

12 בפברואר 2020

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
באמצעות המגנ"א

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי - מליסרון בע"מ ("החברה")

בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה החברה<sup>1</sup> בדבר בחינת אפשרות גיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב (סדרה יח') שתירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, אשר תובטח בשעבוד מדרגה ראשונה כמפורט בטיטות שטר הנאמנות על מתחם העודפים ופאוור סנטר ("Outlet") המכונה "חוצות המפרץ", מתכבדת החברה לצרף לדוח מיידי זה הערכת שווי של מתחם "חוצות המפרץ" ליום 31.12.2019.

יודגש כי הנפקת אגרות החוב, אם וככל שתונפקנה, תבוצע באמצעות דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החברה אינה מתחייבת לבצע את הנפקת אגרות החוב כאמור, וכי נכון למועד דוח מיידי זה, אין כל וודאות לביצוע ההנפקה כאמור, עיתויה, היקפה ותנאיה. כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף וביצוע ההנפקה, אם וככל שיבוצעו, כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה (לרבות בקשר עם מבנה ההנפקה ותנאיה), היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף ואישור הבורסה.

בכבוד רב,

מליסרון בע"מ

נחתם על ידי: אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים; גיא כשר, עו"ד, היועץ המשפטי

## יוסי ברק

שמאי מקרקעין

## משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

## נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

## מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

## רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

## יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

## ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

## דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

## אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

## אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

## שרית צייצייאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

## גיא יופה

ד"ר (C.P.A) ושמאי מקרקעין

## רוגן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

## שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

## יהונתן קמר

עורך דין (LL.B) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

## לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

## עידו צברי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

## איתי חן

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## יהונתן ונונו

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

## יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

## שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## רן בכר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

## קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

## רועי כהן

כלכלן (B.A)

## נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A)

## נופר שמש

כלכלנית (B.A)

## יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

12 פברואר 2020  
מספרנו: 35560.23-1

לכבוד  
מליסרון בע"מ

ג.א.ג.

### הסכמה לפרסום הערכת שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו למליסרון בע"מ (להלן: "החברה"), כי הערכת השווי לפרויקט "חוצות המפרץ" (מספרנו: 35560.23/30.503), שהוכנה על ידנו למועד הקובע 31.12.2019 ואשר נחתמה בתאריך 9.2.2020, תכלל בדוח הצעת מדף של החברה (לרבות על דרך ההפניה) שיפורסם לציבור במהלך חודשים פברואר - מרץ 2020.

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

## יוסי ברק

שמאי מקרקעין

## משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

## נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

## מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

## רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

## יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

## ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

## דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

## אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

## אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

## שרית צייציאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

## גיא יופה

ד"ר (C.P.A) ושמאי מקרקעין

## רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

## שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

## יהונתן קמר

עורך דין (LL.B) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

## לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

## עידו צברי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

## איתי חן

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## יהונתן ונונו

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

## יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

## שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## רן בכר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

## אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

## קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

## רועי כהן

כלכלן (B.A)

## נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A)

## נופר שמש

כלכלנית (B.A)

## יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

## שומת מקרקעין מקיפה

### פרויקט "חוצות המפרץ"

### אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה

(חלקות שונות בגושים 11604 ו-11635)

הערכה ליום 31.12.2019

9 בפברואר 2020  
מספרנו: 35560.23/30.503

לכבוד  
חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ג.א.ג,

**הערכת שווי – פרויקט "חוצות המפרץ"  
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה  
(חלקות שונות בגושים 11604 ו-11635)**

**1. מטרת הערכה**

התבקשנו על - ידי מר פליקס שופמן - סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מליסרון בע"מ וכן על ידי מר דודו דולה – סמנכ"ל כספים בחברת אשטרום נכסים בע"מ<sup>1</sup>, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המחזיקות בחברה (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2019.

---

<sup>1</sup> החברות מליסרון בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ הינן בעלות זכויות שוות (50% כ"א) בחב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות בנכס.

### **3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים**

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ועידו כהן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

**רענן דוד** – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

**עידו כהן** – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין, אוניברסיטת אריאל.

מוסמך תואר שני בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין באוניברסיטת אריאל.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

### **4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים**

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 24.11.2019.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה וכן לחברות המחזיקות בחברה, כהגדרתן לעיל, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה ובחברות.

**5. פרטי הנכס**

11635		11604		גושים:
10-13, 5-9, 3, 2, 1		84-91, 56-79, 138, 93-108, 157, 142, 141	83-80, 1	חלקות:
44,406 מ"ר	41,372 מ"ר <sup>2</sup>	121,418 מ"ר	25,025 מ"ר	שטח קרקע:
קרקע מבונה (בחלקה) בייעוד לתעשייה ("מתחם וולקן")	קרקע בייעוד לתעשייה ("מגרש גרינסטון")	מרכז מסחרי "חוצות המפרץ"		סוג הנכס:
-----	-----	כ- 65,000 מ"ר		שטח בנוי לשיווק:
בעלות פרטית וחכירה מרשות מקרקעי ישראל		חכירה מרשות מקרקעי ישראל	בעלות פרטית	הזכויות בקרקע:
סמוך לצומת וולקן, אזה"ת חוצות המפרץ, חיפה				מיקום:
זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט				הזכויות המוערכות:

**6. מועד הביקור בנכס**

ביקור במקום נערך ע"י עידו כהן ואלירן עמר – שמאים ממשרדנו, ביום 6.1.2020.  
 הביקור נערך בליווי גב' ריטה ישראלי - מנהלת הכספים של חב' "חוצות המפרץ".

<sup>2</sup> שטחו ברוטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41,790 מ"ר. בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ (טרם נרשמה ההפקעה בנסח הרישום).

**7. תיאור הסביבה**

הסביבה היא אזור עם שימושים של תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים במרכז מפרץ חיפה - בסמוך לצומת וולקן.

הסביבה מאופיינת במבני תעשייה בני שלוש קומות - מעל קומת קרקע מסחרית, ובמבני תעשייה ישנים - חד-קומתיים, אשר הוסבו לאולמות מסחר גדולים המאוכלסים ע"י חנויות רשת, מסעדות, סניפי בנקים ועסקים קמעוניים שונים.

הנכס הנדון נמצא במרכז אזור התעשייה - "חוצות המפרץ", בצד הצפוני של שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי, המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

בחלקו המערבי של הנכס נמצאת תחנת הרכבת - "חוצות המפרץ", המשמשת כתחנת מעבר מרכזית לנוסעים לחיפה וממנה.

מערבית לנכס נמצא שדה התעופה של העיר חיפה ואחריו מחלף "מבוא כרמל" המתחבר לכביש המנהרות החדש.

**תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס**



**דרכי גישה תחבורה ציבורית בסביבה:**

מדרום לנכס נמצאת נקודת הכניסה והיציאה הצפונית של "מנהרות הכרמל" - מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט). המנהרות מקצרות משמעותית את הזמן הנדרש לחציית העיר ומשפרות משמעותית את הגישה לנכס הנדון.

דרומית למתחם עובר כביש "עוקף קריות" (כביש מס' 22). הכביש באורך כולל של כ- 19 ק"מ הינו כביש פרברי מהיר במטרופולין חיפה, המקשר את העיר התחתית של חיפה עם אזור צפון הקריות ועם העיר עכו. אחד מחמשת המחלפים הבנויים לאורך הכביש הינו "מחלף ההסתדרות" הצמוד לנכס הנדון.

לפני כשבע שנים החלה הפעלת קווי "המטרונית" - אוטובוסים ארוכים, הנעים לאורך רוב דרכם על מסלולים ייעודיים לתחבורה ציבורית ומשרתים את תושבי חיפה והקריות, תחנה של קו 3 ממוקמת בסמוך לנכס בשדרות ההסתדרות. בתוך המתחם תחנת אוטובוסים בה עוצרים שלושה קווי אוטובוס.

## 8. הסביבה העסקית

המרכז המסחרי חוצות המפרץ פועל בסביבה עסקית תחרותית במיוחד הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "הקריון" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, "קניון עזריאלי" בקרית אתא (כ- 9,200 מ"ר), מתחם "ביג" בקרית ביאליק, פרויקט CINEMALL המשלב קניון ובתי קולנוע, הממוקם מדרום לנכס, "גרנד קניון", קניון גדול (כ- 50,000 מ"ר) הממוקם בלב העיר חיפה, ו"קניון חיפה".

צפונית מזרחית לנכס, בסמוך לצומת קריית אתא ממוקם קניון "שער הצפון", שהינו חלק מקומפלקס מסחרי שנפתח במרץ 2014 ומשלב קניון וסניף של "איקאה" בשטח של כ- 60,000 מ"ר. מדרום מערב לנכס הנדון, נפתח במהלך שנת 2015 מתחם פאואר סנטר "ביג צ'ק פוסט", בשטח של כ- 13,000 מ"ר.

במהלך שנת 2014 נפתח מתחם העיצוב "I-WAY חיפה-קריות", הממוקם בסמוך לכניסה הצפונית לכביש הקריות. הפרויקט הינו בשטח בנוי של כ- 22,000 מ"ר וכולל מרכז מסחרי בן שתי קומות ומעליהן קומת משרדים.

בסמיכות לנכס מדרום מזרח מתוכנן להבנות פרויקט מסחרי "REDESIGN", המיועד להוות מתחם קונספט לתכנון ועיצוב הבית. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון מתקדמים לקראת קבלת היתר בניה והוא עתיד לכלול 3 קומות מסחר בשטח ברוטו כולל של כ- 35,500 מ"ר. הפרויקט עתיד להיפתח ברבעון השני של שנת 2020.

## תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



## **9. תיאור הנכס**

הנכס נשוא חוות הדעת, הידוע כמתחם קניות "חוצות המפרץ", מורכב משני חלקים - כדלקמן:

☒ המרכז המסחרי.

☒ חטיבת קרקע הכוללת שני מגרשים צמודים:

א. קרקע ריקה צמודה למרכז המסחרי שנרכשה בינואר 2011 - המכונה "**מגרש גרינסטון**".

ב. קרקע הממוקמת דרומית ובצמוד למגרש גרינסטון שנרכשה במאי 2016, הידועה כמתחם 'מפעל הנדסה וולקן' (להלן: "**מתחם וולקן**").

### **המרכז המסחרי:**

המרכז המסחרי בנוי על חטיבת קרקע המורכבת מחלקות שונות בגוש 11604, בשטח כולל של כ- 146.5 דונם, ממוקם צפונית מערבית לצומת וולקן, בעל צורה לא רגולארית, עם חזית דרומית ארוכה לשד' ההסתדרות.

בצמוד ומצפון למתחם עובר תוואי מסילת הברזל, עם תחנת רכבת הצמודה למרכז המסחרי (תחנת "חוצות המפרץ"). יצוין, כי התחנה בנויה באופן שתנועת הנוסעים אל תחנת הרכבת וממנה עוברת דרך המרכז המסחרי.

על חטיבת הקרקע בנויים 16 מבני תעשייה, אשר שימשו בעבר את מפעלי "וולקן" ו"פניציה" והוסבו למבנים מסחריים, וכן מבנים מסחריים חדשים ומודרניים: "פקטורי" ו- "סלע". מבנה פקטורי הושלם לפני כ- 6 שנים ומבנה סלע הושלם בשנה האחרונה.

בתחילת שנת 2016 הסתיימו עבודות במבנה מס' 7 (מבנה ה'אאוטלט'), שכללו בין השאר, חלוקה של חנות גדולה תוך יצירת מעבר מקורה שמשני צידיו יחידות מסחר ("פסאז").

הקרקע מפותחת וכוללת כבישים סלולים, מגרשי חניה גדולים, מדרכות, תאורת רכב וגינות מפותחות. המתחם כולל כ- 2,550 מקומות חניה.

**תשריט חטיבת הקרקע ע"ג תצלום אוויר**  
 (התיחום בקו כחול הינו להמחשה בלבד)



**תיאור מתחמי המשנה במרכז המסחרי:**

המרכז המסחרי מחולק ל - 8 מתחמי משנה - כמפורט להלן:

**מתחם בילויים והכל לבית - מבנה מס' 2 ו-3** – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 19,800 מ"ר, כולל 6 מבנים ישנים, אשר עברו שיפוץ והתאמות לצרכי השוכרים.

המתחם ממוקם בחלקו המזרחי של המרכז המסחרי, כולל, בין היתר, חנויות מהרשתות ACE, סופר פארם, רשת הרהיטים ביתלי ועוד.

בנוסף, בחלקו הצפוני של המתחם קיים מבנה בן 3 קומות המשמש לאולמות אירועים - "הנסיכה".

**מתחם לשכת התעסוקה – מבנה מס' 4 ו-5** – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 5,400 מ"ר, כולל את מבנה לשכת התעסוקה אשר שופץ (מבנה מס' 5) ומבנה נוסף (מבנה מס' 4) בו יושבת הנהלת המתחם (בקומה העליונה) וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע המושכרים לרנואר, ניופאן (Outlet), גוד נייט ועוד. בנוסף, על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל.

המתחם ממוקם בחלק המערבי של המרכז המסחרי ומושכר כמעט במלואו.

**"מתחם המותגים" (OUTLET) – מבנה מס' 7** – המתחם בשטח בנוי של כ- 16,500 מ"ר כולל 4 מבנים ישנים, אשר שופצו והוסבו למדרחוב מקורה ומשני צדדיו חנויות מותגים. המתחם הדומה לקניון בצורתו ותמהיל שימושיו, מאוכלס כמעט במלואו.

המתחם ממוקם בחלק הצפוני של המרכז המסחרי ממערב למתחם האוכל.

**"מתחם האוכל" – מבנה מס' 8** – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,040 מ"ר כולל מבנה חד - קומתי בתוספת גלריה, המושכר למרכול מהרשת "יוחננוף". חלק מהמתחם אינו מאוכלס.

מדרום למבנה קיים מגרש חניה פתוח הצמוד למבנה המסחרי החדש "סלע". המתחם ממוקם בחלק הצפוני ביותר של המרכז המסחרי.

**"מבנה סלע" – מבנה מס' 9** – מבנה מסחרי חדש, אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2019, המבנה כולל שתי קומות, בשטח של כ- 9,500 מ"ר לשיווק. המבנה כולל שוכרים מתחום האופנה כגון: אורבניקה, פוט לוקר, שילב, אליטל, קולומביה ועוד.

**"מבנה פקטורי" – מבנה מס' 10** – במהלך שנת 2014 הושלמה בנייתו של מבנה מסחרי חדש הכולל שתי קומות, בשטח בניה כולל של 5,230 מ"ר, המהווה חלק ממתחם המותגים.

שטחי המסחר מושכרים בתפוסה כמעט מלאה: השטח בקומה השנייה מושכר במלואו לחנות מרשת "Factory 54" והשטח בקומת הקרקע מושכר לרשתות שונות מתחום האופנה, כגון: אמריקן איגל, קרייזי ליון, פוקס הום, ג'ק קובה ועוד. בחלק המזרחי של המבנה, נמצאה יחידה מסחרית לא פעילה, אשר שימשה כמסעדה.

**"מתחם ביג שופ" – מבנה מס' 11** – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,720 מ"ר, כולל מבנה מסחרי הבנוי בשתי קומות המשמשות, בין היתר, למרכזי השירות של חב' הסלולר השונות, לבאולינג ולחנות הכל בו "ביג שופ". יתר שטח המתחם משמש כמגרש חניה.

המתחם ממוקם באמצע המרכז המסחרי, בחלק הדרומי.

**"מתחם הקארטינג ומבנה מס' 1** – בנוסף לשטחי המסחר, כולל המרכז המסחרי מגרש פתוח בשטח של 3,500 מ"ר המושכר למתחם "קארטינג" וכן מגרש המיועד למבחני נהיגה בשטח של 615 מ"ר. בנוסף, כולל המתחם מבנה מסחרי (מבנה מס' 1) המושכר לרשת מקדונלד'ס.

### **סטנדרט הבניה והגמר:**

מרבית המבנים הקיימים במרכז המסחרי הינם בני קומה אחת ושתי קומות, אשר שימשו בעבר לצרכי תעשייה והוסבו לשימוש מסחרי ע"י ביצוע עבודות הכוללות ריצוף, תקרות אקוסטיות, החלפת ויטרינות והגבהתן, התקנת מערכות מזוג אויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע" הינם מבנים חדשים בני שתי קומות, הבנויים בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל במרכזי מסחר חדשים.

**סטנדרט הגמר** – ביחידות המסחריות משתנה בין שוכר לשוכר, בהתאם לצרכיו ולסטנדרטים המקובלים ברשת – במקרים של יחידות מסחריות מרשתות ארציות.

**תמונות מייצגות של המתחם המסחרי**



### **תיאור חטיבת הקרקע:**

חטיבת קרקע כוללת שני מגרשים צמודים – כמפורט להלן:

### **"מגרש גרינסטון":**

לפני כתשע שנים רכשה החברה מגרש נוסף, הממוקם ממזרח למרכז המסחרי בסמוך לגבול הצפון-מערבי של מתחם הקניות – המכונה "מגרש גרינסטון".

המגרש בשטח כולל של כ- 41,790 מ"ר (עפ"י הסכם הרכישה), מהווה חלקים מחלקות 1, 2 ו-13 בגוש 11635. שטחו נטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41.37 דונם<sup>3</sup>.

על המגרש, ששימש בעבר את חברת וולקן, היו בנויים מס' מבני תעשייה והקרקע במקום הייתה מזוהמת.

במהלך שנת 2014 בוצע במגרש הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים. לאחר פינוי הקרקע ביצע המשרד להגנת הסביבה דיגום מוודא בבורות חפירה ונמצא כי הקרקע נקייה מזיהום ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה.

הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

### **"מגרש וולקן":**

מגרש וולקן מהווה חטיבת קרקע בשטח קרקע כולל של כ- 44.4 דונם (שטח ברוטו, עפ"י הסכמי הרכישה) המורכבת מחלקות 3, 9-5 בשלמות וחלק מחלקות 2, 10, 11, 12, 13, בגוש 11635, ממוקם צפונית-מערבית לצומת וולקן.

חטיבת הקרקע תחומה מצפון ע"י "מגרש גרינסטון", ממזרח ע"י דרך גישה – רח' החרושת, ומעברו מתחם "חוצות המפרץ", מדרום ע"י דרך משה דיין ומעברה כביש מס' 22 – נתיבי המפרץ, וממערב ע"י מתחם לוגיסטי של חב' "קוקה קולה".

לאחרונה פונו מבני תעשייה וסככות אשר היו בנויים על המגרש.

במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ.  
<sup>4</sup> הוצג בפנינו מכתב מיום 3.10.2019 חתום ע"י אנה מדינה – מרכזת בכירה שפכי תעשייה וקרקעות מזוהמות, מחוז חיפה, המשרד לאיכות הסביבה.

**תשריט מתחמי הקרקע ע"ג תצלום אוויר**  
(ראה סימון גבולות המגרשים באדום)



**תמונות מייצגות של מתחמי חטיבת הקרקע**

מגרש "וולקן"



מגרש "גרינסטון"



**10. המצב התכנוני**

10.1 התכנוניות החלות על המתחם<sup>5</sup>

מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
עמק זבולון - מפרץ חיפה	12.5.1938	782	חפ/222
תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה.	3.5.1962	927	חפ/1091
פניציה - מפעלי זכוכית ישראליים בע"מ	9.1.1964	1062	חפ/1119
תכנית מתאר מנדטורית	15.2.1973	-	חפ/229
מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה	11.8.1994	4239	חפ/1400/מר
הוראות בינוי באזור האזור תעשיה.	15.8.1996	4436	חפ/1400/יג
שטחי שירות ופטורים	30.3.1997	4508	חפ/1400/שש
קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשיה	21.11.2002	5131	חפ/מק/229/מר/1
שטחי שירות בבניה שלא למגורים	22.2.2019	8106	חפ/1400/שש/1
תכנית מתאר כוללת חיפה	22.3.2019	8137	חפ/2000
<b>תכנוניות תשתית לאומית</b>			
קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות	15.12.2014	6942	תתל/18
<b>תכנוניות מתאר מחוזיות</b>			
תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה	13.5.2013	6591	תממ/6
<b>תכנוניות מופקדות (מועד פרסום ההפקדה)</b>			
תכנית מתאר חיפה	3.7.1980	2642	חפ/1400

להלן פרוט התכנוניות הרלוונטיות:

על המתחם חלה תכנית מתאר מנדטורית מס' **חפ/229**, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.2.1934.

תקנון התכנית קובע, בין היתר, את השימושים המותרים באזורים השונים:

בתי מעון א': בתי דירה נפרדים ובנייני שיכון.

בתי מעון ב' ו-ג': כמו באזור מעון א' וכן גם בתי דירה, בתי מעונות, בתי דירה מחוברים על מגרש אחד או שניים, בתי אכסניה וכו'.

אזור מסחרי: השימוש כדלעיל וכן גם חנויות, בתי מסחר, בתי מלאכה וגראז'ים ציבוריים.

תעשייה קלה: השימוש כדלעיל וכן גם תעשיות בלתי מזיקות<sup>5</sup>.

תעשייה מזיקה: השימוש כדלעיל חוץ מבתי מעון וכן גם מלאכות.

תכנית מס' **חפ/222**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 782 מיום 12.5.1938, מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה כ"**אזור תעשייה**".

עפ"י התכנית, התכליות המותרות באזור תעשיה, הינן התכליות שנקבעו בתכנית מנדטורית חפ/229, כמפורט לעיל.

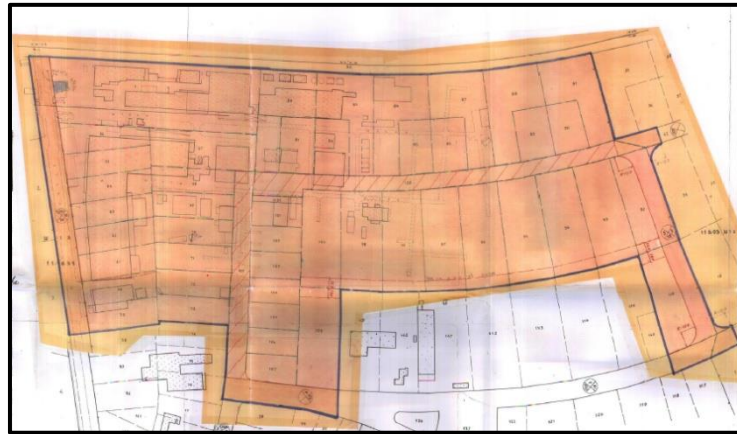
<sup>5</sup> עפ"י מידע שנאסף מאתרי האינטרנט הרשמיים של עיריית חיפה, משרד האוצר ורמ"י.

<sup>6</sup> בהסכמת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תכנית מס' **חפ/1091**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 927 מיום 3.5.1962, קבעה הגבלות בנייה באזור שדה תעופה.

תכנית מס' **חפ/1119**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1062 מיום 9.1.1964, הינה תכנית מפורטת ליצירת שטח רצוף לפיתוח מפעל "פניציה".  
בתשריט התכנית שטח המרכז המסחרי כולו מסומן בייעוד לתעשייה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר.

### **סימון המרכז המסחרי ע"ג תשריט התכנית**



בתכנית מס' **חפ/1400/מר**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4239 מיום 11.8.1994, נקבעו הוראות בנושא מרווחים צדדיים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/יג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4436 מיום 15.8.1996, נקבע כי גובה המבנה המרבי יהיה 20 מ' והתכנית המרבית תהיה 50% משטח המגרש.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4508 מיום 30.3.1997, נקבעו שטחי שרות בכל הבניינים, שאינם מיועדים למגורים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/מק/229/מר/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5131 מיום 21.11.2002, בוטלה הוראת תכנית חפ/1400 בנוגע למרווח אחורי באזור תעשייה.

בתכנית נקבע, כי מרווח אחורי עילי בתחום התכנית - יהיה 5 מ'.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8106 מיום 22.2.2019, נקבעו שטחי שירות לשטחים שאינם מגורים. התכנית מחליפה את תכנית חפ/1400/ש"ש, התכנית קובעת בין היתר שטחי שירות עיליים עד 40% מהשטח העיקרי לא כולל חניה מקורה, שטחי שירות תת קרקעיים עד 100% משטח המגרש. שטחי שירות נוספים: חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים וכו'.

בתכנית מתאר מחוזית **תמ"מ 6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6591 מיום 13.5.2013, מסווגת חטיבת הקרקע הנדונה כאזור תעסוקה מטרופוליני מפרץ חיפה.

בהוראות התכנית נקבע, כי באזור תעסוקה במפרץ חיפה יתאפשר ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות מבני ציבור ומסחר.

תכנית תשתית לאומית **תת"ל 18**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6942 מיום 15.12.2014, כוללת בתחומה את חטיבת הקרקע הנדונה.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת סטנדרטים לחשמול מערך המסילות הארצי, ואישור הסבת המסילות הקיימות והמתוכננות למערכת חשמלית עילית, מתוך מטרה לייעל את השימוש ברכבות ולהפחית את זיהום האוויר. התכנית מתייחסת לקווים קיימים ובהליכי אישור, שלאורכם תבנה מערכת הולכת החשמל לשרות הרכבות.

על מנת לאפשר את המעבר מקרונות מונעי דיזל להנעה חשמלית, מציעה התכנית הקמת מערכת חשמול תומכת לאורך מסילות הרכבת, בהתבסס על האלמנטים להלן:

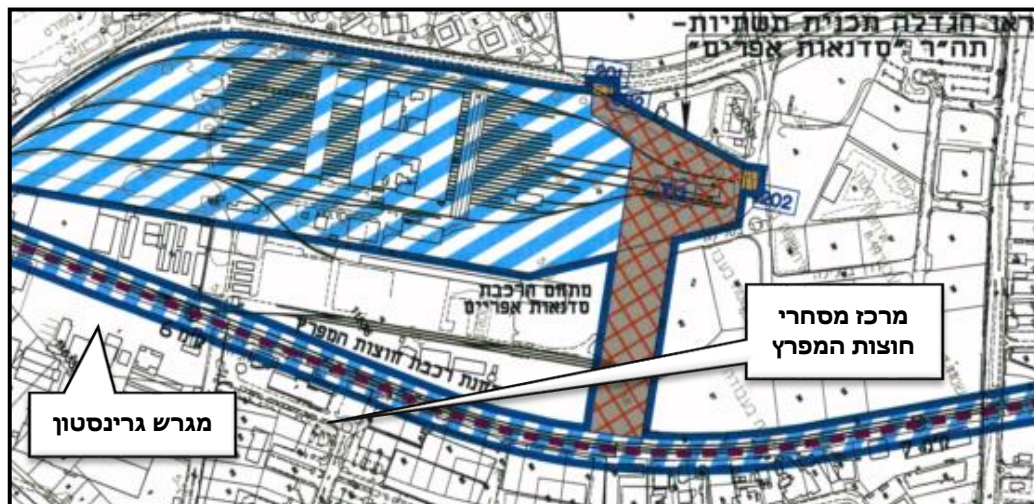
- עמודי חשמול לאורך 420 ק"מ אורך המסילה.
- 14 תחנות השנאה רכבתיות (תה"ר) לאורך הצירים המחושמלים, במרחקים של כ- 40 ק"מ ביניהן. הקמת התה"רים תותר בשטחים המסומנים בתשריט כ"שטח לתפעול מסילה".
- שטחים לפרוזדורי חשמל לחיבור תחנות ההשנאה למערכת הולכת החשמל הארצית.

כמו כן, כוללת התכנית הוראות בינוי, עיצוב מערכת החשמול וכן מגבלות בנייה.

מימוש התכנית:

התחלת ביצוע התכנית - בתוך 5 שנים מיום אישורה.

### **תשריט ייעודי קרקע בתת"ל 18 – מקטע חוצות המפרץ**



10.2 תכניות מופקדות

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400**, שהודעה על הפקדתה – לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, פורסמה בילקוט הפרסומים 2642 מיום 3.7.1980, נקבע ייעוד החלקות הנדונות לאזור 'תעשייה ת-2'.

עפ"י הוראות התכנית, מותרת באזור תעשייה ת-2 הקמת מבני תעשייה בגובה של שלוש קומות (עד גובה של 15 מ') עם בנייה בשיעור של 150% משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, תחנות דלק, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשיות עתירות מדע, תחבורה א', תחבורה ב' תחבורה ג' ושירותים עירוניים.  
יצוין, כי הועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

**סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט התכנית**

(התיחום בקו כחול להמחשה)



תכנית מתאר מס' **חפ/2000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8137 מיום 22.3.2019, מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה, התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ולא ניתן להפיק מכוחה היתרי בניה.

התכנית חלה על שטח של 66,935 דונם, המהווה את גבול מרחב התכנון של העיר חיפה.

שטח הנכס הנדון כלול בתכנית במתחם מס' 2 "מפרץ חיפה": מתחם 2.3 "מתחם הל"ט" (אזור תעסוקה מצפון לצומת הל"ט).

עיקרי תכנית המתאר הינן כדלקמן:

- פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני.
  - פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי.
  - פיתוח העיר כאזור שירותים, בילוי תרבות ופנאי מטרופוליני.
- בהתאם לתשריט התכנית המופקדת, מסומנת חטיבת הקרקע הנדונה ביעוד **'מסחר ותעסוקה'**, בו יותרו בין היתר, השימושים להלן:
- (1) תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזיים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.
  - (2) מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור ואולמות אירועים.
  - (3) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא לרבות מגורים במבני ציבור.
  - (4) לא יותר שימוש בית חולים.
  - (5) שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שווקים, בתי מטבחים, תחנות כיבוי אש, מתקנים לתפעול, ותחזוקה של רכבת ורכבת קלה, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור המסחר ותעסוקה.
  - (6) פארק/גן ציבורי – בהתאם להוראות התכנית.
  - (7) דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.

#### הערות:

- תכנית המתאר של חיפה הינה תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוח תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורטים בתכנית המתאר.
- אין בכוונת תכנית המתאר לפגוע בתכניות **מאושרות** קודמות, אלא כאשר נקבע מפורשות אחרת במסמכי תכנית זו.
- היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות) יחושב משטח תת המתחם ויהיה 40% משטחו. במסגרת

תכנית באיזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי רצפה בנויים לצרכי ציבור.

- הוראות לשטחים עיקריים – בתת מתחם 2.3 סה"כ שטח בניה לתעסוקה ומסחר עד 5,370,000 מ"ר.
- לאורך שדרות ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות. בשאר שטחי התת מתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש.
- הוראות לשטחי שירות – שטחי שירות עילי לתעסוקה ומסחר יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. מוסד התכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל- 45% לשימושים של מעברים ציבוריים רחבים, סגורים או פתוחים. שטחי שירות תת קרקעיים יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
- גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות.
- תקן החנייה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת. החניה תהיה בתחום המגרש, עילית, תת קרקעית או בחלק מהמבנה. מוסד התכנון יהיה רשאי לשקול במסגרת תכנית להגדיל/להקטין את מספר החניות.

### **תשריט ומקרא רלוונטי תכנית חפ/2000**

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



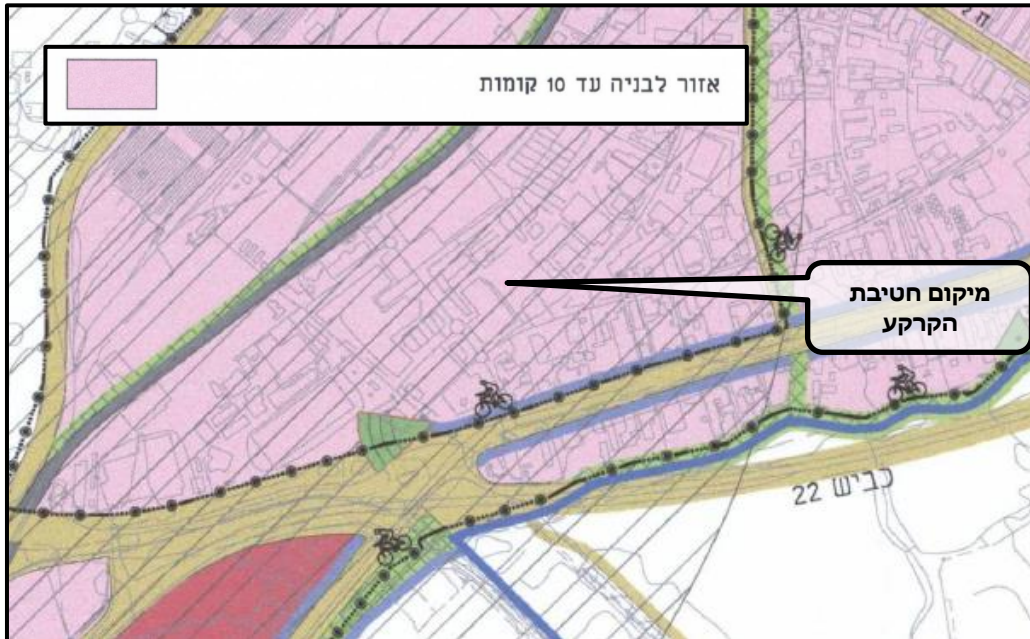
**נספח מתחמי תכנון**

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



**נספח המבנה העירוני**

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



**התייחסות למתחם 'וולקן':**

המתחם מסומן בעיקרו באזור תעשייה וחלקים ממנו מסומנים בייעוד דרך (קיימת/מאושרת) לצורך הרחבת רח' משה דיין.

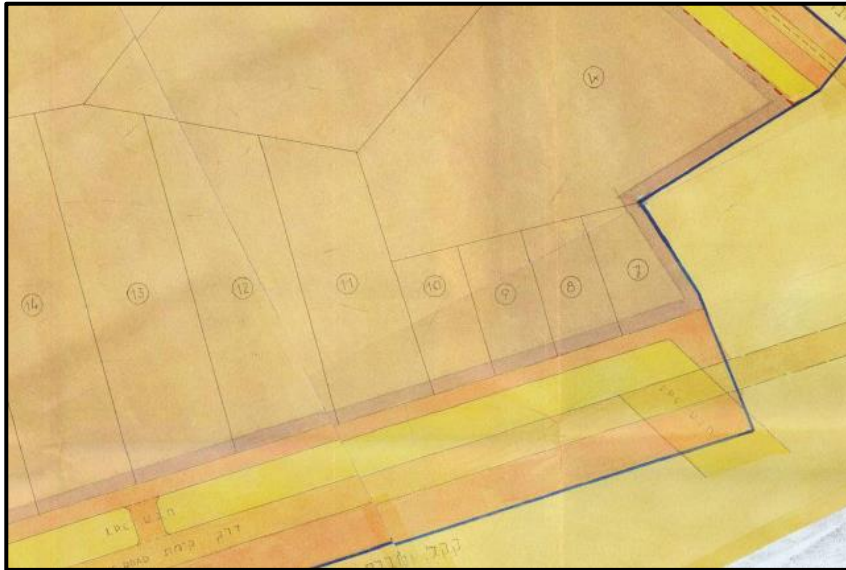
להלן ריכוז התכניות החלות על המקרקעין שבנדון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
עמק זבולון - מפרץ חיפה	12.5.1938	782	חפ/222
תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה.	3.5.1962	927	חפ/1091
פניציה - מפעלי זכוכית ישראלים בע"מ	9.1.1964	1062	חפ/1119
תכנית מתאר מנדטורית	15.2.1973	-	חפ/229
מבנים במרווחים	21.4.1996	4402	חפ/1400/יב
מרווחים צדדיים באזור האזור תעשייה	11.8.1994	4239	חפ/1400/מר
הוראות בינוי באזור האזור תעשייה.	15.8.1996	4436	חפ/1400/יג
שטחי שירות ופטורים	30.3.1997	4508	חפ/1400/שש
בניה במרווחים - תיקון 1	8.3.1998	4626	חפ/מק/1400/יב/1
תחנות טרנספורמציה (השנאה)	26.6.1997	4536	חפ/מק/1400/תט
קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשייה	21.11.2002	5131	חפ/מק/229/מר/1
שטחי שירות בבניה שלא למגורים	22.2.2019	8106	חפ/1400/שש/1
תכנית מתאר כוללת חיפה	22.3.2019	8137	חפ/2000
<b>תכניות מתאר ארציות</b>			
תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה	25.5.2000		תמא/15
<b>תכניות תשתית לאומית</b>			
קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות	15.12.2014	6942	תתל/18
<b>תכניות מתאר מחוזיות</b>			
תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה	13.5.2013	6591	תממ/6
<b>תכנית מופקדת (מועד פרסום ההפקדה)</b>			
תכנית מתאר חיפה	3.7.1980	2642	חפ/1400

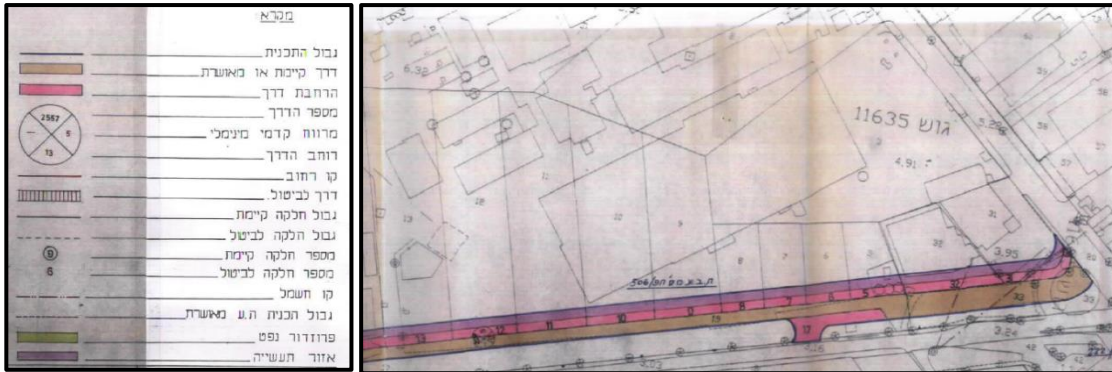
להלן ריכוז הייעודים ושטחי הקרקע של מגרש וולקן ומגרש גרינסטון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

שטח (מ"ר)	מספר מגרש כמצויין באתר	ייעוד	חלקה	
			חלק	בשלמות
29,348	-	אזור תעשייה		1
15,419	-	אזור תעשייה		2
12,722	-	אזור תעשייה		3
1,053	2003	אזור תעשייה	5	
191	2025	דרך קיימת/מאושרת	5	
1,062	2004	אזור תעשייה	6	
158	2026	דרך קיימת/מאושרת	6	
1,092	2005	אזור תעשייה	7	
146	2027	דרך קיימת/מאושרת	7	
1,166	2006	אזור תעשייה	8	
143	2028	דרך קיימת/מאושרת	8	
3,567	2007	אזור תעשייה	9	
227	2029	דרך קיימת/מאושרת	9	
4,722	2008	אזור תעשייה	10	
227	2030	דרך קיימת/מאושרת	10	
5,324	2009	אזור תעשייה	11	
238	2031	דרך קיימת/מאושרת	11	
5,478	2010	אזור תעשייה	12	
220	2032	דרך קיימת/מאושרת	12	
5,877	2011	אזור תעשייה	13	
223	2033	דרך קיימת/מאושרת	13	
<b>88,603</b>				<b>סה"כ</b>
<b>86,830</b>				<b>סה"כ תעשייה</b>
<b>1,773</b>				<b>סה"כ דרך</b>

**קטע רלוונטי מתשריט תכנית חפ/506**



**תשריט ומקרא תכנית (חלק) חפ/1953**



בתיק הבניין במשרדי עיריית חיפה, נמצאו מספר היתרי בניה לנכס הנדון, להלן פירוט היתרי הבניה הרלוונטיים:

**המתחם המסחרי:**

מתחם	מס' היתר	תאריך נתינת/הפקת היתר	מהות
מתחם האוכל	207	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים בשטח כולל של 6,300 מ"ר לפי תכנית חפ/1400
	205	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 3,623 מ"ר וכן תוספת בניה מעבר (חדר שרות) בשטח של 356 מ"ר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים
	637	15/11/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
מתחם בילויים והכל לבית	733	28/11/1996	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	641	26/10/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 4,735 מ"ר ושינויים פנימיים
	642	27/11/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 1,398 מ"ר ושינויים פנימיים
	643	11/01/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ושיפוץ המבנה מבפנים ומבחוץ
	215	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח כולל של 8,571 מ"ר
	758	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	161	11/03/1996	הריסת בנין בן 2 קומות
	10331	15/10/2001	הקמת מדרגות מילוט לאולם ארועים
	197	28/03/1995	תכנית מצב סופי למבנה 27 באותם התנאים של ההיתר המקורי
	11	05/04/1995	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לבית קפה באתר חוצות המפרץ
		05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר לבנין בן 3 קומות בשטח כולל של 8,571 מ"ר גובה של הקומות, קומת הקרקע 5.7 מ' קומה א' 9.00 מ' גובה קומה ג' 10.00 מ'
	206	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ב-3 קומות בשטח כולל של 8,574 מ"ר. קומת הקרקע תשמש לחנויות ו-2 הקומות העליוניות תשמשנה לאולמי אירועים, שמחות.
	13	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	18	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	16	14/01/1996	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לבית הקפה באתר חוצות המפרץ לפי התכנית חפ/1400
	33	26/01/1996	הגדלת קומה ב' וכן 2 גלריות. הבניין כולו ישמש למסחר
	80225	01/09/2008	הריסת גג ומחיצה ובניה מחדש
	94069490	31/12/2017	מרפסת לאולם אירועים ("הנסיכה") המהווה גגון מעל חנייה בשטח של 500 מ"ר.
	94069496	24/05/2018	תכנית שינויים תוספת לבנין קיים - הוספת ממ"מ.
	19	18/04/1996	תוכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
מתחם לשכת התעסוקה	970387	23/08/1998	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר וכן שינויים בתוך המבנה, המבנה ישמש ל-2 מסעדות ו-2 חנויות
	110819	15/11/2011	שימוש חורג ממבנה מסחר למשרדי לשכת התעסוקה כולל הריסת גלריות ומהלך מדרגות וכן בניית מדרגות מעלית
מבנה פקטורי (מתחם אוטו סנטר לשעבר)	152	02/05/2000	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לתצוגת מכונות והתקנת אביזרי רכב
	94069481	12/09/2013	הריסת 2 מבנים וכן אישור יסודות ועבודות עפר עבור מבנה מסחרי חדש
	9406982	20/03/2014	הקמת בנין בן 2 קומות שישמש למסחר וכן מדרגות נעות
	94069484	01/09/2014	תכנית שינויים
קיוסק	980185	07/09/1998	הקמת 4 דוכנים למכירה שישמשו לקיוסקים
קרטינג	94069485	17/12/2014	הקמת מתחם שעשועים "קרטינג", הקמת מכולה שתשמש למשרדים ומקלטים
מתחם האוכל	94069487	02/03/2016	הקמת שלט פרסום עבור יוהנוף בע"מ
	94069488	02/03/2016	הקמת שלט פרסום אלקטרוני חוצות המפרץ
מבנה 7	94069489	14/02/2016	שינויים פנימיים - חלוקה של חנות גדולה למס' חנויות ומעבר
מבנה מסחרי חדש	94069491	23/07/2017	הפירה והקמת יסודות למבנה מסחר חדש במתחם חוצות המפרץ
	94069494	12/03/2018	הקמת מבנה מסחרי חדש בן 2 קומות במתחם חוצות המפרץ
	94069492	23/12/2018	שינוי שימוש מהיתר במבנה קיים בן 2 קומות, משימוש תעשייה לשימוש מסחרי במתחם חוצות המפרץ.
	2019002400	14/07/2019	תכנית שינויים להיתר קודם: סגירה חלקית בקומת עמודים, כולל שינויים פנימיים

**מבנה מסחרי חדש:**

ביום 12.03.2018 התקבל היתר מס' **94069494** ל"הקמת מבנה תעשייה במתחם חוצות המפרץ".

ביום 14.07.2019 התקבל היתר שינויים מס' **2019002400**.

להלן טבלת השטחים בהיתר בניה מס' 2019002400:

סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	קומות עמדים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומתקני שירות	ממ"מ		
5,030.0	1,049.4	838.1		32.2	179.1	3,980.5	+0.00
5,062.1	389.1		210.0		179.1	4,673.0	+5.90
<b>10,092.1</b>	<b>1,438.5</b>					<b>8,653.6</b>	<b>סה"כ</b>

**טופס 4 למבנה החדש:** ביום 18/09/2019 התקבל טופס 4 למבנה ברמת מעטפת בלבד.

ריכוז השטחים הבנויים (מתחם המסחרי):

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה:

סה"כ שטח בנוי במ"ר	שטח בנוי במ"ר		מתחם
	שירות	עיקרי	
7,040	1,685	5,355	מתחם האוכל
5,739	2,835	2,904	מתחם המותגים
7,719	314	7,405	ביג שופ
29,211	1,550	27,661	בילויים והכל לבית
5,386	317	5,069	לשכת התעסוקה
1,402	16	1,386	אוטו סנטר ופלאפון (לשעבר)
5,230	1,087	4,143	מבנה חדש פקטורי
10,092	1,438	8,654	מבנה מסחרי חדש
<b>71,819</b>	<b>9,242</b>	<b>62,577</b>	<b>סה"כ</b>

10.4 סיכום המצב התכנוני

ניצול הבנייה בפועל בפרויקט מותיר זכויות בנייה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בניין - עיר החלות על הפרויקט נשוא חוות הדעת.

**11. המצב המשפטי**

**11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין - המרכז המסחרי**

**חלקות בעלות פרטית:**

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.1.2020, רשומות חלקות 1, 80-83 בגוש 11604 - בבעלות - א.כ.א לפיתוח בע"מ<sup>7</sup>.

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
13,241	1	11604
3,929	80	
1,958	81	
1,958	82	
3,939	83	
<b>25,025</b>		<b>סה"כ</b>

**הערות:**

- על הבעלים (בכל החלקות) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על הנכס בשלמות, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה בע"מ ומנורה מבטחים גמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 103-108, 100, 77-78, 71-69, 73, 59-65, 80-83 בגוש הנ"ל.
- על חלקות 80-83 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.
- על חלקה 1 רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים עפ"י שטרות 1642/36, 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

**חלקות בחכירה מרשות מקרקעי ישראל:**

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.1.2020, רשומות החלקות הכלולות במרכז המסחרי שהינן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל – כדלקמן:  
 בעלות - קרן קיימת לישראל, בשלמות.  
**חכירה - חוצות המפרץ חיפה בע"מ.**

<sup>7</sup> שמה של החברה שונה בתאריך 30.9.2009 ל"חוצות המפרץ חיפה בע"מ".

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

זיקת הנאה	משכנתא / הערה	שטח רשום במ"ר	חלקות	גוש
(5)	(1)	24,859	61-65 ,69-71 ,73 ,77-78 ,100	11604
(6)		14,449	59-60, 103-108	
(5)	(2)	13,960	79, 93-95	
-		4,370	141, 142, 157	
(5)	(3)	43,432	66-68, 74-76, 84-91, 97-98	
(6)		5,401	56-58	
(5)	(4)	10,212	72, 96, 99	
(6)		2,484	101-102	
(5)	(7)	6,122	138	
		<b>125,289</b>		

הערות:

(1) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה בע"מ ומנורה מבטחים גמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 103-108, 100, 77-78, 73, 69-71, 59-65, 80-83.

(2) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 79, 93-95, 141, 157, 142.

(3) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 56-58, 66-68, 74-76, 98, 97, 84-91.

(4) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 72, 96, 99, 101, 102.

(5) על חלקות 61-65, 70-100, 138 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(6) על חלקות 56-60, 66-68, 101-108 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל עפ"י שטרות 1642/36, 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(7) זכויות החברה הינן בחלק מהחלקה בשטח של 2,251 מ"ר. על החלקה לא רשומה חכירה לטובת החברה<sup>8</sup>.

כפי שנמסר מהחברה, לגבי המשכנתאות הרשומות לטובת החברות מקבוצת מנורה (הן בחלקות שבבעלות פרטית והן בחלקות שבחכירה מרמ"י), ההלוואה סולקה במלואה והחברה פועלת למחיקת המשכנתאות הנ"ל.

<sup>8</sup> עפ"י מידע שהועבר מהחברה, מאחר וזכויות החברה הינן בחלק מהחלקה, רמ"י מעכבת את החתימה על שטרי החכירה עד לביצוע הליך איחוד וחלוקה מחדש לגבי שטח זה.

11.2 חוזה החכירה

חטיבת הקרקע הינה ברובה בבעלות ה"קרן הקיימת לישראל" ובחכירה לתקופות שונות לטובת חברת א.כ.א לפיתוח בע"מ או חוצות המפרץ חיפה בע"מ<sup>9</sup>.

להלן ריכוז חוזה החכירה במרכז המסחרי (הוצגו בפנינו):

זכויות בניה - בהיקף של 150%.

הערות	קיבולת בניה בחוזה החכירה במ"ר	יעוד עפ"י חוזה חכירה	תאריך סיום	שטח במ"ר	חלקות	גוש
	30,189	תעשייה, מלאכה ומסחר	6.12.2043	20,126	59-65, 69-71	11604
	21,825	תעשייה, מלאכה ומסחר	29.6.2051	14,550	87-91	
	21,778	תעשייה, מלאכה ומסחר	30.4.2045	14,519	100, 103-108	
(1)	2,202	תעשייה ומלאכה	30.9.2051	1,468	79	
	54,801	תעשייה, מלאכה ומסחר	19.9.2044	36,534	,84-86 ,74-76 ,66-68 ,56-58 (בחלק) 138 ,98 ,97	
(1)	1,034	תעשייה ומלאכה	30.9.2051	689	141	
	2,297	תעשייה + חנות מסחר	30.9.2051	1,531	142	
(2)	21,963	תעשייה ומלאכה	31.12.2057	14,642	93-95, 157	
(1)	6,995	תעשייה ומלאכה	31.5.2041	4,663	73, 77, 78	
(2)	19,044	תעשייה ומלאכה	30.9.2055	12,696	72, 96, 99, 101, 102	
	<b>182,127</b>			<b>121,418</b>		<b>סה"כ</b>

הערות:

(1) נותרו כ- 7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשייה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

(2) חוזה חכירה לגביהם נעשתה עסקת שינוי יעוד וניצול ושולמו דמי ההיתר. הזכויות הונו ליעוד של תעשייה, מלאכה ומסחר, לתקופת חכירה של עד 7.11.2067. חוזה החכירה החדש טרם נחתם.

<sup>9</sup> כאמור, מדובר בחברה אחת ששמה שונה.

11.3 הרישום בלשכת רישום המקרקעין - מגרש גרינסטון ומתחם וולקן

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.1.2020, החלקות המהוות את מגרש גרינסטון רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - כדלקמן:

הערות	חכירה	בעלות	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
(1)	-	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	29,348	1	11635
	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין)		15,419	2	
	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין)		12,722	3	
	-		1,244	5	
(2)	-		1,220	6	
(2)	-		1,238	7	
(2)	-		1,309	8	
(2), (6) - (8)	כור מתכת בע"מ		3,794	9	
(2) - (4)	כור תעשיות בע"מ (49333/49490) גרינסטון תעשיות בע"מ (157/49490)	4,949	10		
(2) - (4)	כור תעשיות בע"מ (175/17000) גרינסטון תעשיות בע"מ (673/680) כור תעשיות בע"מ (חלק במקרקעין)	5,562	11		
(2), (5) - (8)	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)	5,698	12		
(2), (5) - (8)	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)	6,100	13		
			<b>88,603</b>		

הערות:

- (1) על הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. הערות: חלק במקרקעין<sup>10</sup>.
- (2) על חלקות 5-13 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19. הערה: ילקוט פרסומים מס' 4788 עמ' 4923 מיום 26.7.1999<sup>11</sup>.
- (3) על החכירה של גרינסטון תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.
- (4) על החכירה של כור תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.
- (5) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומות 2 משכנתאות מדרגה ראשונה (חלק במקרקעין), ללא הגבלה בסכום - מיום 23.12.2002 לטובת בנק הפועלים ומיום 27.6.2004 לטובת בנק הפועלים, בנק לאומי לישראל והבנק הבינלאומי הראשון לישראל<sup>12</sup>.
- (6) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערה על מינוי נאמן בפשיטת רגל לטובת לוי טילר דורית (עו"ד) וחוץ ברדיצ'ב (רו"ח). הערות: פר"ק 15-12-30893 מיום 20.12.2015, ניתן ע"י בית המשפט המחוזי מרכז.

<sup>10</sup> הוצג בפנינו העתק שטר חתום ע"י "בית יציקה וולקן בע"מ" וע"י "החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ", לשטר מצורף תשריט לפיו חלק מהחלקה (בחלק הצפון-מערבי) בשטח 2,365 מ"ר הוחכר לחברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.  
<sup>11</sup> בהתאם לפרסום ברשומות (י. 4788), ההפקעה נדרשת לצורך הרחבת דרך לפי תכנית חפ/1953.  
<sup>12</sup> בהתאם לצו בית המשפט, אשר פיקח על הליך המכירה, הזכויות יהיו נקיות מכל חוב ושיעבוד בעת העברת הזכויות לחברה.

(7) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130, לטובת עו"ד דורית לוי טילר ורו"ח חן ברדיצ'ב. הערות: תיק בימ"ש המחוזי חיפה פר"ק 15-12-30893, מיום 20.12.2015.

(8) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.

**זיקת הנאה:** על כל החלקות רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקות 11622/2-1, 11623/2-1, 11624/1, 11625/1-4.

#### 11.4 הסכם מכר מגרש גרינסטון

הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם ביום 27.1.2011, בין גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "הרוכשת"). להלן עיקריו:

חב' בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון), שהינה חברה בבעלות מלאה של המוכרת, החלה בהליכי פירוק מרצון במסגרתם, בין היתר, העבירה למוכרת ביום 25.1.2011 את הזכויות בממכר. המוכרת הינה בעלת זכות אובליגטורית להיות בעלת הזכויות בשטח המפורט בסעיף 2.2 בחוזה.

החלקות - חלקות 1, 2 ו-13-10 בגוש 11635, באזור התעשייה במפרץ חיפה.

השטח - שטח כולל בן 41,789.7 מ"ר, משטח החלקות.

הממכר - זכויות המושכרת בשטח, דהיינו: זכויותיה לחזקה, לבעלות או לחכירה, לפי המקרה, כאמור בהסכם זה.

התמורה - התמורה בעבור הממכר הינה 22,900,000 ₪.

מיסים ותשלומים - כל צד יישא בתשלומים החלים עליו על פי החוק. ניקוי הקרקע מרעלים (ככל שקיימים) ו/או משאריות אסבסט יחול על הרוכשת.

#### 11.5 "מתחם וולקן"

מתחם וולקן המורכב מחלקות וחלקי חלקות שונים בגוש 11635, בהיקף קרקע כולל של כ- 44.5 דונם, נרכש ע"י החברה במסגרת הקפאת ההליכים של חברת כור מתכת בע"מ מנאמניה של החברה, בתמורה מצרפית בסך של **59,500,000 ₪**.

הוצגו בפנינו מסמכים שונים בקשר לרכישת הזכויות במתחם, המוחזקות ע"י שתי חברות שונות: "כור מתכת" ו"כור תעשיות", ובכללם שני הסכמי הרכישה:

(1) הסכם מיום 15.5.2016 שנחתם עם חברת כור תעשיות בע"מ לרכישת זכויות כור תעשיות בע"מ במתחם.

(2) הסכם מיום 19.5.2016 שנחתם עם נאמני חברת כור מתכת בע"מ לרכישת זכויות כור מתכת בע"מ במתחם.

להלן סיכום פרטי הממכר בהתאם להסכמי המכר וכן סטטוס הרישום העדכני:

שטחי כור מתכת:

הערות	השטח הכלול בממכר במ"ר	סוג הזכויות	שם הבעלים	חלקה	גוש	
(1)	7,710	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	2	11635	
	12,722	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	3		
	1,244	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	5		
	1,220	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	6		
	1,238	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	7		
	1,309	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	8		
(2)	3,794	חכירה לא מהוונת, ראה הערה	קק"ל	9		
(3)	3,398	חכירה לא מהוונת, עד 28.2.2040	קק"ל	12		
	3,000		קק"ל	13		
	<b>35,635</b>			<b>סה"כ</b>		

שטחי כור תעשיות:

הערות	השטח הכלול בממכר במ"ר	סוג הזכויות	שם הבעלים	חלקה	גוש
(1)	138	בעלות	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	2	11635
(4)	4,933	חכירה לא מהוונת, עד 31.8.2040	קק"ל	10	
	3,700	חכירה לא מהוונת, עד 28.2.2040	קק"ל	11	
	<b>8,771</b>			<b>סה"כ</b>	

הערות:

- (1) יצוין כי בחלקה רשומות שתי חכירות ע"ש חוצות המפרץ חיפה בע"מ (עד ליום 27.6.2083) – נובע מרכישת זכויות החוכרים הקודמים: כור מתכת בע"מ וכור תעשיות בע"מ ע"י החברה.
- (2) החכירה הסתיימה בשנת 1991. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד עופר שוויצר, ב"כ החברה, לאחר הסדרת החוב ע"י הנאמנים יוארך חוזה החכירה וניתן יהיה לסיים את הליך העברת הזכויות לחברה (יחד עם תשלום דמי היוון / דמי הסכמה ע"י הנאמנים).
- (3) הוצג בפנינו שובר תשלום מחדש דצמבר 2019 בגין דמי היוון. כפי שנמסר לנו מהחברה, רשות מקרקע ישראל צפויה להפיק חוזה חכירה מהוון בתקופה הקרובה ולאחר חתימתו ניתן יהיה לסיים את הליך העברת הזכויות.
- (4) כפי שנמסר מהחברה, בתקופה הקרובה צפויה להתקבל דרישת תשלום לחב' כור תעשיות מרמ"י לדמי היוון / דמי הסכמה לצורך העברת הזכויות ע"ש החברה.

**הערה:** בהתאם למידע שנמסר ממזמין ההערכה עולה, כי לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יועציה המשפטיים.

**12. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי**

**12.1 המרכז המסחרי**

המרכז המסחרי "חוצות המפרץ" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח בנוי לשיווק של כ- 65,000 מ"ר, המשתרע על חטיבת קרקע של כ- 146 דונם.

במרכז המסחרי פועלים מעל ל- 170 עסקים שונים, בשיעור תפוסה של כ- 90%, בתמהיל מגוון, הכוללים בעיקר חנויות רשת ובתי עסק הדורשים שטחי מסחר גדולים יחסית.

דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המושכר, סוג המבנה - סטנדרט הבניה, שימוש וכיוצ"ב.

במרבית מהחוזים מחושבים דמי השכירות לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, או לחילופין אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.

להלן ריכוז ההכנסות משכירות וחוזים חדשים (הוצגו בפנינו), כפי שנמסרו לנו מהחברה (מבוססים בעיקרם על נתונים שהתקבלו מתקציב החברה לשנת 2020):

ממוצע דמ"ש למ"ר לחודש	הכנסה שנתית	שטח במ"ר	מקור הכנסה
76 ₪	52,314,176 ₪	57,519	הכנסות משכ"ד מסחר, משרדים ושונות
5 ₪	230,890 ₪	4,115	הכנסה ממגרש מושכר
	1,076,000 ₪		רווח ממכירת חשמל
	<b>53,621,066 ₪</b>		<b>סה"כ מניב (ללא מערכת סולארית)</b>

הערה לטבלה: ההכנסות ממגרשים מושכרים הינן עבור הקארטינג ומגרש המיועד למבחני נהיגה.

שטחים פנויים ומתפנים – קיימים כ- 6,600 מ"ר שטחי מסחר פנויים ושטחים העתידים להתפנות במהלך שנת 2020 המיועדים לשיווק.

עפ"י הערכת החברה, ההכנסה הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **5,800 אלפי ₪**.

הוצאות חד פעמיות – ההוצאה השנתית הצפויה בגין השטחים הפנויים, גרייסים, ארנונה בגין שטחים פנויים והשקעות בשוכרים נכון למועד הקובע, לחוות הדעת הינה בסך של כ- **1,100 אלפי ₪**.

**12.2 חברת הניהול**

הפרויקט מנוהל ע"י חב' חוצות המפרץ חב' ניהול בע"מ.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (בחוזים החדשים) ו/או כסכום קבוע.

עפ"י תקציב החברה לשנת 2020, צפוי עודף תפעולי, כאשר הבעלים נושאים בהוצאות חד-פעמיות בגין ארנונה לשטחים הפנויים. ההוצאה השנתית הצפויה בגין השטחים הפנויים נכון למועד הקובע לחוות הדעת הינה בסך של כ- **1,100 אלפי ₪**.

**12.3 מכירת חשמל לדיירים**

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחברת החשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מסוים וגובה מהדיירים בתעריף גבוה יותר. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

עפ"י תקציב החברה לשנת 2020, סך ההכנסה הצפויה ממכירת חשמל לדיירים הינה **כ- 1,080 אלפי ₪**.

**12.4 הכנסה ממערכת סולארית**

הכנסה ממערכת סולארית - על גג מבנה מס' 30 מותקנת מערכת סולארית ליצור חשמל, שצפויה להניב הכנסה נטו של כ- 1,340 אלפי ₪ בשנה.

### **13. עקרונות ההערכה**

הנכס הנדון כולל שני מרכיבים:

- (א) מרכז מסחרי בנוי המשמש כנכס מניב הכנסות שוטפות לבעלים.  
(ב) מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי).  
שווי הנכס יכלול את שני המרכיבים הנ"ל במצטבר.

#### **שווי המרכז המסחרי הבנוי:**

הגישה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבי תשואה הינה **גישת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

המרכז מסחרי הינו מרכז מסחרי פעיל ורחב היקף, הנמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים, עם אפשרויות נגישות נוחות ובצמוד לתחנת רכבת.

המרכז מאופיין בתדמית עממית ובפעילות מסחרית אינטנסיבית, פתוח בשבתות ומשרת את תושבי חיפה והקריות.

מבני המרכז המסחרי הינם מבנים הבנויים ברובם משלד בטון, קירות בלוקים וגגות קלים, ששמשו בעבר לאחסנה ותעשייה, והוסבו לשימושים של מסחר. בנוסף, קיימים מספר מבנים חדשים הבנויים בבניה קשיחה.

החזיתות של חלק גדול מהמבנים עברו שיפוץ הכולל החלפת ויטרינות, ציפוי חזיתות בגרניט פורצלן בשילוב רפפות אלומיניום. כמו כן, בוצעו עבודות פיתוח מקיפות לחידוש פני האתר.

המרכז המסחרי מושכר בתפוסה של כ- 90%, לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות ארציות.

כיום פועלים במתחם למעלה מ- 170 עסקים, כאשר מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השינויים התחבורתיים בסביבה שיפרו את הנגישות למרכז המסחרי הנדון ויחד עם העלייה הצפויה באכלוסו צפויים להביא לשיפור ברמת הפעילות.

יחד עם זאת, יש לציין שהמרכז המסחרי ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות. במהלך השנה הקרובה צפוי להיפתח מרכז מסחרי חדש המגדיל את התחרות לפרויקט – מתחם "REDESIGN".

### **קביעת שיעורי ההיוון:**

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנה האחרונה ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

### **עסקאות לרכישת נכסים מניבים:**

- עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית הראשונה של שנת 2019 (פורסם בדצמבר 2019) עולה, כי שיעור התשואה הממוצע בעסקאות לנכסים מסחריים הינו 7.0%.

עפ"י הסקירה, במחצית הראשונה של שנת 2019 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (המחצית השניה של שנת 2018). מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות, שנצפו בחלק מהנכסים בשנים האחרונות. הירידה, שנצפתה בחציון זה, מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות.

- מניתוח עסקאות השוואה של נכסים מסחריים בשנים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.32% עד 7.35%.

ההבדלים בעסקאות נובעים בעיקרם מגובה דמי השכירות ביחס לשוק, כמות השוכרים (יחיד או רבים), איכותם, מיקומו של הנכס וגילו.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות<sup>13</sup>:

### מרכזים מסחריים:

- "עסקת קניון קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו-18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס.  
עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.
- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪.  
עפ"י הדיווח, ה-NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.80%**.
- בחודש מרץ 2018 רכשה חברת סלע קפיטל מרכז מסחרי הממוקם באזור התעשייה החדש ראשון לציון. עפ"י הדיווח של סלע קפיטל, הקניון מניב NOI שנתי של כ- 12.3 מיליון ₪, והתמורה נקבעה לפי שווי של 178 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **7.28%**.
- בחודש ינואר 2018 רכשה חברת ביג מרכזי קניות 50% מהזכויות בחברה המחזיקה בקניון בת ים. עפ"י הדיווח של ביג, הקניון מניב NOI שנתי של כ- 39 מיליון ₪, והתמורה נקבעה לפי שווי של כ- 555 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **7.03%**.
- בחודש יולי 2017 רכשה חברת כלל ביטוח 75% ממרכז מסחרי הממוקם באזור התעשייה נווה נאמן הוד השרון, תמורת 75 מיליון ₪. שטחו של המרכז המסחרי 5,000 מ"ר. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **7.35%**.

<sup>13</sup> מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

### **נכסים מניבים אחרים:**

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים נוספים שנערכו בשנה האחרונה:

☒ **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו-16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון המגדל; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ-100%. ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ-10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ-**6.92%**.

☒ **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ-6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

☒ **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ-59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

☒ **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ-22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**5.0%**.

**התייחסות לנכס הנדון:**

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

שיעור ההיוון שנקבע	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	מקור הכנסה
7.0% (בסיס)	גודל - הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית - מגוון העסקים; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות; השינויים התחבורתיים בסביבה צפויים לשפר את הפעילות במתחם; המבנים החדשים <sup>14</sup> - מהווים גורם משיכה ללקוחות פוטנציאליים נוספים; הפרויקט פועל בסביבה עם תחרות גדולה.	הכנסות משכירות שטחי מסחר, משרדים ושונות
5.0%	מושכר לשני שוכרים עם אפשרות פינוי בהתראה קצרה. נבחן השווי המתקבל של המגרשים התפוסים ביחס לשווי הקרקע כריקה בהתאם לעסקאות מכר של קרקעות בסביבה	הכנסות ממגרשים מושכרים
9.0%	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הרווח תלוי מחירי אנרגיה. למיטב הכרותינו, בעסקאות שליוונו - לגב מרכיב זה מתבקש שיעור תשואה גבוה, המטה כלפי מעלה את שיעור התשואה הכולל.	רווח ממכירת חשמל
7.5% תוספת סיכון של 0.5% לבסיס בתוספת מקדם דחייה לאכלוס	סך השטחים הפנויים. הובאו בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים, בתוספת מקדם דחייה לאכלוס	הכנסות משטחים פנויים ומתפנים

**מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשיה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי):**

השיטה הנכונה להערכת יתרת זכויות הבניה והקרקע הסמוכה הינה **שיטת השוואה**.

יתרת זכויות הבניה במרכז המסחרי, מתחם גרינסטון ומתחם "וולקן" - שיטת השוואה מבוססת, בין היתר, על עסקאות מכר ותוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשיה. המגרשים בנתוני השוואה קטנים משמעותית ביחס לנכס הנדון - הובאה בחשבון הפחתה לגודל. בנוסף, במרכז המסחרי הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המבנים הקיימים המגבילה ניצול מלא של הזכויות ופיזורן במתחם.

"מתחם גרינסטון" ו-"מתחם וולקן" - המתחם מהווה חטיבת קרקע, ללא מבנים, ששטחה כ- 84 דונם.

הוצגו בפנינו מסמכים לעניין "סקר זיהום קרקע" לפיהם הקרקע אינה מזוהמת.

<sup>14</sup> מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע".

#### **14. גורמים ושיקולים בהערכה**

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את מתחם המרכז המסחרי בשטח של כ- 65,000 מ"ר לשיווק ואת מתחם חטיבת הקרקע הכוללת שני מגרשים צמודים. שטח כל המתחמים נשוא ההערכה הינו כ- 230 דונם.

ב. הנכס ממוקם בסמוך לצומת וולקן לאורך שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

ג. המבנים הקיימים במרכז המסחרי - גודלם, מצבם הפיסי ואפשרויות ניצולם.

ד. ייעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרות - עפ"י תכניות בנין-עיר ועפ"י היתרי הבניה שניתנו למבנים במרכז המסחרי.

ה. בשטח חטיבת הקרקע עליה ניצב המרכז המסחרי קיים פיתוח ומגרשי חניה סלולים. יצוין כי במהלך השנים האחרונות בוצעו עבודות פיתוח נרחבות הכוללות חידוש מגרשי החניה, סלילת כבישים, תאורה, גינון, שערי כניסה, שילוט וכיוצ"ב.

ו. הזכויות המשפטיות בקרקע חלקן בבעלות פרטית וחלקן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל, כמפורט לעיל. יצוין, כי חלק קטן מזכויות החברה במתחם הפרויקט (כ- 10% מכלל הזכויות) הינן זכויות חוזיות (טרם הועברו ע"ש החברה)<sup>15</sup>.

ז. הזכויות המוערכות - זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ח. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי:

- השטחים המיועדים להשכרה מאוכלסים בשיעור תפוסה של כ- 90%.
- הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי המרכז המסחרי.
- שטחים פנויים - שווים של שטחים אלו, חושב על סמך נתוני השכירות הצפויים להתקבל עפ"י הערכת החברה ועפ"י הערכתנו בהתאם לדמי שכירות ראויים ובהתחשב במיקומם ובזמן השיווק הצפוי עד להשכרתם. כמו כן, הובאה בחשבון עלות אחזקת שטחים אלו הכוללת תשלום ארנונה ודמי ניהול החלים על הבעלים.
- הובאו בחשבון הכנסות צפויות ממכירת חשמל לשוכרים.

<sup>15</sup> כאמור בפרק המשפטי לעיל, לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יעציה המשפטיים.

▪ הכנסה ממערכת סולארית - כאמור, על גג אחד המבנים מותקנת מערכת סולארית המניבה הכנסה שנתית נטו של כ- 1,340 אלפי ₪. לבקשת החברה, הכנסה זו לא הובאה בחשבון בהערכת השווי.

ט. יתרת זכויות הבניה - כאמור, ניצול הבניה בפועל בפרויקט, לרבות הבניה המתוכננת של המבנה המסחרי בהקמה, מותיר זכויות בניה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בנין- עיר החלות על מתחם המרכז המסחרי.

חישוב הקרקע הפנויה לניצול זכויות הבניה (במ"ר):

146,443	סה"כ שטח מתחם המרכז המסחרי במ"ר
(81,778)	בניכוי פעמיים תכסית הבינוי
(10,136)	בניכוי פעמיים תכסית הבינוי במבנה "סלע"
(4,115)	בניכוי מגרשים מושכרים
<b>50,414</b>	יתרת שטח לחישוב זכויות בניה

כאמור, החברה שילמה דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול עבור מרבית השטחים במתחם ונותרו כ- 7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשייה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

י. מגרש גרינסטון:

כאמור, בתחילת שנת 2011 רכשה החברה את המגרש, ששטחו כ- 41.37 דונם (נטו), וייעודו לתעשייה, לצורך הרחבת הפרויקט.

במהלך שנת 2014 בוצע הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים.

בבדיקה שנערכה ע"י המשרד להגנת הסביבה נמצאה הקרקע נקייה מזיהומים ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה. כיום הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

יא. מתחם וולקן:

המתחם מהווה חטיבת קרקע ששטחה כ- 44.4 דונם.

לאחרונה פונו מבני תעשייה וסככות אשר היו בנויים על המגרש. במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

**15. נתוני השוואה**

• שווי מגרשי תעשייה בחיפה – בשנים האחרונות נצפתה עלייה במחירי מגרשי תעשייה בחיפה. נציין כי, בשומת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 26.9.2019 שנערכה עבור קביעת דמי היתר במרכז המסחרי "חוצות המפרץ" נקבע שווי דונם לתעשייה ממוצע בסך של 1.48 מיליון ₪ ושווי דונם לתעשייה עם פוטנציאל מסחרי ממוצע בסך של 2 מיליון ₪. כמו כן, בשומתו של השמאי המכריע אריה אריאל מיום 1.8.2018 (מועד קובע 2.8.2017) נקבע שווי דונם לתעשייה בעל אופי מסחרי ממוצע בסך של 1.835 מיליון ₪.

• בהתאם לסקר "נת"מ – נדל"ן עסקי" לחציון ראשון לשנת עולה 2019 עולה, כי מחיר לדונם עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה בחיפה בגבולות של 2,000,000 ₪.

• **נתוני השוואה לעסקות מכר [מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין]:**

מיקום	מחיר ממוצע לדונם	מחיר	שטח (מ"ר)	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
מגרש פנימי. מערבית לנכס	1,646,542	1,500,000	911	צ'ק פוסט	43	11656	6.6.2019
חזית לרחוב המוסכים	2,600,000	2,600,000	1,000	המוסכים	24	11661	24.5.2018
צפונית לצ'ק פוסט	1,552,500	13,593,689	8,756	חפ 1705	38	10903	22.2.2018

• **תוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות ביעוד לתעשייה:**

הערות	מחיר ממוצע לדונם קרקע כולל פיתוח	מחיר (ללא פיתוח)	שטח במ"ר	כתובת	חלקה	גוש	תאריך	מס' מכרז
	1,324,103 ₪	4,247,501 ₪	3,900	ניוטון אייזיק	64	11610	19.5.2019	30/2019/חי
	1,483,164 ₪	3,400,000 ₪	2,724	ניוטון אייזיק	66	11610	15.5.2019	36/2019/חי
	1,966,508 ₪	7,334,669 ₪	4,236	ניוטון אייזיק	16	11610	7.4.2019	363/2018/חי
	1,974,837 ₪	10,058,000 ₪	5,781	בל אלכסנדר גרהם	13-17	11646	10.2.2019	273/2018/חי
	1,924,189 ₪	4,500,000 ₪	2,664	ניוטון אייזיק	18-19	11646	26.12.2018	338/2018/חי
הוגשה תכנית לבניין משרדים ומסחר	2,653,924 ₪	2,073,018 ₪	857	שדרות ההסתדרות	7	11646	24.12.2018	250/2018/חי

**16. תחשיב השווי**

**א. הכנסות משטחים מניבים**

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכ"ד מסחר	₪ 52,375,098	7.00%	₪ 748,215,683	1.0	₪ 748,215,683
הכנסות ממגרשים מושכרים	₪ 230,890	5.00%	₪ 4,617,801	1.0	₪ 4,617,801
רווח ממכירת חשמל	₪ 1,076,000	9.00%	₪ 11,955,556	1.0	₪ 11,955,556
<b>סה"כ שטח מניב</b>	<b>₪ 53,681,988</b>	<b>7.02%</b>	<b>₪ 764,789,040</b>		<b>₪ 764,789,040</b>
הכנסות משטחי בניה פנויים	₪ 5,816,092	7.50%	₪ 77,547,894	0.93	₪ 72,137,576
<b>סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה</b>	<b>₪ 59,498,080</b>		<b>₪ 842,336,934</b>		<b>₪ 836,926,616</b>
הוצאות חד פעמיות			₪ -1,107,975		₪ -1,107,975
<b>סה"כ נטו</b>	<b>₪ 59,498,080</b>	<b>7.12%</b>	<b>₪ 841,228,959</b>		<b>₪ 835,818,641</b>

**ב. שווי מתחמי קרקע לא בנויים:**

סעיף	שטח בדונם	שווי לדונם	סה"כ שווי
מגרשים גרינסטון ו-וולקן	84.33	₪ 1,350,000	₪ 113,847,120
זכויות נוספות	50.41	₪ 1,350,000	₪ 68,058,252
<b>סה"כ</b>	<b>134.74</b>		<b>₪ 181,905,372</b>
בניכי אומדן תשלומים לרמ"י			₪ -7,000,000
<b>סה"כ נטו</b>			<b>₪ 174,905,372</b>

**ג. סיכום תחשיב**

הכנסות משטחים מניבים	₪ 835,818,641 (א)
שווי מתחמי קרקע לא בנויים	₪ 174,905,372 (ב)
<b>סה"כ שווי הנכס ובמעוגל</b>	<b>₪ 1,010,724,013</b>
	<b>₪ 1,010,000,000</b>

**ניתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה של שינוי הנחה מהותית בשומה - שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.50%	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%
	₪956,000,000	₪982,000,000	<b>₪1,010,000,000</b>	₪1,041,000,000	₪1,073,000,000

**17. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים - בסך של **1,010,000,000 ₪ (מיליארד ועשרה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).

**18. נתונים נוספים**

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

מועד קובע	שווי באלפים	מטרת ההערכה
30/06/2019	928,000 ₪	דוחות כספיים
31/12/2018	904,000 ₪	דוחות כספיים
30/06/2018	829,000 ₪	דוחות כספיים
31/12/2017	803,000 ₪	דוחות כספיים
30/06/2017	771,000 ₪	דוחות כספיים
31/12/2016	765,000 ₪	דוחות כספיים

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2019 בסך של 928,000 אלפי ₪.

## 19. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,



The image shows two circular professional seals. The left seal is for Ranan Duda, MA, with the text "רענן דוד \* כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין" and a handwritten signature in blue ink. The right seal is for Eido Kahan, Real Estate Appraiser, with the text "כלכלן ושמאי מקרקעין עידו כהן רישיון מס' 1915 REAL ESTATE APPRAISER" and a handwritten signature in blue ink.

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן  
כלכלן ושמאי מקרקעין