26.9379 | 23.96 |
| **סה"כ** | **2598.0296** | **555.7572** | **53.79** | **112.9392** | **362.954** | **79.8812** | **1432.91** | **42.9873** | **42.74** |



**תשריט הבקשה להיתר**

**בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים נוספים, היתרים, טופסי 4, תעודות גמר ו/או כל מסמך אחר שיכול לשמש את חוות הדעת, מעבר לאמור לעיל.**

**בהתאם לעת"מ 10573-03-09 עולה כי בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים אישר הסכם פשרה בסכסוך בגין היטלי פיתוח, כאשר עמדת העירייה הינה כי במקרקעין קיים שטח בנוי ללא היתר, נכון לשנת 2008. בגין שטח זה שולם, בפשרה, מלוא היטל הפיתוח.**

**לעניין זה ראו התייחסותי בפרק עקרונות ושיקולים בהערכה.**

## פרק י' - מצב תכנוני

בהתאם למידע שהתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל", על המקרקעין שבנדון, חלות, בין השאר, התכניות כדלקמן:

**תכניות מקומיות מאושרות**

1. **תכנית ג/400** (פורסמה בי.פ. 989 מתאריך 10.1.1963).
התכנית הינה תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה. בהתאם לתשריט התכנית המקרקעין נשוא חוות הדעת מסווגים באזור חקלאי.

2. **תכנית ג/458** (פורסמה בי.פ. 1042 מתאריך 17.10.1963).
מטרת התכנית הינה שינוי יעוד השטח משטח חקלאי לשטח תעשייתי.
בהתאם לתשריט התכנית המקרקעין נשוא חוות הדעת מסווגים בשטח תעשייתי.
בהתאם להוראות התכנית זכויות הבניה יהיו לפי תכניות תקפות. לא יעשה כל דבר בשטח ללא אישורו של משרד הביטחון.

3. **תכנית מכ/245** (פורסמה בי.פ. 4204 מתאריך 24.3.1994).
**התכנית חלה על חלק מחלקות 123, 125, 127 ו-128 בשטח כולל של כ-6,170 מ"ר[11].**
מטרת התכנית:
א. ביטול קווי בנין משני צדי שלוחות מסילות הברזל שבתחום המפעל, כפי שנקבעו בתכנית מס' ג/458.

ב. יעוד השטח שבין קווי הבניין המתבטלים, לאזור תעשיה, לרבות השטח בתחום "חישולי כרמל" שלא נכלל בתכנית ג/458.

ג. קביעת הוראות בניה לכל שטח שבו קיים מפעל "אריזות כרמל" ואשר לגביו לא נקבעו הוראות בתכנית מאושרת מס' ג/458.

[11] על פי מדידה שנערכה באמצעות מערכת ממ"ג ועדה מרחבית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל".

בהתאם לתשריט התכנית המקרקעין נשוא חוות הדעת ממוקמים גובלים בתכנית כאשר חלק קטן מהמקרקעין נכלל בתחום התכנית ומסווג באזור תעשייה.

<u>שימושים המותרים באזור תעשיה</u>:

בשטח זה ניתן להקים מבנים ומתקנים לצרכים הבאים:

א. מבנים ומתקני תעשיה המשמשים ליצור קרטונים לרבות: מחסנים, מבני שיווק, סככות, בתי מלאכה, מוסך, מבני שירותים סניטרים, מכלי שמן, דלק וכו'.

ב. משרדי המפעל ומבני שירות ובניהם: ביתן שומר, מאזני גשר, חדר אוכל, מטבח, חדרי הלבשה וכו'.

ג. שטחים פתוחים לשימוש המפעל ובניהם שטחי אחסון פתוחים לחומרי גלם ליצור קרטונים וזבילים, דרכי גישה לחלקי המפעל השונים, שטחי חניה ושטחי גינון ושבילים.

ד. מבנים ומתקנים לבניה עתידית שישמשו להרחבת המפעל הקיים, להקמת מבנה למכון לטיפול שפחים וכן למבנים חדשים או להסבת מבנים קיימים לייצור תעשייתי השונה מהקיים היום. כל בניה בין קיימת ובין עתידית כפופה להוראות הבניה שלהלן.

<u>הוראות הבניה באזור התעשייה</u>:

1. מתן היתר בשטח התכנית מותנה באישור תשריט בינוי ע"י הועדה המקומית לכל שטח המפעל. תכנית הבינוי תכלול העמדת מבנים, הסדרי תנועה, סידורי חניה, מפלסי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה ומתקני תשתית שונים.

2. שטח בניה מותר – 150% "שטח עיקרי" משטח המגרש בכל הקומות יחד.

3. "שטחי שירות" המהווים שטחי חניה מקורה, מקלטים, חדרי מכונות עד גובה 2.2 מ', פירים, קומות עמודים מפולשות, מעליות וחדרי מעליות ושטחם לא יעלה על 60% משטח הבניה העיקרי בבניין.

4. בכל קומה ניתן לבנות עד 60% משטח המגרש, אחוז המינימלי של השטח הפנוי יהיה 40%.

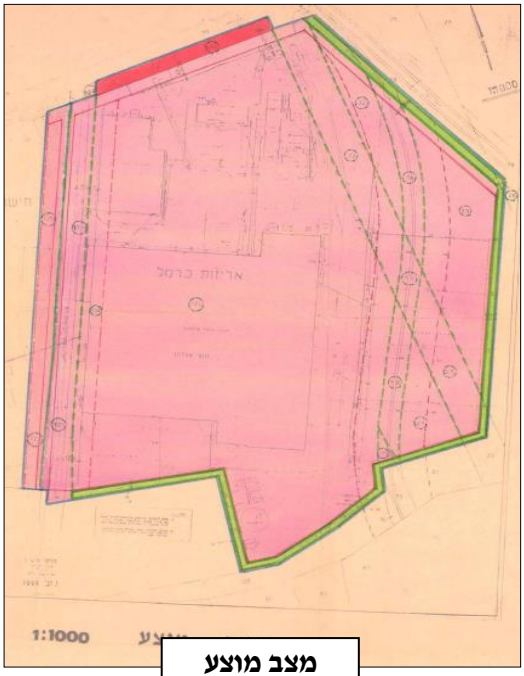
5. גובה בניה מרבי של 15 מ', מס' קומות מרבי הוא 4 קומות, תותר בניית מרתפים וחניות תת קרקעיות והם לא יחשבו במניין הקומות.

6. קווי בנין:

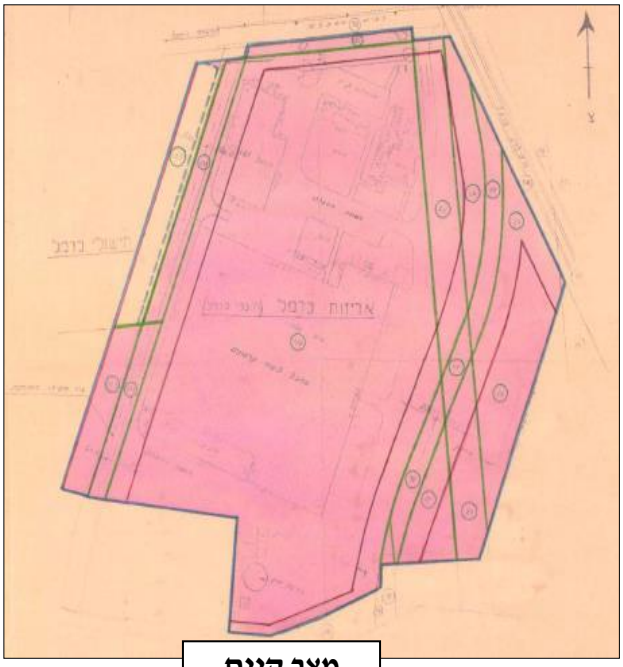
קו בניין קדמי (צפוני)- 7 מ', בהתאם לתכנית ג/458.

קו בניין צד צפוני- 13 מ' מגבול התכנית.
קו בניין מערבי- בתחום "אריזות כרמל" יהיה 4 מ'.
קו בניין מפעל "חישולי כרמל"- 4 מ' ממערב לגבול חלקות אלו.

7. חלוקה ורישום: כל שטחי התעשייה הכלולים בתכנית למעט חלק מחלקות 123, 125 יאוחדו למגרש אחד שייעודו תעשיה, חלקות 127,128 יבוטלו ויצורפו למגרש המאוחד שייעודו תעשיה.



מצב מוצע


מצב קיים

**<u>תכניות מתאר מחוזיות</u>**

**<u>תכנית מתאר מחוזית 6</u>** (אושרה ע"י המועצה הארצית בישיבתה מס' 550 בתאריך 16.10.2012).

בין מטרות התכנית:

א. קביעת ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המתאר הארציות ומדיניות תכנון ארצית בתחום המחוז.

ב. קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים להכנתן ואישורן של תכניות מקומיות בתחום המחוז.

ג. קביעת הוראות לשיפור איכות העיצוב העירוני ואיכות הבינוי בכל ייעודי הקרקע.

המקרקעין שבנדון מסווגים באזור תחום תמ"א 13, עליהם יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון – תמ"א 13.

**<u>תכנית מתאר ארצית</u>**

**<u>תכנית מתאר ארצית מס' 13</u>** (אושרה ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' 1713 בתאריך 31.7.1983).

בין מטרות התכנית:

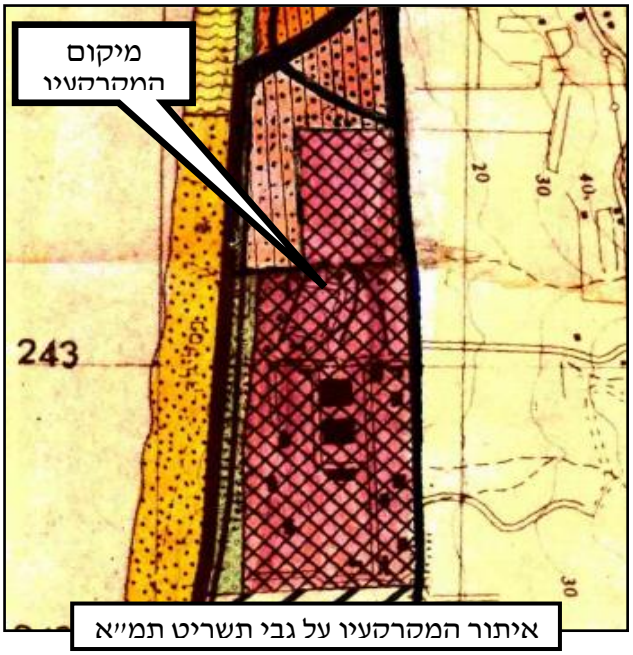
1. לקבוע את ייעודי הקרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם פיתוחים וניצולים לשימושים שונים.

2. להסדיר ניגודים בין שימושים הדורשים קרבת חוף ולמנוע שימושים שאינם דורשים קרבת חוף.

3. לתת הנחיות לתכניות מתאר מחוזיות ומקומיות בדבר רצועת החוף שבתחום תכנית זו.

4. לקבוע גישות לתחום התכנית בהתחשב בתכנית מתאר ארצית לדרכים מס' תמ"א/3.

בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין נשוא חוות הדעת מסווגים באזור תעשייה.



איתור המקרקעין על גבי תשריט תמ"א

לעניין אזור תעשייה נקבעו, בין השאר, ההוראות כדלקמן:

<u>שימושים</u>: שטח למפעלי תעשייה.

<u>כפיפות לתכניות</u>: הייתה סתירה בין תכנית זו לבין הוראה של תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת, האמור בתכני ת זו עדיף. אולם שימוש שהיה מותר ביום

תחילתה של תכניות זו, לא ייהפך לשימוש אסור מחמת תחילתה של תכנית זו בלבד, אלא דינו יהא כדין שימוש חורג שמותר.

<u>התאמת תכניות אחרות</u>: תכנית זו תבוצע, בין השאר, גם על ידי התאמתן של תכניות מתאר מחוזיות ומקומיות ושל תכניות מפורטות להוראות תכנית זו, תוך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו.

**<u>סיכום מצב תכנוני</u>**

1. **<u>זכויות בניה בהתאם לתכנית ג/458</u>** – מתייחס לשטח של 46,406 מ"ר וכולל את חלקות 123, 125, 129, 24 ו-26 למעט שטח כ-6,170 מ"ר עליו חלה תכנית מכ/245.
התכנית מסווגת את המקרקעין כאזור תעשייה אך אינה קובעת הוראת וזכויות בניה

2. **<u>זכויות בניה בהתאם לתכנית מכ/245</u>** – מתייחס לחלק מחלקות 123, 125, 127 ו-128 בשטח כולל של כ-6,170 מ"ר.

א. 150% " שטח עיקרי" משטח המגרש בכל הקומות יחד.

ב. "שטחי שירות" המהווים שטחי חניה מקורה, מקלטים, חדרי מכונות עד גובה 2.2 מ', פירים, קומות עמודים מפולשות, מעליות וחדרי מעליות ושטחם לא יעלה על 60% משטח הבניה העיקרי בבניין.

ג. בכל קומה ניתן לבנות עד 60% משטח המגרש, אחוז המינימלי של השטח הפנוי יהיה 40%.

ד. גובה בניה מרבי של 15 מ', מס' קומות מרבי הוא 4 קומות, תותר בניית מרתפים וחניות תת קרקעיות והם לא יחושבו במניין הקומות.

3. **<u>שימושים מותרים בתעשייה</u>**

א. מבנים ומתקני תעשיה המשמשים ליצור קרטונים לרבות: מחסנים, מבני שיווק, סככות, בתי מלאכה, מוסך, מבני שירותים סניטרים, מכלי שמן, דלק וכו".

ב. משרדי המפעל ומבני שירות ובניהם: ביתן שומר, מאזני גשר, חדר אוכל, מטבח, חדרי הלבשה וכו'.

ג. שטחים פתוחים לשימוש המפעל ובניהם שטחי אחסון פתוחים לחומרי גלם ליצור קרטונים וזבילים, דרכי גישה לחלקי המפעל השונים, שטחי חניה ושטחי גינון ושבילים.

ד. מבנים ומתקנים לבניה עתידית שישמשו להרחבת המפעל הקיים, להקמת מבנה למכון לטיפול שפחים וכן למבנים חדשים או להסבת מבנים קיימים לייצור תעשייתי השונה מהקיים היום. כל בניה בין קיימת ובין עתידית כפופה להוראות הבניה שלהלן.

4. **<u>חלוקה ורישום</u>**

כל שטחי התעשייה הכלולים בתכנית למעט חלק מחלקות 123, 125 יאוחדו למגרש אחד שייעודו תעשיה, חלקות 127,128 יבוטלו ויצורפו למגרש המאוחד שייעודו תעשיה.

**על פי מידע שנמסר בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עולה כי לא קיימות תכניות נוספות ורלבנטיות (מאושרות, בהפקדה ו/או שפורסמה הודעה בדבר הכנתן) החלות על המקרקעין נשוא חוות הדעת.**

## <u>פרק יא' - מחירים שוטפים ומחירים להשוואה מהסביבה</u>

לצורך אומדן שווי הנכס, הובאו בחשבון, בין השאר, היצע ומחירים של נכסים בסביבה כדלקמן:

1. **<u>עסקאות מכר של שטחי תעשייה בסביבה (ללא מע"מ) מאתר רשות המיסים "מידע נדל"ן"</u>**

| גו"ח | תאריך עסקה | כתובת | שטח במ"ר | מחיר מוצהר | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 11578-0060-002 | 5/7/2017 | האיצטדיון 25 | 203 | ₪ 700,001 | ₪ 3,448 |
| 11637-0010 | 30/3/2016 | חלוצי התעשיה 128 | 4,600 | ₪ 14,850,000 | ₪ 3,228 |
| 11602-0099-001 | 5/4/2016 | חלוצי התעשיה 13 | 1,620 | ₪ 9,000,000 | ₪ 5,556 |
| 11637-0055-008 | 10/3/2016 | ארגמן 5 | 179 | ₪ 580,001 | ₪ 3,240 |
| 12695-0025 | 6/10/2016 | גלוברמן 5 | 42 | ₪ 217,904 | ₪ 5,188 |
| 11578-0060-079 | 27/9/2016 | האיצטדיון 25 | 566 | ₪ 2,000,000 | ₪ 3,534 |
| 11578-0050 | 21/2/2017 | בהרב יקותיאל 8 | 675 | ₪ 2,700,000 | ₪ 4,000 |
| 10901-0007 | 16/9/2016 | המלאכה 24 | 600 | ₪ 2,000,000 | ₪ 3,333 |
| 10812-0034 | 4/1/2018 | שד הנשיא 99 | 24 | ₪ 142,411 | ₪ 5,934 |
| 11603-0034-017 | 1/1/2018 | הקיטור 19 | 157 | ₪ 600,000 | ₪ 3,822 |
| 11637-0055-014 | 3/10/2017 | קצנשטיין אריה 5 | 467 | ₪ 1,620,000 | ₪ 3,469 |
| 11547-0037 | 29/3/2018 | לוי יוסף 13 | 360 | ₪ 1,650,000 | ₪ 4,583 |
| 11637-0056-007 | 17/1/2019 | חיפה 24 | 133 | ₪ 520,000 | ₪ 3,910 |
| 11578-0028-007 | 19/3/2017 | האיצטדיון 8 | 29 | ₪ 120,000 | ₪ 4,138 |
| 11578-0028-020 | 19/3/2017 | האיצטדיון 8 | 29 | ₪ 120,000 | ₪ 4,138 |
| 11637-0058-012 | 18/1/2017 | סימון יוליוס 46 | 758 | ₪ 2,800,000 | ₪ 3,694 |
| 11578-0028-029 | 14/6/2017 | האיצטדיון 8 | 28 | ₪ 150,000 | ₪ 5,357 |
| 12724-0030-071 | 5/9/2016 | טירת הכרמל | 34 | ₪ 140,383 | ₪ 4,129 |
| 10726-0146 | 4/2/2018 | קרן היסוד 3, טירת כרמל | 12,600 | ₪ 42,000,000 | ₪ 3,333 |
| | | | | **בממוצע** | ₪ **4,107** |
| | | | | **במעוגל** | ₪ **4,110** |

2. **<u>היצע מכר של שטחי תעשייה בסביבה (ללא מע"מ) מאתר "יד 2"</u>**

| תאריך | כתובת | קומה | שטח במ"ר | מחיר מבוקש | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 19/02/2019 | שדרות ההסתדרות, חוף השמן | קרקע | 7,200 | ₪ 33,000,000 | ₪ 4,583 |
| 19/02/2019 | צ'ק פוסט | קרקע | 1,200 | ₪ 5,700,000 | ₪ 4,750 |
| 19/02/2019 | חלוצי התעשייה,א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 160 | ₪ 750,000 | ₪ 4,688 |
| 19/02/2019 | א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 5,000 | ₪ 25,000,000 | ₪ 5,000 |
| | | | | ממוצע | ₪ 4,755 |
| | | | | למו"מ | 0.925 |
| | | | | מותאם | ₪ 4,398.57 |
| | | | | ובמעוגל | ₪ 4,400.00 |

### 3. היצע שכירות של שטחי תעשייה בסביבה (ללא מע"מ) מאתר "יד 2"

| תאריך | כתובת | קומה | שטח במ"ר | מחיר מבוקש | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 19/02/2019 | יקותיאל בהרב 37 | קרקע | 280 | ₪ 8,400 | ₪ 30 |
| 19/02/2019 | חלוצי התעשיה, א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 1,000 | ₪ 24,000 | ₪ 24 |
| 19/02/2019 | שד' ההסתדרות,צ'ק פוסט | קרקע | 3,000 | ₪ 75,000 | ₪ 25 |
| 19/02/2019 | שד' ההסתדרות,צ'ק פוסט | קרקע | 250 | ₪ 6,500 | ₪ 26 |
| 19/02/2019 | צ'ק פוסט | 2 | 500 | ₪ 15,000 | ₪ 30 |
| 19/02/2019 | צ'ק פוסט | קרקע | 850 | ₪ 28,050 | ₪ 33 |
| | | | | בממוצע | ₪ 28 |
| | | | | למו"מ | 0.925 |
| | | | | מותאם | ₪ 25.90 |

### 4. עסקאות שכירות של שטחי תעשייה בסביבה (ללא מע"מ)

ממידע שהועבר לעיוני, חברת טייר סנטר שוכרת שטח בנוי של 783 מ"ר ברחוב חלוצי התעשייה בחיפה בדמי שכירות של 20,169 ₪ המשקפים דמי שכירות של 27.3 ₪ למ"ר.

### 5. היצע שכירות של קרקעות לתעשייה בסביבה (ללא מע"מ) מאתר "יד 2"

| תאריך | כתובת | קומה | שטח במ"ר | מחיר מבוקש | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 19/02/2019 | שד' ההסתדרות, צ'ק פוסט | קרקע | 8,000 | ₪ 80,000 | ₪ 10 |
| 19/02/2019 | צ'ק פוסט | קרקע | 1,200 | ₪ 9,600 | ₪ 8 |
| 19/02/2019 | א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 600 | ₪ 5,500 | ₪ 9 |
| 19/02/2019 | חלוצי התעשיה,א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 10,000 | ₪ 70,000 | ₪ 7 |
| 19/02/2019 | העמלים, א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 4,000 | ₪ 24,000 | ₪ 6 |
| 19/02/2019 | א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 4,750 | ₪ 52,250 | ₪ 11 |
| 19/02/2019 | א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 7,000 | ₪ 70,000 | ₪ 10 |
| 19/02/2019 | חלוצי התעשיה,א.ת מפרץ חיפה | קרקע | 1,500 | ₪ 12,000 | ₪ 8 |
| | | | | בממוצע | ₪ 8.65 |
| | | | | למו"מ | 0.925 |
| | | | | מותאם | ₪ 8.00 |

### 6. עסקאות דמי שכירות - קרקע

בהתאם לנתונים שפורסמו ע"י חברת שמן בדו"ח שנתי (31.12.2017), ההכנסות למ"ר מדמי השכירות בפועל של שטח לתעשייה בשטח של כ- 9 דונם הינו 60,000 ₪ לחודש המשקף דמ"ש של 6.67 ₪ למ"ר.

### 7. עסקת מכר של קרקע לתעשייה בא.ת חיפה - מאתר מס שבח

| גו"ח | תאריך העסקה | ישוב | שכונה | רחוב | שטח רשום | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 011604-0029 | 28/12/2017 | חיפה | מפרץ חיפה | השיש | 1,226 | ₪ 2,729,999 | ₪ 2,227 |
| 010903-0114 | 18/1/2018 | חיפה | אזור תעשיה | בר יהודה ישראל | 251 | ₪ 376,500 | ₪ 1,500 |
| 010903-0038 | 22/2/2018 | חיפה | ח פ 1705 | | 8,756 | ₪ 13,593,689 | ₪ 1,552 |
| 011627-0015 | 28/3/2018 | קריית אתא | אזור תעשיה | בצרי יוסף | 3,686 | ₪ 4,650,000 | ₪ 1,262 |
| | | | | | | בממוצע | ₪ 1,635 |
| | | | | | | לשטח כלכלי ממוצע | 0.85 |
| | | | | | | למ"ר | ₪ 1,390 |

## 8. היצע של קרקע לתעשייה בא.ת חיפה - ממתווכים

| תאריך | ישוב | רחוב | שטח במ"ר | מחיר | | מחיר למ"ר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05/11/2018 | חיפה | א"ת מפרץ | 21,000 | 27,300,000 | ₪ | 1,300 | ₪ |
| 05/11/2018 | חיפה | שד' ההסתדרות | 1,196 | 1,400,000 | ₪ | 1,171 | ₪ |
| 05/11/2018 | חיפה | פארק הקישון | 2,500 | 3,500,000 | ₪ | 1,400 | ₪ |
| 05/11/2018 | חיפה | שד' ההסתדרות | 9,000 | 18,000,000 | ₪ | 2,000 | ₪ |
| | | | | ממוצע | | 1,468 | ₪ |
| | | | | למו"מ | | 0.95 | |
| | | | | למ"ר | | 1,390 | ₪ |

התאמה למו"מ ממתווכים מביאה בחשבון מרווח נמוך יותר למו"מ עקב היכרות של מתווכים עם השוק.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מחיר למ"ר קרקע בממוצע | | | | 1,390.0 | ₪ |
| **זכויות בניה בעסקת ההשוואה** | | | | | |
| שטח לקומה קרקע | | 50% | | | |
| שטח כולל ברוטו | | 150% | | | |
| חלוקה בין קומות | | זכויות | מקדם שווי | מ"ר אקוי' | |
| קומת קרקע כולל שימושי מסחר | | 50% | 1.15 | 0.58 | |
| קומה א' | | 50% | 0.60 | 0.30 | |
| קומה ב' | | 50% | 0.35 | 0.18 | |
| חצר | | 50% | 0.25 | 0.13 | |
| סה"כ זכויות אקוי' למ"ר קרקע | | | | 1.18 | |
| שווי מ"ר מבונה אקוי' | | | | 1,183 | ₪ |

## 9. עסקאות דמי שכירות לשטחי משרדים - מאתר הבורסה

בהתאם לנתונים שפורסמו ע"י שלמה נדל"ן בדו"ח שנתי (31.12.2017), ההכנסות למ"ר מדמי השכירות בפועל של שטחי משרדים ברחוב העמלים 36 חיפה במבנה משרדים בשטח של 680 מ"ר, הינם 41 ₪ למ"ר.

ניתוח

דמ"ש משרדים חיפה : 41 ₪ למ"ר

מקדם : 0.85

סה"כ : 35 ₪ למ"ר

## 10. עסקאות דמי שכירות לשטחי משרדים - מאתר הבורסה

בהתאם לנתונים שפורסמו ע"י חברת מבני תעשיה בדו"ח שנתי (31.12.2017), ההכנסות למ"ר מדמי השכירות בפועל של שטחי משרדים ברחוב התנופה 3 ביוקנעם הינם 44.1 ₪ למ"ר.

ניתוח

דמ"ש משרדים חיפה : 44 ₪ למ"ר

מקדם מיקום : 0.85

סה"כ : 37.5 ₪ למ"ר

## 11. סיכום דמ"ש למשרדים

עסקאות דמי שכירות חיפה : 35.00 ₪ למ"ר

עסקאות דמי שכירות יוקנעם : 37.50 ₪ למ"ר

בממוצע : 36.00 ₪ למ"ר, בטרם התאמה למשרדי מפעל במקרקעין.

## 12. עסקאות מכר של שטחי משרדים בסביבה (ללא מע"מ) מאתר רשות המיסים "מידע נדל"ן"

| גו"ח | תאריך העסקה | כתובת | שטח ארנונה | מחיר | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 11069/4/48 | 8/9/2016 | הרצל 1 | 28 | ₪ 150,000 | ₪ 5,357 |
| 11359/20 | 17/11/2016 | האתגר 2 | 37 | ₪ 170,940 | ₪ 4,620 |
| 12669/68/7 | 16/5/2017 | הפטיש 2 | 52 | ₪ 350,000 | ₪ 6,731 |
| 11359/20/30 | 4/7/2017 | האתגר 1 | 160 | ₪ 1,111,500 | ₪ 6,947 |
| 10143/100/108 | 10/10/2018 | הרצל 49 | 42 | ₪ 180,000 | ₪ 4,286 |
| | | | | ממוצע | ₪ 5,588 |
| | | | | **במעוגל** | ₪ **5,600** |

## 13. היצע מכר של שטחי משרדים בסביבה (ללא מע"מ) מאתר "יד 2"

| תאריך | כתובת | קומה | שטח במ"ר | מחיר מבוקש | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 25/03/2019 | א.ת טירת כרמל | קרקע | 650 | ₪ 4,200,000 | ₪ 6,462 |
| 25/03/2019 | א.ת טירת כרמל | 1 | 132 | ₪ 1,000,000 | ₪ 7,576 |
| 26/03/2019 | חורי 2 | 6 | 87 | ₪ 302,760 | ₪ 3,480 |
| 25/03/2019 | יוחנן הסנדלר | 2 | 180 | ₪ 1,300,000 | ₪ 7,222 |
| 25/03/2019 | י.ל. פרץ 32 | 6 | 634 | ₪ 2,940,000 | ₪ 4,637 |
| 25/03/2019 | י.ל. פרץ 32 | 4 | 366 | ₪ 1,700,000 | ₪ 4,645 |
| | | | | ממוצע | ₪ 5,670 |
| | | | | למו"מ | 0.95 |
| | | | | ממוצע | ₪ 5,387 |
| | | | | **במעוגל** | ₪ **5,400** |

## 14. סיכום

| שימוש | שווי בבמוצע (עסקאות והיצע) | דמ"ש ממוצע (עסקאות והיצע) |
|---|---|---|
| תעשייה/אחסנה | ₪ 4,260 | ₪ 26.6 |
| משרדים | ₪ 5,500 | ₪ 36.0 |
| סככה (50% מתעשיה) | ₪ 2,130 | ₪ 13.3 |
| גלריה (0.75% מתעשייה) | ₪ 3,195 | ₪ 20.0 |
| ש"ש -מקלטים (0.75% מתעשייה) | ₪ 3,195 | ₪ 20.0 |
| קרקע | ₪ 1,183 | ₪ 5.5 |

# פרק יב' - שיעור תשואה

1. כללי

אחת מהדרכים המקובלות להערכת דמי שכירות ראויים הנה באמצעות שווי שוק של המקרקעין, מהם נגזרים דמי השכירות הראויים על פי שיעור תשואה.

שיעור התשואה אמור לבטא את ההחזר השנתי על ההשקעה, המתבטא בדמי שכירות, משווי המקרקעין. לפיכך, שיעור התשואה אמור לבטא שיעור קבוע משווי השוק של המקרקעין.

שיעור התשואה מושפע ממשתנים רבים, לרבות מרמת הביקוש וההיצע של נכסים דומים, רמת הסיכון של הענף/סוג השימוש במקרקעין, שיעור התחלופה ותקופות הזמן בהן המקרקעין עומדים פנויים.

כאמור, שיעור התשואה מושפע, אף, מביקוש ומהיצע. לפיכך, שיעור התשואה אינו קבוע לענף אלא משתנה על פי המיקום של המקרקעין ומאפייניהם.

2. שיעור תשואה למרכזים לוגיסטיים

נערך על ידי סקר לעניין שיעור תשואה למרכזים לוגיסטיים, בהתאם לנתונים שפורסמו על ידי חברות ציבוריות. הבדיקה נערכה תוך בידוד של נתונים למרכזים לוגיסטיים בלבד.
להלן נתוני הבדיקה עבור נכסי תעשייה באזור:

א. חברת ריט 1

בחודש יולי 2016 פורסם במאי"ה כי חברת ריט 1 חתמה על הסכם לרכישת 50% מהזכויות וההתחייבויות במתחם "הוליס" באלון תבור, גו"ח 17083/1,7,8,11, המורכב מ-5 בניינים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה בשטח של 42,000 מ"ר, תמורת 45,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. הנכס מושכר לתקופות שכירות משתנות של עד 5 שנים. הנכס מאוכלס כמעט במלואו. העסקה משקפת תשואה שנתית **של 7%.**

בחודש ינואר 2017 דיווחה חברת "ריט 1" כי יחד עם צד ג' התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות וההתחייבויות במתחם "אמניר" העיר חדרה תמורת 59,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. המתחם הינו בשטח של כ- 28.5 דונם וכולל מספר מבנים לאחסנה ולוגיסטיקה, ומושכר בשלמות לחברת "אמניר". העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית **של 7.6%.**

בחודש מרץ 2017 דיווחה חברת "ריט 1" כי בית המשפט אישר את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות" הממוקם בעיר ראשון לציון. המבנה הינו בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר.

התמורה הינה 119 מיליון ₪. הנכס מושכר ל-30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית **של 7.5%.**

בחודש דצמבר 2017 דיווחה חברת "ריט 1" על עסקה במסגרתה רכשה שני נכסים מקבוצת תדביק הממוקמים באזור התעשייה תרדיון בסמוך לכרמיאל ובאזור התעשייה בשדרות. הנכס בתרדיון משתרע על 13 אלף מ"ר בנוי וקרקע בשטח של 27 דונם. הנכס בשדרות משתרע על 11.5 מ"ר בנוי וקרקע בשטח של 21.5 מ"ר. הנכסים מאוכלסים ע"י חברות מקבוצת תדביר. התמורה הינה 72 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית **של 7.5%.**

ב. <u>סלע קפיטל</u>

בחודש אוגוסט 2016 דיווחה חברת "סלע קפיטל" כי התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות ב-2 מבני תעשייה ולוגיסטיקה, הממוקמים בגוש 470 חלקה 36 באזור התעשייה פארק המאה בחבל יבנה בסמוך לא.ת אשדוד, שטח המבנים הינו כ- 13,000 מ"ר. התמורה הינה 67 מיליון בתוספת מע"מ. הנכס מושכר לתקופות של 2-5 שנים. העסקה משקפת תשואה שנתית **של 7.54%**.

ג. <u>מניבים קרן הריט החדשה</u>

בחודש ינואר 2017 פורסם בעיתונות כי חברת קרן הריט רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשייה הר טוב בסמוך לעיר בית שמש בתמורה של 82 מיליון ₪. הנכס כולל מבנה בשטח של כ-15 אלף מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של 24 דונם. המבנה מושכר לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות. העסקה משקפת תשואה שנתית **של כ-6.8%.**

בחודש פברואר 2018 פורסם בעיתון כלכליסט כי חברת קרן הריט רכשה מבנה לוגיסטי באזור באלון תבור בתמורה של 27 מיליון ₪. הנכס כולל מבנה המשמש כמחסן קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר הבנוי. הנכס צפוי להניב NOI של כ- 2.4 מיליון ₪ בשנה. העסקה משקפת תשואה שנתית **של כ-9%.**

3. <u>סקר תשואה שערך השמאי הממשלתי הראשי</u>

מ- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2018", אשר פורסמה על ידי השמאי הממשלתי הראשי ביום 11 בפברואר 2019, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינם כדלקמן:

נכסים תעשייה ולוגיסטיקה : 7.6%.

קיים קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים

פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

הסקר שנערך על ידי השמאי הממשלתי, קובע שיעור תשואה ממוצע אחיד לכלל השימושים המסחריים בארץ. משכך, לדעתי סקר זה מהווה אינדיקציה ראשונית, בלבד, לצורך נקודת ייחוס לנכס הנישום.

שיעורי התשואה שנלקחו בחוות הדעת הינם בהתאם לעסקאות ולסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי הראשי.
שיעור תשואה שוק- נכסי תעשייה ולוגיסטיקה : 7.6%

**הובא בחשבון כי שיעור התשואה הממוצע בשטחי לוגיסטיקה בהתאם לעסקאות שהוצגו ובהתאם לשיעור התשואה של השמאי הממשלתי הראשי, בהתאמה לאופי המקרקעין הינו 8.00%.**

## פרק יג' - הערכות קודמות

כפי שנמסר ממזמין חוות הדעת לא קיימות הערכות שווי קודמות.

## פרק יד' - עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי לחוות דעתי לעניין שווי השוק לצורך הקצאת שווי הרכישה במקרקעין שבנדון, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן :

1. הובא בחשבון מיקומם של המקרקעין ברח' חת נחום 13, באזור התעשייה בטירת הכרמל.

2. הובא בחשבון כי עסקינן במפעל בשטח קרקע כולל של 52,576 מ"ר.

3. הובאו בחשבון כי במקרקעין מספר רב של מבני תעשייה/אחסנה, מבני משרדים, סככות וגלריות. הואיל ולא אותרו כל היתרי הבניה לכלל השטח הבנוי ולאור העובדה כי בהסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין בעת"מ 10573-03-09 עולה כי בשנת 2008 נמצא שטח הבנוי ללא היתר בגינו שולמו היטלי פיתוח, הובא בחשבון כי יתרת השטח נבנה כדין, למעט שטח זה.

4. הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין שטח שנבנה שלא בהיתר בנייה. היטל השבחה הינו בגין רכיב זמינות הזכויות.

5. הובאו בחשבון הוצאות תכנון והכשרת השטח שנבנה שלא בהיתר בנייה, במקרקעין המסווגים בתכנית בניין עיר באזור תעשייה.

6. הובא בחשבון כי סביר ששטח זה מתומחר על ידי השוק בשווי הנופל משווי שוק של מקרקעין להם קיים היתר אך בייעוד קרקע התואם לבינוי ולשימוש הקיים. משכך, הובא בחשבון מקדם התאמה לחוסר ודאות באשר לאישור שטח המבנים שללא היתרי בניה.

7. לעניין המבנה לשימור עולה כי מביקור בוועדה המרחבית לתכנון ובניה מורדות הכרמל ומשיחה שנערכה עם מר מארק אייזן (מנהל מחלקת רישוי) עולה כי לא קיימים כלל מבנים לשימור בשטח המוניציפלי של טירת הכרמל . יודגש כי המבנה לשימור אינו הוכרז לשימור באופן תכנוני/משפטי אלה מוגדר כך על ידי החברה בלבד.

8. הובא בחשבון כי השטח הבנוי הינו בהתאם לתשריט מדידה שהועבר ע"י מזמין חוות הדעת. יודגש כי בביקור שערכנו בוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל לא נמצאו היתרי בניה מעבר להיתרים המפורטים בפרק תיק הבניין. יצוין כי כלל המבנים במתחם מוצגים בהיתרי הבניה אך אינם חלק מהיתרי שצוינו בפרק תיק הבניין. מבדיקה שערכי עולה כי היקף הבניה הקיימת בפועל קטנה מהיקף זכויות הבניה שאושרו במקרקעין.

9. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על המקרקעין בדגש על העובדה כי עסקינן במתחם לתעשייה ללא תכנית מפורטת הקובעת זכויות בניה, למעט שטח מדוד של 6,170 מ"ר הכלול בתכנית מכ/245 ומהווה חלק מחלקות 123 ,125, 127 ו-128.

10. הובא בחשבון כי בשטר המכר ובתשריט המצורף ניתן ללמוד על השטח המיוחס לחברת חישולי כרמל בתחום חלקה 124

11. בדגש על הבינוי הקיים במקרקעין ובסביבה, והיות ועסקינן במקרקעין אשר חלקם (כ-11%) מסווג לתעשייה בתכנית מכ/245 וחלקם הארי במתחם לתעשייה ללא תכנית מפורטת, הובא בחשבון הבינוי הקיים בלבד.

12. הובא בחשבון כי תכנית ג/458 קובעת כי כל מבנה שיוקם בשטח יעשה בתאום עם משרד הביטחון ובאישורו. עם זאת היות והערכת השווי הינה לבינוי הקיים בלבד, מצאתי כי סעיף זה אינו משפיע על הערכת השווי.

13. הובא בחשבון המצב המשפטי החל על המקרקעין בדגש על חלקה 125 שהינה בחכירה עד ליום 13.9.2019. הובא בחשבון תשלום צפוי בגין יובל חכירה, למימוש האופציה שניתנה על ידי רשות מקרקעי ישראל לתקופת חכירה נוספת של חלקה זו. מבדיקה שנערכה מול החברה נשלחה לרמ"י בקשה ביום 22 בפברואר 2018 לחידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה. בקשה זו לא סורבה אך טרם הסתיים הטיפול בהארכת החכירה.

14. הובא בחשבון כי ההערה בדבר תקנה 27 מתייחסת לחלק הצפוני של חלקה 124, בחלק שסומן כדרך חדשה בתכנית מכ/245 ואינו כלול בשטח המוערך.

15. הובא בחשבון כי הסכם המכר מיום 31.7.1963 הינו הסכם מכר בניגוד להסכם חכירה. הזכויות הללו נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ומשכך להגדרת מטרת העסקה בהסכם המכר אין כל רלוונטיות לעניין השווי.

16. באשר להערה לפי סעיף 126 בחלקות 127-128 -הובא בחשבון כי בהתאם למידע שהתקבל ממשרד עו"ד מיתר, ליקוורניק, גבע, לשם, טל ושות' קיים הסכם משנת 2003, המוצג בפרק ח' בחוות הדעת, בו מסכימים הצדדים שחישולי כרמל היא הזכאית להירשם כבעלים של חלקות אלו - אולם שימרו בידם טענות הדדיות ונרשמה הערת אזהרה לטובת חישולי כרמל. עוד נמסר כי השלמת הרישום הינה טכנית בלבד ולעמדתם אין בה בכדי להשפיע על השווי.

17. הובא בחשבון תשלום צפוי לרמ"י בגין יובל חכירה בחלקה 125.

18. הובאה בחשבון רמת הפיתוח והתשתיות באזור בכלל ובמתחם בו מצויים המקרקעין נשוא חוות הדעת בפרט.

19. הובא בחשבון רמת הגמר, המצב הפיזי והתחזוקתי של המקרקעין.

20. הובא בחשבון מצבו של שוק המקרקעין בכלל ובשטח הנדון בפרט במועד הקובע.

21. הואיל ולגבי כ-90% מהשטח נקבע יעוד הקרקע אך לא נקבעו זכויות בניה, מבלי לנקוט עמדה בסוגיה זו, <u>על הצד הזהיר</u> ההערכה מביאה בחשבון את הבינוי הקיים בלבד כאשר יתרת הקרקע הוערכה כחצר ביעוד ושימוש לתעשייה.

22. הובאו בחשבון מחירים שוטפים ומחירים ממגוון של מקורות אחרים וכן דמי שכירות בסביבה על פי מגוון השימושים במקרקעין. עסקינן במחירים בשוק פעיל לנדל"ן, מחירים באותו מיקום ובאותו מצב והכפוף לזכויות דומות במקרקעין דומים אחרים וכן מידע ממגוון מקורות, לרבות מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן בעלי מהות, מצב או מיקום שונים (או בכפוף לזכויות ו/או מגבלות שונות) המתואמים למקרקעין נשוא חוות הדעת, התאמות בכדי לשקף הבדלים אלו. הובאו בחשבון מקדמי התאמה ממקורות ההשוואה.

23. בהערכת שווי המקרקעין הובאו בחשבון הגישות המקובלות להערכת שווי שוק של מקרקעין, במידת הרלבנטיות של כל אחת מהגישות, כדלקמן:

א. **<u>גישת ההשוואה הישירה</u>** (גישת השוק)

גישת הערכה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של המקרקעין נשוא ההערכה בהסתמך על עסקאות שנעשו במקרקעין אחרים, הדומים בתכונותיהם, בין השאר, במיקומם, אופים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית, בגישת הערכה זו, מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים למקרקעין נשוא ההערכה ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. **<u>גישת ההכנסה</u>** (גישת היוון ההכנסות)

בגישה זו אומדים את שווי השוק של המקרקעין נשוא ההערכה על ידי היוון הכנסות המתקבלות/העשויות להתקבל לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית המתאים לאופי המקרקעין נשוא ההערכה, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. **<u>גישת העלות</u>**

בגישת העלות מעריכים את שווי המקרקעין נשוא ההערכה על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה למקרקעין הנישומים. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סכום השווי של הקרקע בתוספת עלות ההקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו במקרקעין ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

הערכת שווי המקרקעין הינה תוך שילוב והצלבת נתונים מגישות ההערכה דלעיל, בהתאם לאופי המקרקעין, מטרת השומה ונסיבות השומה. <u>הערכת השווי של המקרקעין נשוא חוות הדעת נערכה ב-2 גישות, גישת העלות וגישת ההשוואה הישירה. הערכת השווי מהווה ממוצע של 2 הגישות</u>.

24. הובאה בחשבון התאמה לגודל (היקף) עסקה.

25. בדגש על ייעוד המקרקעין, היתרי הבנייה, מיקומם והשימוש בהם בפועל, דומה כי במקרקעין לא גלום סיכון, מעבר לסיכוני שוק המקרקעין אליהם משתייכים המקרקעין. יצוין כי היקף הבינוי הקיים בפועל קטן מהיקף הזכויות בתכניות מאושרות ולכן אם וככול שקיימת חריגה במבנים שלגביהם טרם אותרו מסמכים/היתרים המעידים על בנייתם, ניתן יהיה להכשיר את אותם המבנים במסגרת בקשה להיתר בניה.

26. ההערכה נכונה ליום 8.1.2019.

27. ההערכה נקובה בשקל חדש ואינה כוללת מע"מ.

28. ההערכה הינה למקרקעין ריקים ופנויים מכל חוב, מחזיק ושעבוד.

29. חוות הדעת הוכנה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 (ifrs3) – צירופי עסקים.

## פרק טו' - עיקרי תחשיב חוות הדעת

### 1. תחשיב שווי בגישת ההשוואה הישירה

| שימוש | שווי מ"ר בנוי | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| משרדים לשימוש המפעל | 5,500 | ₪ | | | |
| מבנה אחסנה/תעשיה | 4,260 | ₪ | | | |
| סככה | 2,130 | ₪ | | | |
| גלריה | 3,195 | ₪ | | | |
| ש"ש (מקלטים וכו') | 3,195 | ₪ | | | |
| | | | | | |
| שם מבנה | אופי מבנה | | שטח במ"ר | שווי מבנה | |
| מבנה חיתוך חומרי גלם | תעשיה | | 467.9 | ₪ 1,993,211 | |
| | סככה | | 17.8 | ₪ 37,829 | |
| מבנה מחלקת חישול | תעשיה | | 2,739.0 | ₪ 11,668,140 | |
| | גלריות | | 162.7 | ₪ 519,858 | |
| מבנה עירגול טבעות | תעשיה | | 1,623.5 | ₪ 6,915,940 | |
| | גלריות | | 86.4 | ₪ 276,080 | |
| סככה מחלקת השחזות | סככות | | 410.1 | ₪ 873,470 | |
| מבנה בדיקת אל הרס וניקוי גרגירים | תעשיה | | 1,878.3 | ₪ 8,001,601 | |
| | גלריה | | 45.7 | ₪ 145,916 | |
| | סככה | | 206.9 | ₪ 440,633 | |
| מבנה הכנות לטיפול טרמי | תעשיה | | 2,504.9 | ₪ 10,671,044 | |
| | משרד | | 29.8 | ₪ 163,900 | |
| עיבוד שבבי | תעשיה | | 1,636.5 | ₪ 6,971,533 | |
| | סככה | | 50.5 | ₪ 107,565 | |
| מבנה מבדקה מכאנית | תעשיה | | 1,527.9 | ₪ 6,508,726 | |
| | גלריה | | 65.6 | ₪ 209,592 | |
| מבנה ביקורת מידות | תעשיה | | 313.6 | ₪ 1,335,851 | |
| | סככה | | 25.8 | ₪ 54,933 | |
| מחסן אריזות | תעשיה | | 577.7 | ₪ 2,461,045 | |
| | גלריה | | 140.2 | ₪ 447,843 | |
| | סככה | | 131.7 | ₪ 280,436 | |
| מבנה ייצור טבעים | תעשיה | | 832.2 | ₪ 3,545,300 | |
| | סככה | | 393.2 | ₪ 837,431 | |
| מבנה שירותים טכניים | תעשיה | | 101.4 | ₪ 431,751 | |
| מבנה אחזקה מרכזית | תעשיה | | 127.3 | ₪ 542,128 | |
| מבנה אחזקת חשמל | תעשיה | | 234.1 | ₪ 997,181 | |
| | סככות | | 59.6 | ₪ 127,033 | |
| מבנה משרדים וחדר אוכל | משרדים | | 1,867.0 | ₪ 10,268,445 | |
| מחסן כללי | מחסן | | 563.6 | ₪ 2,400,893 | |
| | גלריה | | 201.7 | ₪ 644,559 | |
| מבנה מלתחות ושירותים | שירותי פרט | | 367.5 | ₪ 1,565,635 | |
| | סככה | | 13.2 | ₪ 28,052 | |
| ביקורת תנורים | חדרים טכניים | | 358.3 | ₪ 1,144,800 | |
| | סככת תידלוק | | 54.4 | ₪ 115,808 | |
| | משרדים | | 89.8 | ₪ 493,790 | |
| | מחסן | | 243.7 | ₪ 1,038,077 | |
| מקלטים | מקלטים | | 156.0 | ₪ 498,292 | |
| מבנים נוספים | תעשייה | | 583.0 | ₪ 2,483,452 | |
| סככות נוספות | | | 260.8 | ₪ 555,440 | |
| סה"כ שווי בנוי | | | | | ₪ 87,803,213 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **שטח חצר** | | | | | |
| שטח מתחם מ״ר | 52,576.0 | מ״ר | | | |
| קונטור מבנים | 20,447 | מ״ר | | | |
| יתרת חצר | 32,129 | מ״ר | | | |
| תכסית נהוגה | 60% | | | | |
| יתרה משוייכת לבינוי קיים (40%) | 13,631 | מ״ר | | | |
| יתרת חצר פנויה | 18,498 | מ״ר | | | |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 1,183 | | | | |
| מקדם חצר | 0.25 | | | | |
| שווי מ״ר מבונה | | | | ₪ | 5,470,639 |
| סה״כ שווי מקרקעין | | | | ₪ | 93,273,852 |
| <u>הפחתות</u> | | | | | |
| חוסר וודאות לשטח ללא היתר + היטל השבחה צפוי + עלויות תכנון והסדרת היתרי בניה + תשלום צפוי לרמ״י ליובל חכירה | | | | ₪ | 4,513,237 |
| סה״כ שווי מקרקעין | | | | ₪ | 88,760,615 |
| התאמה להיקף עסקה | | | | | 90% |
| שווי | | | | ₪ | 79,884,554 |
| **ובמעוגל** | | | | ₪ | **80,000,000** |

## 2. <u>תחשיב שווי בגישת העלות</u>

| שם מבנה | אופי מבנה | שטח במ״ר | עלות בניה ישירה למ״ר (מחירון דקל) | העמסת עלויות בניה | פחת פיזי | עלות בניה מותאם | סה״כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מבנה חיתוך חומרי גלם | תעשיה | 467.89 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 1,139,780 | |
| | סככה | 17.76 | ₪ 1,000 | 1.16 | 0.60 | ₪ 12,361 | |
| מבנה מחלקת חישול | תעשיה | 2,739.00 | ₪ 2,500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 6,354,480 | |
| | גלריות | 162.71 | ₪ 2,500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 377,487 | |
| מבנה עירגול טבעות | תעשיה | 1,623.46 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 3,954,749 | |
| | גלריות | 86.41 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 210,495 | |
| סככה מחלקת השחזות | סככות | 410.08 | ₪ 500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 142,708 | |
| מבנה בדיקת אל הרס וניקוי גרגירים | תעשיה | 1,878.31 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 4,575,563 | |
| | גלריה | 45.67 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 111,252 | |
| | סככה | 206.87 | ₪ 500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 71,991 | |
| מבנה הכנות לטיפול טרמי | תעשיה | 2,504.94 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 6,102,034 | |
| | משרד | 29.80 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 72,593 | |
| עיבוד שבבי | תעשיה | 1,636.51 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 3,986,538 | |
| | סככה | 50.50 | ₪ 500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 17,574 | |
| מבנה מבדקה מכאנית | תעשיה | 1,527.87 | ₪ 4,500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 6,380,385 | |
| | גלריה | 65.60 | ₪ 4,500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 273,946 | |
| מבנה ביקורת מידות | תעשיה | 313.58 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 763,881 | |
| | סככה | 25.79 | ₪ 500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 8,975 | |
| מחסן אריזות | תעשיה | 577.71 | ₪ 2,000 | 1.16 | 0.80 | ₪ 1,072,230 | |
| | גלריה | 140.17 | ₪ 2,000 | 1.16 | 0.80 | ₪ 260,156 | |
| | סככה | 131.66 | ₪ 500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 61,090 | |
| מבנה ייצור טבעים | תעשיה | 832.23 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 2,027,312 | |
| | סככה | 393.16 | ₪ 1,000 | 1.16 | 0.70 | ₪ 319,246 | |
| מבנה שירותים טכניים | תעשיה | 101.35 | ₪ 2,000 | 1.16 | 0.70 | ₪ 164,592 | |
| מבנה אחזקה מרכזית | תעשיה | 127.26 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.70 | ₪ 361,673 | |
| מבנה אחזקת חשמל | תעשיה | 234.08 | ₪ 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 570,219 | |
| | סככות | 59.64 | ₪ 500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 20,755 | |
| מבנה משרדים וחדר אוכל | משרדים | 1,866.99 | ₪ 5,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ 7,146,838 | |
| מחסן כללי | מחסן | 563.59 | ₪ 2,000 | 1.16 | 0.80 | ₪ 1,046,023 | |
| | גלריה | 201.74 | ₪ 2,000 | 1.16 | 0.80 | ₪ 374,429 | |
| מבנה מלתחות ושירותים | שירותי פרט | 367.52 | ₪ 4,500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 1,534,764 | |
| | סככה | 13.17 | ₪ 500 | 1.16 | 0.80 | ₪ 6,111 | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ביקורת תנורים | חדרים טכניים | 358.31 | ₪ | 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ | 872,843 |
| | סככת תידלוק | 54.37 | ₪ | - | 1.16 | 0.60 | ₪ | 18,921 |
| | משרדים (טרומיים) | 89.78 | ₪ | - | 1.16 | 0.60 | ₪ | 93,730 |
| | מחסן | 243.68 | ₪ | - | 1.16 | 0.60 | ₪ | 84,801 |
| מקלטים | מקלטים | 155.96 | ₪ | - | 1.16 | 0.60 | ₪ | 488,467 |
| מבנים נוספים | תעשייה | 582.97 | ₪ | 3,500 | 1.16 | 0.60 | ₪ | 1,420,115 |
| סככות נוספות | | 260.77 | ₪ | - | 1.16 | 0.60 | ₪ | 90,748 |
| סה"כ עלויות בניה מותאם | | | | | | | | ₪ 52,591,853 |
| | | | | | | | | |
| **שווי קרקע** | | | | | | | | |
| שטח מבונה | 21,149 | מ"ר מבונה | | | | | | |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 1,180 | | | | | | | |
| סה"כ שווי זכויות | | | | | | | ₪ | 24,955,655 |
| | | | | | | | | |
| **שטח חצר** | | | | | | | | |
| שטח מתחם מ"ר | 52,576 | מ"ר | | | | | | |
| קונטור מבנים | 20,447 | מ"ר | | | | | | |
| יתרת חצר | 32,129 | מ"ר | | | | | | |
| תכסית נהוגה | 0.6 | | | | | | | |
| יתרה משוייכת לבינוי קיים (40%) | 13,631 | מ"ר | | | | | | |
| יתרת חצר פנויה | 18,498 | מ"ר | | | | | | |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 1,183 | | | | | | | |
| מקדם חצר | 0.25 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| סה"כ שווי מקרקעין | | | | | | | ₪ | 5,470,639 |
| הפחתות | | | | | | | | |
| חוסר וודאות לשטח ללא היתר + היטל השבחה צפוי + עלויות תכנון והסדרת היתרי בניה + תשלום צפוי לרמ"י ליובל חכירה | | | | | | | | |
| | | | | | | | ₪ | 4,313,237 |
| סה"כ שווי קרקע | | | | | | | | ₪ 26,113,057 |
| סה"כ שווי מקרקעין | | | | | | | | ₪ 78,704,910 |
| יזמות | | | | | | | | 1.1 |
| שווי מקרקעין | | | | | | | | ₪ 86,575,400.60 |
| התאמה להיקף עסקה | | | | | | | | 0.90 |
| שווי | | | | | | | | ₪ 77,917,861 |
| **ובמעוגל** | | | | | | | | ₪ **78,000,000** |

## 3. שווי

| גישת השומה | שווי | משקל | שווי יחסי |
|---|---|---|---|
| השוואה ישירה | ₪ 80,000,000 | 50% | ₪ 40,000,000 |
| גישת העלות | ₪ 78,000,000 | 50% | ₪ 39,000,000 |
| שווי מקרקעין | | | ₪ **79,000,000** |

## פרק טז' - ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל הערכה כי שווי שוק של המקרקעין ליום 11.2.2019, מוערך על ידי בסך של בגבולות כ- **79,000,000** ₪ **(בסך של בגבולות כשבעים ותשעה מיליון** ₪**)**, לא כולל מע"מ.

**ערך המקרקעין בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו**

כפי שנמסר לי ממזמין חוות הדעת, ערך המקרקעין כפי שפורסם בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו 1,184,000 $.

**הסתייגויות והתניות**

בביקור בוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל לא אותרו כל היתרי הבניה במתחם. עם זאת, יצוין כי היקף הבינוי הקיים בפועל קטן מהיקף הזכויות בתכניות מאושרות בסביבה. לכן, אם וככול שקיימת חריגה במבנים שלגביהם טרם אותרו מסמכים/היתרים המעידים על בנייתם, ניתן יהיה להכשיר את אותם המבנים במסגרת בקשה להיתר בניה.

**תשלומים צפויים**

1. תשלומים צפויים לרמ"י

   תשלום צפוי לרמ"י בגין "יובל חכירה" בחלקה 125 נכלל בהערכה.

2. היטל השבחה צפוי

   בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר ו/או בדרך של קבלת היתר בניה, יש לצפות לדרישת תשלום היטל השבחה. היטל השבחה זה הינו מעבר להיטל ההשבחה הצפוי להכשרת שטחי הבניה שבגינם לא אותרו היתרי בניה, על הצד הזהיר ככל שקמה עילה, תשלום הנכלל בהפחתות של השטח הבנוי על פי פס"ד בעת"מ 10573-03-09, הנכלל בתחשיב חוות הדעת.

**הצהרה**

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצוענים של הועדה לתקינה שמאית.

הריני מצהיר בזאת כי אני בעל ידע וניסיון רלבנטי לביצוע הערכת השווי של המקרקעין נשוא השומה.

ולראיה באתי אל החתום,

טובי גרש
שמאי מקרקעין וכלכלן