



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

יוסף זרניצקי	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שרית ברמן בוחניק	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
חיים בן-דוד	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
אבי שעיו	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
רון זרניצקי	משפטן ושמאי מקרקעין
דנה זרניצקי	משפטנית ושמאית מקרקעין
אסתר כהן	שמאית מקרקעין
אבי דבי	שמאי מקרקעין
דרור רוימי	כלכלן ושמאי מקרקעין
רז אברהם	משפטן ושמאי מקרקעין

11 במרץ, 2021

דו"ח 25666/21

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ,

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דו"ח לרבעון Q4 לשנת 2020

מתחם "TLV Mall", חנויות לרחוב ושטחי מסחר

במתחם ה"שוק הסיטונאי"

מגרש 1 (חלק), 6 ו- 8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 25436/20 מיום 27/8/20 על סך **1,610,700,000 ₪** + מע"מ, נכון למועד קובע 30/6/20.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות שיעורי היוון, תקופת הקורונה, דמי השכירות, מצבת השוכרים ומו"מ להשכרת יחידות בנכס, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31/12/20 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

תל-אביב 07/03/2021
 סימוכין : 10938.1.102.16-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



עמוד 1 מתוך 53

1. כללי

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 08.12.2020 ע"י גאנס עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – (שומות לדוחות הכספיים) במשרד.

המועד הקובע לשומה הינו : 31.12.2020.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין מועד הביקור בנכס, המועד הקובע לשומה ומועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים :

03.03.2021 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.
ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 29.11.2020, באמצעות מר רדו קאופמן, שמאי מקרקעין של החברה, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן" :

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשעורכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזורית ושומאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידינו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב- 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזורית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזורית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזורית ושומאות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

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

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה מגרש בשטח קרקע כולל של 74.401 דונם (62.396 דונם ביעוד תעשייה² + 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנו קיים מרלויג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד).

המגרש שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' 113 המהווה את חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** (לפי תשריט חלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט בהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

- תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה. במגרש הנ"ל קיים המרלויג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק). השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל- בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, הקשורה ל"חברה".
- תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות. דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה³), הינם כ- **778,373** ₪ בחודש (כ- 33 ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).
- תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר אף הוא ביעוד לתעשייה. במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קו חשמל. הקרקע ריקה, מושכרת אף היא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה. למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.
- לפיכך, הקרקע הריקה (תת מגרש ארעי מס' 102) מוערכת על ידינו בגישת ההשוואה בלבד. דמ"ש החודשיים⁴ עבור שטח קרקע זה הינם כ- **67,824** ₪ בחודש (כ- 4.4 ₪/מ"ר קרקע). הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.
- סה"כ דמ"ש חודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- **846,197** ₪.
- החברה/הבעלים הציגה/ו בפנינו כי הכוונה לפתח (לבנות) את הקרקע הריקה כהגדרתה לעיל. החלה בהליכי תב"ע לצורך כך.
- כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשייה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

² השטח לפי תשריט תב"ע (מופקדת) 616-0655779 הינו 62,281.51 מ"ר, התחשבנו בו למען הדיוק.

³ לגביה מוסבר בהמשך.

⁴ מהווים את ההפרש בין דמ"ש בפועל לבין דמ"ש התחשיביים עבור מתחם המרלויג בתת מגרש ארעי 103.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.):

לצורך הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תינתן זיקת הנאה או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.

לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

נתבקשנו להציג גם את שווי הנכס בחלוקה לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי בתתי מגרשים ארעיים (103 ביעוד מגרש התעשייה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (102 ביעוד תעשייה + 101 ביעוד דרך פנימית).

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	<u>67</u> + <u>70</u>
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר
מגרשי התכנון ⁵	:	
		מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשייה
		מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית

סה"כ 74.401 דונם

סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע ריקה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ

תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (100-103) הינם במסגרת מגרשים אלו.

5

עמוד 6 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שעבודים והערות⁶ : 11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ, על כל הבעלים

הערות: ביחד על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁷	:	102 (ביעוד תעשיה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר

הקרקע פנויה.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁸	:	103 (ביעוד תעשיה) + 100 ⁹ (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ 48,505 מ"ר

בקרקע קיים מרלוג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

⁶ הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

⁷ בהתאם למפת מדידה לחלוקה מתאריך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.

⁸ כמו בהערת שוליים קודמת.

⁹ בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

עמוד 7 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שטח בנוי/לשיווק : 23,695 מ"ר

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. תיאור הסביבה

המיקום הכללי איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים של חברות כגון: "גיון דיר", "תנובה", "ש"י גיל פרויקטים", "קרוקס", מצפון לנכס הנישום" ועוד.

בסמוך מוקמת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.

עמוד 8 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



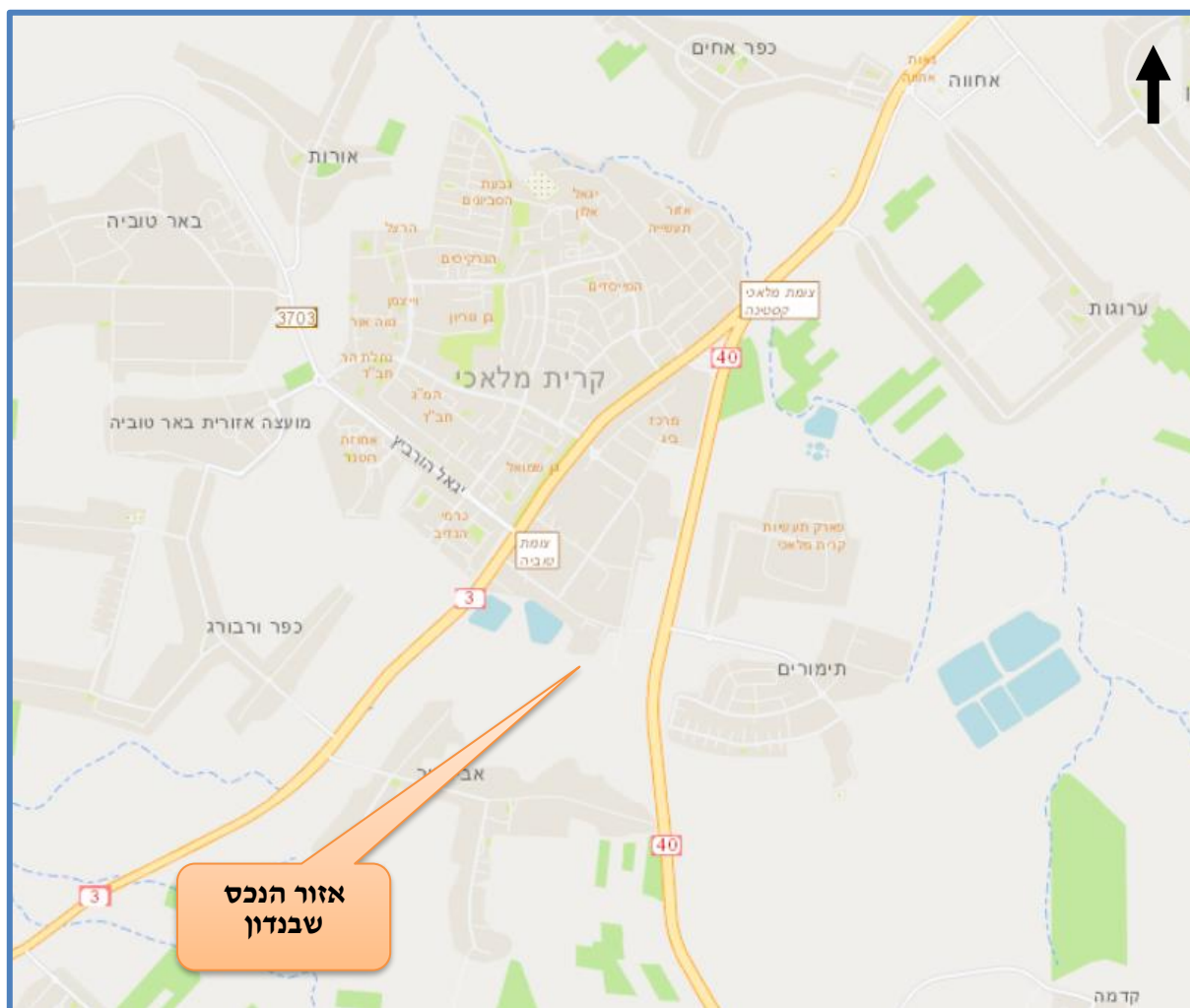
האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

בסביבה אזורי תעשייה נוספים רחוקים וקרובים יותר :

- | | |
|-----------------|--|
| א"ת קרית מלאכי | : בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון. |
| א"ת כנות | קרוב ממש. |
| א"ת "עד הלום" | : בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר. |
| א"ת חדשים יחסית | : א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד. מרוחק. |
| | : בתימורים ויואב (סמוך לצומת ראם). אלו קרובים ממש. |

להלן תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



עמוד 9 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של 62,396 מ"ר¹⁰ (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

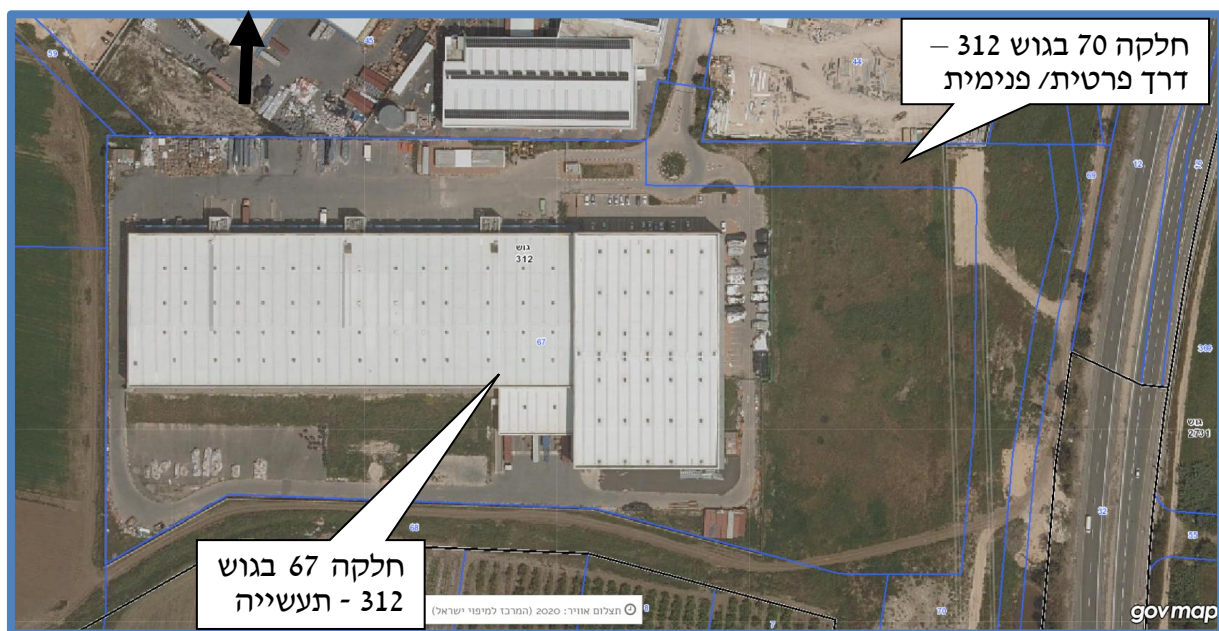
וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של 12,005 מ"ר (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלוג (למוצרי non food ומוצרי near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר. החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

תשריט הקרקע/צילום אוויר משנת 2020 (ללא קנ"מ)



¹⁰ לפי תב"ע מופקדת 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור הקרקע המוחרגת לפיתוח (תחשיבית):

הקרקע המוחרגת לצורכי פיתוח מהווה תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשיה), קרקע פנויה, ללא פיתוח פנימי, עשביה טבעית (בעת הביקור עשו עבודות יישור בקרקע). המגרש מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "תשריט החלוקה")

וכן תת מגרש ארעי מס' 101 בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

צילום הקרקע לפיתוח:



בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון. החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת הצינור.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- 1.5 ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

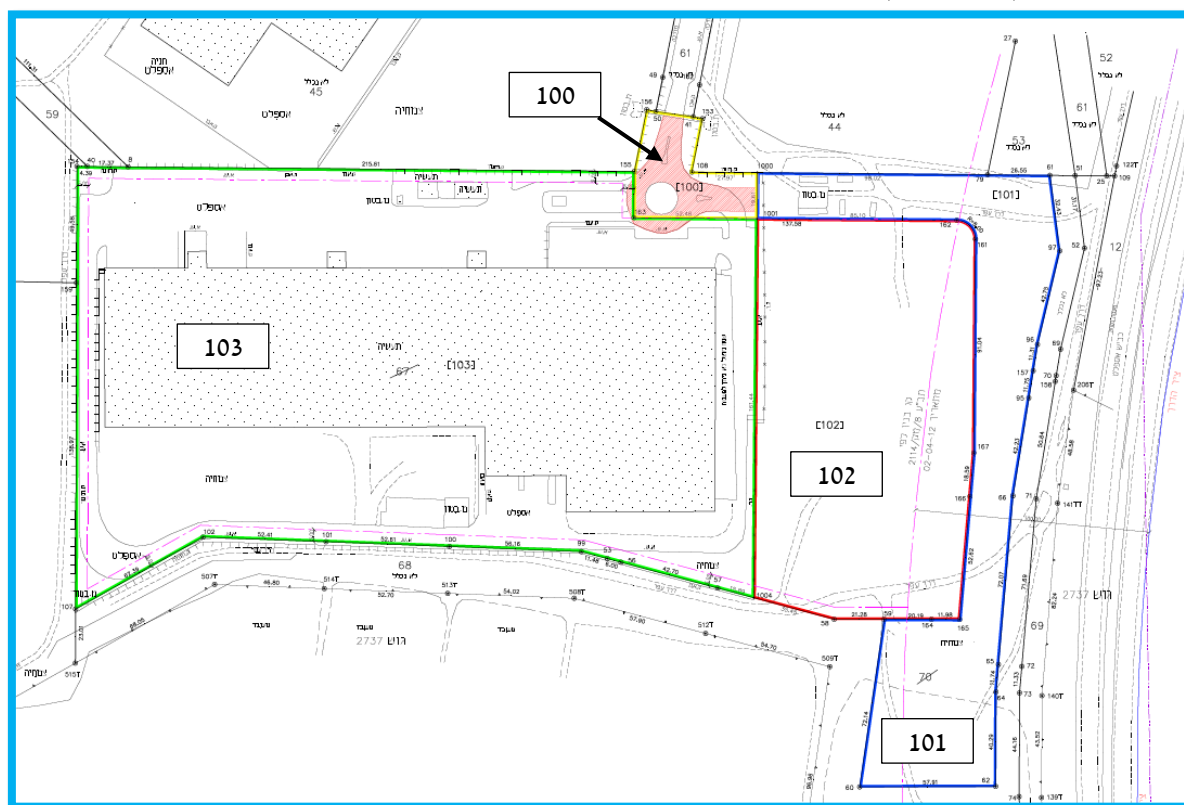
ב. תיאור יתרת המקרקעין (המרל"ג):

הקרקע הנותרת (תתי מגרשים ארעיים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשיה) עליה בנוי מבנה המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' 100 בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע חום בתשריט החלוקה.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 :



1. חלוקה

השטחים בדונם נטר	מספרי החלקות		ת.ב.ע.ח.ש.ג.
	סרפי	ארעי	
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085	זכות מעבר משותפת	
--------	------------------	--

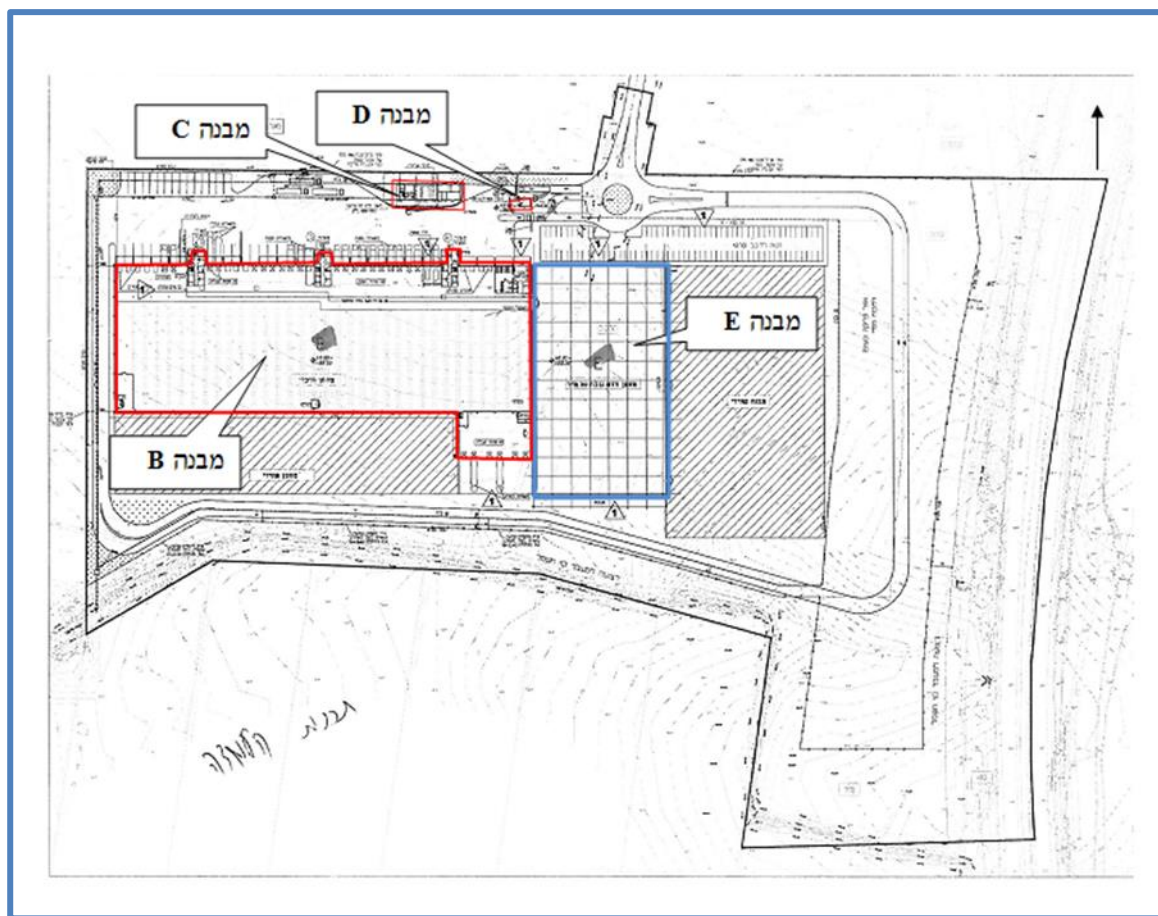
עמוד 12 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

תיאור המרלוג (תת מגרש ארעי 103):

כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



עמוד 13 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,433 מ"ר, בגובה של כ- **19.7 מ'.**
- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,613 מ"ר בגובה משתנה שמגיע עד **13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים.
המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
במפלס +3, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס.
בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס +6). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
- הבינוי במבנים B ו-E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו-E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות.
- מערכת תאורה ו-CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של 24 מ"ר.
הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר:
ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- 530 מ"ר.
מבנה בטון סטנדרטי.

עמוד 14 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.
בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

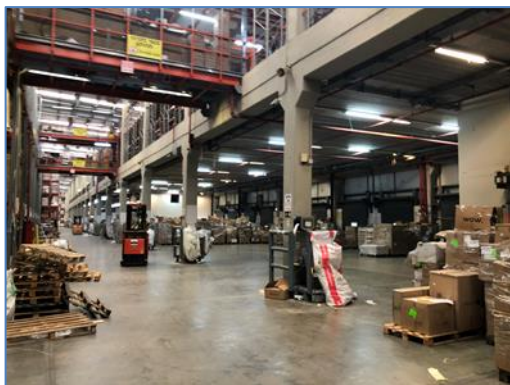
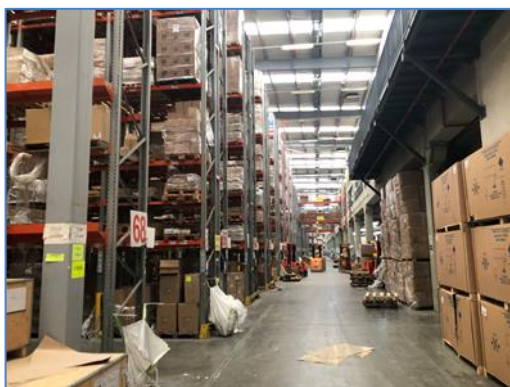
מצבו הפיסי והתחזוקתי טוב.

עמוד 15 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

צילומים מייצגים למבנה (08.12.2020):



עמוד 16 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7. מצב תכנוני

7.1. תכנוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקרים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.
שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.
שטחי שרות תת קרקעי: 35%.
שטחי שרות עילי: 10%.
קומות: 3 + מרתף.
תכסית: 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'. הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום ביניהם.

עמוד 17 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה סגורה (תחמ"ש סגור).

7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה - פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009

מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א') בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

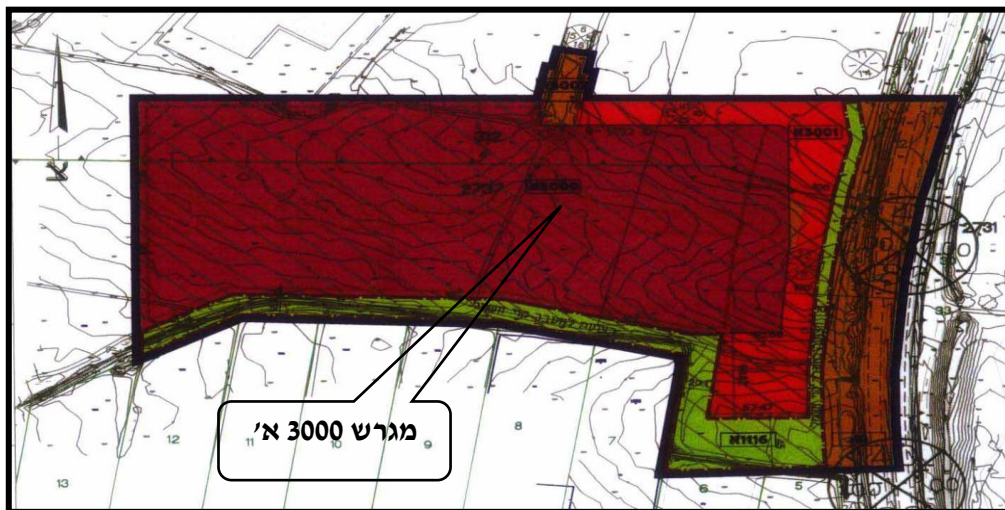
עיקר הוראות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת שטחים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62א(א)(7).

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



עמוד 18 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



מגרש 113 ביעוד תעשייה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -

שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותר בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

עמוד 19 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות הת"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

עמוד 20 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



מבנה
נישום

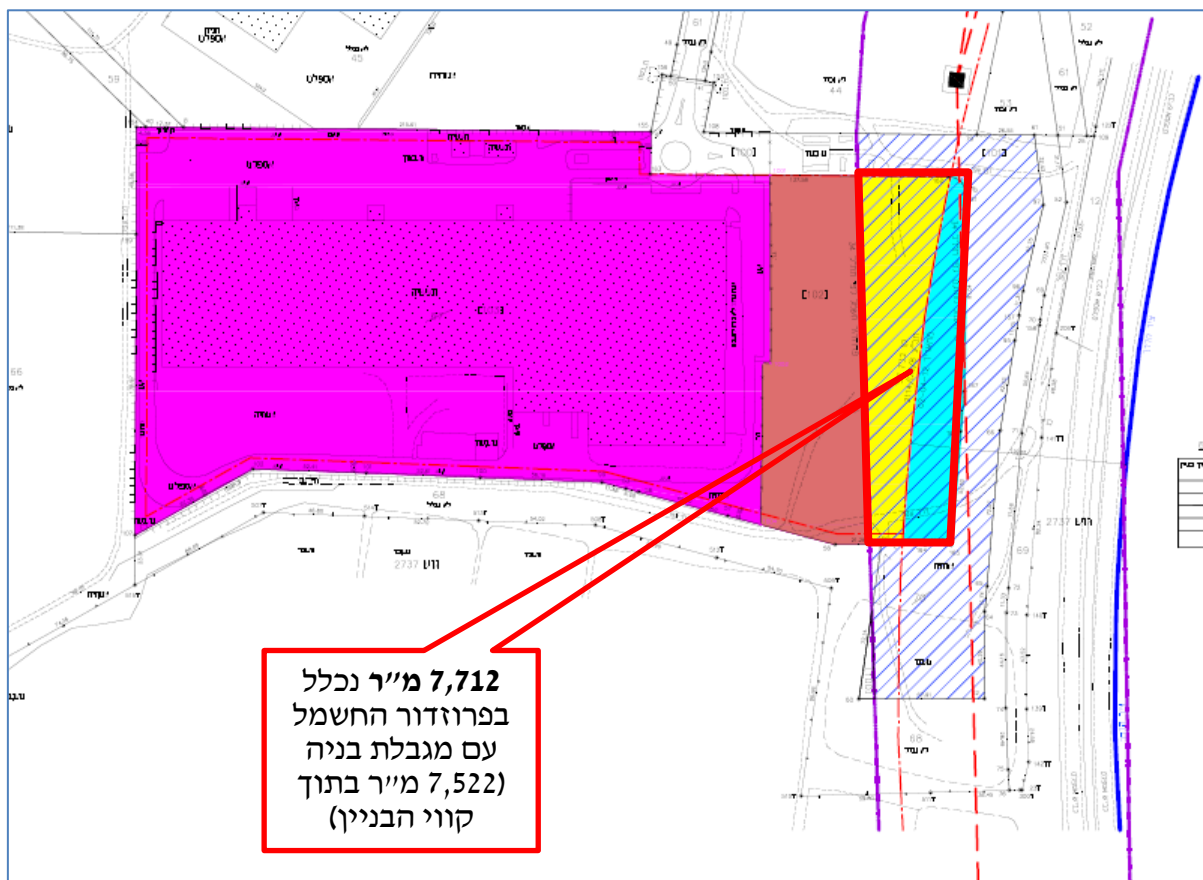
תא שטח 51
בתשריטת ת"ל 34

סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- 7.712 דונם¹¹. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

¹¹ שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

עמוד 21 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



7.1.5. תכנית 616-0655779 (מופקדת) – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן פיצול מגרשים

בתאריך 02.08.2020 פורסמה בעיתונות הודעה עפ"י סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה 1965 בדבר הפקדת התכנית.

מטרת התוכנית:

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4. לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- 40 מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- 60%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

עמוד 22 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.14	11,983.62	דרך מאושרת
83.86	62,280.51	תעשייה
100	74,264.13	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.14	11,983.61	דרך מאושרת
83.86	62,280.51	תעשייה
100	74,264.12	סה"כ

עמוד 23 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

שימושים:

תעשיה
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור. א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת. מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן. ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין. ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותר בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית. ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.
הוראות
אדריכלות
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34. גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיקללו בתכנית הבינוי והפיתוח.
דרך מאושרת
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

עמוד 24 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

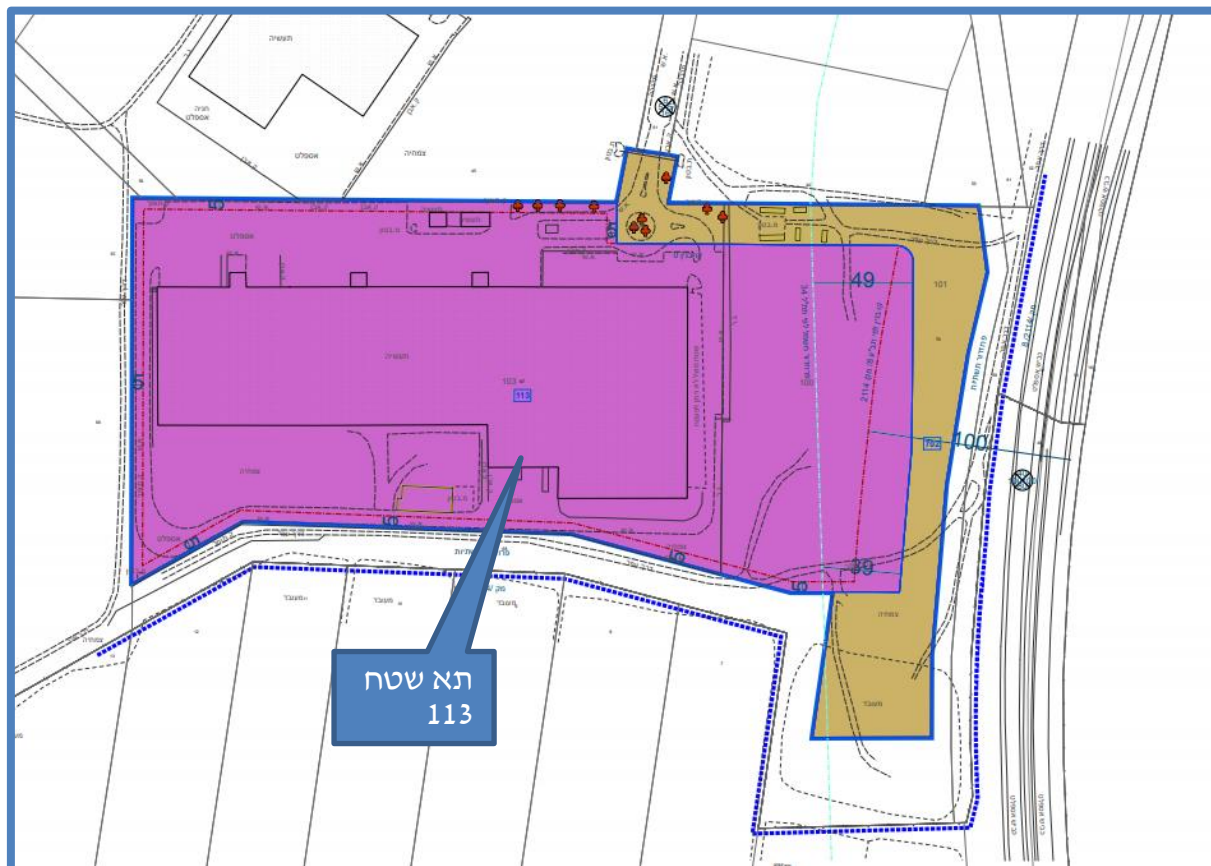
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית שטח (%) מתא שטח	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)		
			מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
תעשייה	113	62280.51	(1) 105	10	0	(2) 35	60	(3) 40	3	3	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

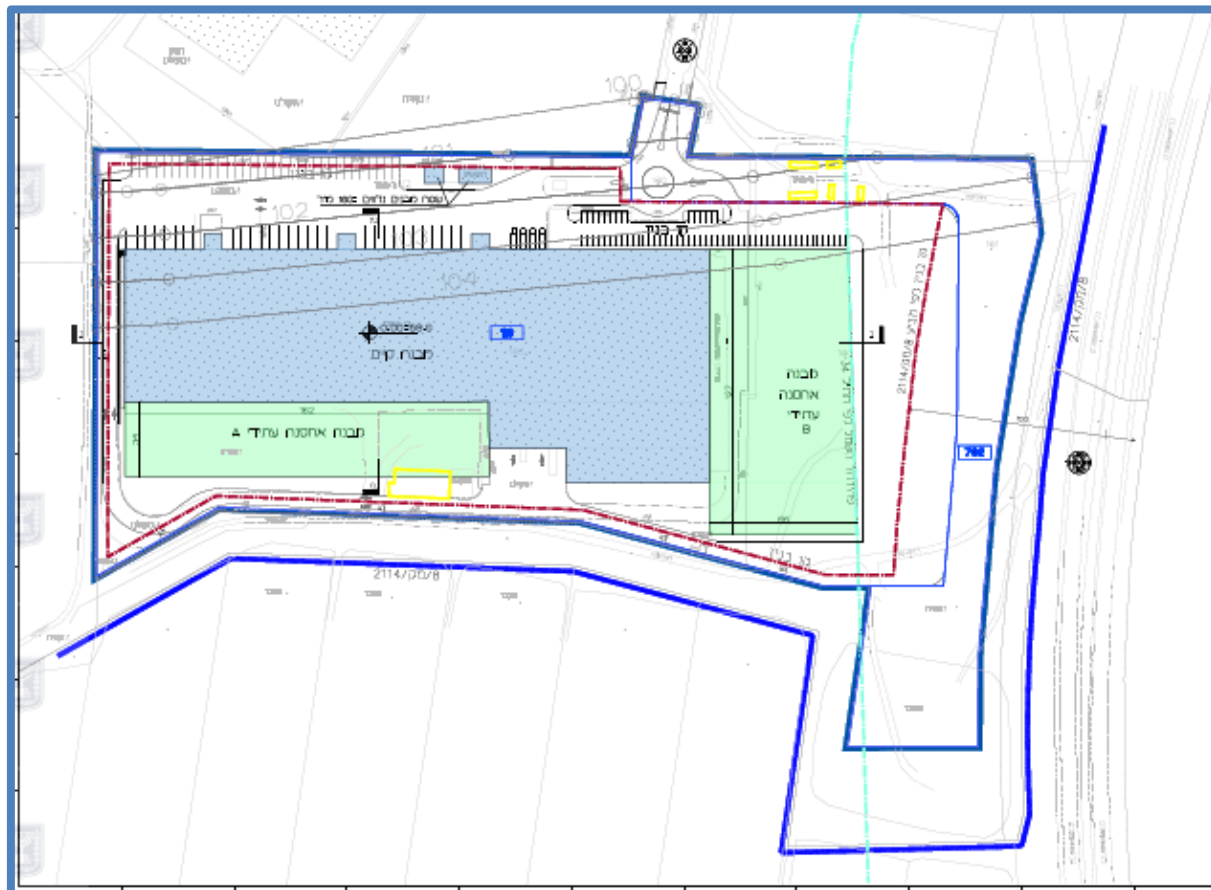
- (1) ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתפים. גובה מרתפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.
- (2) המרתפים מיועדים לחניה תת קרקעית ולמרתפים טכניים כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתף במבנה תעשייה יהיה עד 2.25 מ' נטו.
- (3) בהתאם למגבלת גבהים של משרד הביטחון המסומנת בנספח הבינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) בחלקו 0 מ' כמסומן בתשריט.

תשריט מצב מוצע:



עמוד 25 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

תכנית בינוי, ללא קני"מ:



הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה בלבד**.
נלקח בחשבון אומדן שווי קרקע מוחרגת לפי תשריט חלוקה מ- 30/10/2018
(מגרש 102).

7.1.6 תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גזיר
לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך
01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

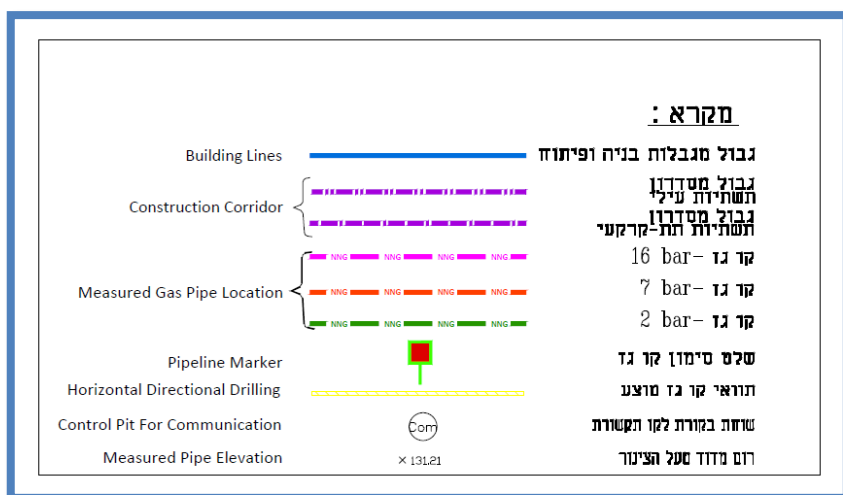
מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי
תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

עמוד 26 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):



התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח.
בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית,
עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

עמוד 27 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.
- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "הפרויקט").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה	שטח שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,962.75	1,010.63	719.98	61.58	102.68	126.39	12,952.12	ק. קרקע - B
274.57	146.87		50.22	96.65		127.70	מפלס +3.0 - B
1,543.89	-					1,543.89	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
16,335.17	1,687.46	719.98	111.80	729.29	126.39	14,647.71	סה"כ
15,967.09	1,319.38	719.98	111.80	361.21	126.39	14,647.71	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 24.01.2010 ניתן היתר בניה מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

עמוד 28 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדורים	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C (מתחת לקרקע)
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,924.47	972.37	693.05	50.25	102.68	126.39	12,952.10	ק. קרקע - B
7,121.65	43.76				43.76	7,077.89	ק. קרקע - E + B
223.61	212.76		50.22	96.65	65.89	10.85	מפלס +3.0 - B
2,425.29	-					2,425.29	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
24,248.98	1,758.85	693.05	100.47	729.29	236.04	22,490.13	סה"כ
23,880.90	1,390.77	693.05	100.47	361.21	236.04	22,490.13	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

7.2.2. חריגות בניה

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו חריגות בניה בעין.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכוונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (כ- 10 שנים).
לא ידוע על דרישות שהן מצד הווי המקומית.

עמוד 29 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית מופקדת מס' 616-0655779.
שטח מגרש תעשייה 62,280.51 מ"ר.
תכסית 60%.

מפלס	תכסית (60%)	זכויות בניה בתכנית מופקדת (מ"ר)	שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)	יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)
	37,368 מ"ר			
שימוש תעשייה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מרתף		21,798.2	-	21,798.2
קרקע		6,228.05	20,053.99	16,136
א' (+3.0)			10.85	53,035.77
ב' (+6.0)			2,425.29	
סה"כ	65,394.5	28,026.25	22,490.13	1,758.85

להערכתנו, יתרת זכויות הבניה הכלכליות לניצול בקומת קרקע הינם כ- 16,136 מ"ר.

תחשיב יתרת הזכויות:	
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה	62,281 מ"ר
תכסית מותרת 60%	37,368 מ"ר
בנוי בק"ק	21,232 מ"ר
היתרה - ק"ק	16,136 מ"ר מבונה

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלו"ג:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
בנוי בק"ק	21,232
היתרה להקמה בק"ק	6,890
השטח שניתן לנצל בפועל לפי התכנית (מסומן מבנה אחסנה עתידי A), בתוך קווי הבניה	5,508

יתרת זכויות הבניה בק"ק – 5,508 מ"ר.

להערכתנו, וכן לאור הבינוי הקיים (הנכס מושכר לתקופה של כ- 14 שנים (כולל אופציה), אין כדאיות כלכלית ממשית בשלב זה, לנצל את יתרת זכויות הבניה התת קרקעיות ובקומות (מעל קומת קרקע).

הערה:

ניתן להחכיר את הקרקע לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום.

עמוד 30 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר – קרקע ריקה:

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – 8,382 מ"ר

שטח תכנית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)	שטח קרקע (מ"ר)	מגרש ארעי 102 המולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח
8,382		
		אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח
		אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל
		מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג
7,144	15,526	סה"כ
15,526		

7.4. היטל השבחה

בעת אישור תכנית מופקדת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש. היטל ההשבחה החזוי בערך נוכחי (הנחנו דחיה של חצי שנה לפי שיעור היוון שנתי של 6%) הופחת מהשווי ההוגן של הנכס. להערכתנו, לא יחול היטל השבחה בעת מימוש, אך כלל הנושא הינו באחריות הווי המקומית בלבד וייקבע על ידה.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית. מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה. לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 03.03.2021, גרסת אינטרנט- העתק רישום מפנקס הזכויות

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ¹² (להלן: "המשכירה").
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

¹² ריבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדיש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאחר"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").
דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

עמוד 32 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגנות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ- 01.10.2010 יחולו על השוכר מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לצידוד מידוף ומערכות בקרה.

המשכיר משכיר לשוכר את הצידוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בצידוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

עמוד 33 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם:

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.
- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.
- התייחסותנו:** בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.
- תקופת השכירות: השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.
- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.
- התייחסותנו:** בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופת האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.
- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.
- התייחסותנו:** נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.
- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.
- התייחסותנו:** להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.

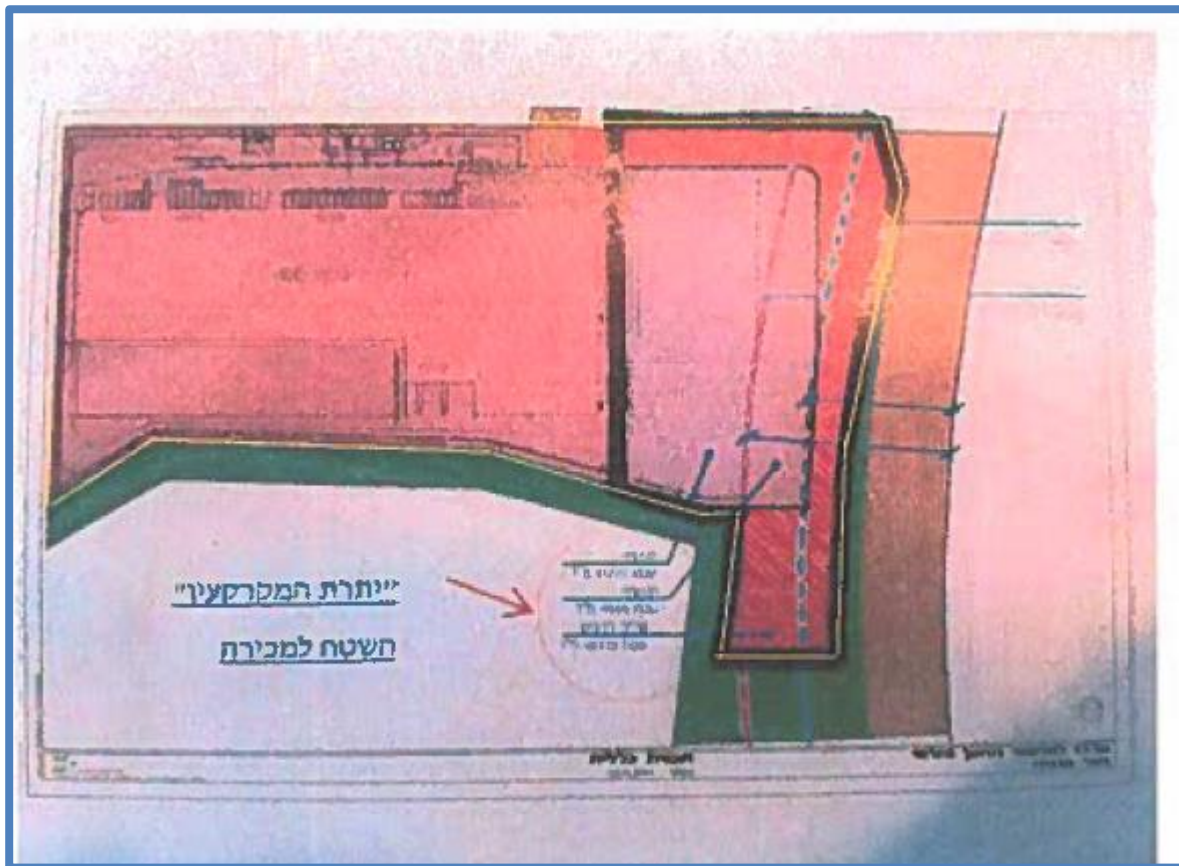
עמוד 34 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.
- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.
- **התייחסותנו:** בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה ללא מידוף.
- השוכרת תפרע מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



עמוד 35 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹³

השוכרת: (מדובר בחברה הקשורה ל"חברה")

שטח בנוי משווק		23,695	מ"ר
תקופת החווה		9.2	שנים
סה"כ תקופות האופציה		4.5	שנים

דמ"ש בתקופת החווה		לאחר החרגת הקרקע עם זכויות	מסך תקופה בשנים	9.25
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016		102,757,858 ₪	9%	9,248,207 ₪
סה"כ דמ"ש		770,684 ₪	בחדש	770,684 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים		778.373 ₪	בחדש	778.373 ₪
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)		31/12/2020	בחדש	32.8 ₪
מתואמים למועד קובע		778.373 ₪	בחדש	778.373 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים		778.373 ₪	בחדש	778.373 ₪

דמ"ש בתקופות האופציה:		משך תקופה בשנים 4.50	
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016		102,757,858 ₪	9%
		9,248,207 ₪	בשנה
		770,684 ₪	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים		770,684 ₪	בחודש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)		32.5 ₪	בחודש
מתואמים למועד קובע		32.8 ₪	
		31/12/2020	
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.		35.8 ₪	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים		32.8 ₪	בחודש
		778,373 ₪	

הערה: שכ"ד הנ"ל הינו לאחר הפחתת חלק יחסי עבור קרקע פנויה לפיתוח,
67,824 ש"ח/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרקע פנויה כ- 846,197 ש"ח/חודש.

8.8. תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9. רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.
שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא מצאנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
31/12/2017	דוחות כספיים	153,800,000 ₪
31/03/2018	דוחות כספיים	140,400,000 ₪
30/06/2018	דוחות כספיים	144,700,000 ₪
30/09/2018	דוחות כספיים	153,200,000 ₪
19/11/2018	בטוחה	154,500,000 ₪
31/12/2018	דוחות כספיים	158,800,000 ₪
31/03/2019	דוחות כספיים	158,700,000 ₪
30/06/2019	דוחות כספיים	179,000,000 ₪
30/09/2019	דוחות כספיים	179,900,000 ₪
31/12/2019	דוחות כספיים	192,700,000 ₪
31/03/2020	דוחות כספיים	192,400,000 ₪
30/06/2020	דוחות כספיים	192,300,000 ₪
30/09/2020	דוחות כספיים	192,500,000 ₪
31/12/2020	דוחות כספיים	193,100,000 ₪

ניכרת עליה לא מהותית בשווי בשיעור של כ- 0.3% ביחס לרבעון קודם (30.09.2020).

ניכרת עליה לא מהותית כנ"ל בשיעור של כ- 0.2% ביחס לשנה הקודמת (31.12.2019).

הנ"ל זניח ונובע מפערי מידוד.

עמוד 37 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

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

גישת העלויות

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

גישת היוון ההכנסות

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

עמוד 38 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשייה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BiG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלוגים גדולים ועוד. הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלוגים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של 62.396 דונם נטו¹⁴ המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה שלהלן:

א. תת מגרש ארעי 103 (ביעוד תעשייה) בשטח של 46,870 מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח 1,635 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

במגרש המיועד לתעשייה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלוג כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 23,695 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ב. החלק המוחרג (קרקע פנויה לפיתוח)

תת מגרש ארעי 102 (ביעוד תעשייה) בשטח של 15,526 מ"ר עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש ארעי 101 בשטח 10,370 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה הינו טוב.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלוג

שנת ההקמה הינה סוף 2010 – תחילת 2011.
טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשייה.
קיים היתר בניה למרלוג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.
לאחר אישור תכנית (בהפקדה) 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש (מופחת משווי הנכס) בערך נוכחי.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלוג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים, אם כי בטווח הנמוך שלהם.

עמוד 40 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

החלק המוחרג, מהווה שטח ריק, עתיד לקום בו מרכז לוגיסטי בבנייה גבוהה.
פירוט נוסף בסעיף 8 לעיל.

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש חודשיים מלאים חוזיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע פנויה להחרגה) הינו בסך של **846,197 ₪/חודש**, למועד הקובע.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**778,373 ₪/חודש**, למועד הקובע) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת חלק יחסי בשכ"ד לשטח הקרקע המוחרגת.

נתוני שכירות			
שטח בנוי משווק	23,695 מ"ר		
תקופת החוזה	9.2 שנים		
סה"כ תקופות האופציה	4.5 שנים		
דמ"ש בתקופת החוזה			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	משך תקופה בשנים 9.25
סה"כ דמ"ש	9,248,207 ₪		בשנה
	770,684 ₪		בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים			
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5 ₪		בחודש
מתואמים למועד קובע	31/12/2020		32.8 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים			778,373 ₪
דמ"ש בתקופות האופציה:			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	משך תקופה בשנים 4.50
סה"כ דמ"ש	9,248,207 ₪		בשנה
	770,684 ₪		בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים			
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5 ₪		בחודש
מתואמים למועד קובע	31/12/2020		32.8 ₪
התחשיבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.			
סיכום דמ"ש חודשיים			
	35.8 ₪	שכ"ד ראוי למ"ר	בחודש
	32.8 ₪		בחודש
	778,373 ₪		

עמוד 41 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערה:

בהתאם לתנאי חוזה השכירות הראשי, הנכס מושכר בשלמות כולל הקרקע הריקה המוחרגת שעתידה להיות מפותחת.

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג פיצלנו את שווי הנכס ל 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלוי"ג + 102 – ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

10.2.10. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הראוי לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשיה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- מחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2020**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.2.13. השפעת מגיפת נגיף הקורונה ("הנגיף")

ברבעון השני של שנת 2020 התפרץ "הנגיף" בעולם כולו ובאופן פתאומי תקף ועדיין תוקף באכזריות. השתנו סדרי עולם עכב הסגרים והחשש הכבד מהידבקות המוניות.

עמוד 42 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

בישראל שותקו העסקים למס' חודשים, נפתחו לאחר מכן ונסגרו לסירוגין. אין עדיין פתרון מלא למניעה מוחלטת של "הנגיף", אך נכון לתחילת 12/2020 החלו כבר להתחסן כ- 40 מ' איש באנגליה, באמצעות החיסונים שסיפקה חב' התרופות "פייזר".

באמצע 12/2020 הוציא ה-FDA אישור חירום לחיסון גם לחברת "מודרנה".

גם לישראל הגיעו מנות חיסון ונראה שהנושא עובר שלב לקראת חיסון כללי.

בשלב זה ולאורך 3 הרבעונים האחרונים של 2020, במרביתן הגדול של הערכות המקרקעין (הכוונה לנכסים עסקיים המוחזקים ע"י חב' נדל"ן גדולות/גופים מוסדיים, דוגמת נכסים מניבים ולרבות קניונים, בתי מלון, תחנות דלק), לא מבוצעות הפחתות שווי מהותיות, אך מופחת מהשווי (בד"כ בדוחות הכספיים), אובדן ההכנסות בתקופה, משכירות/רווחים ב"עסקים".

הנכס הנישום הינו מבנה לוגיסטיקה, נשאר פתוח בתקופת הסגר/ים ולא ניתנו הנחות בדמי השכירות. לאור זאת ולהערכתנו, לא צפויים קשיים בקבלת ההכנסות משכירות.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשייה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשייה – בו קיים מרלוג

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית.

שיעור ההיוון השנתי לתחשיב 6.00%.

עמוד 43 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי :

הערות	שיעור תשואה שנתי	תאריך העסקה	הנושא/הנכס
משרדים - תעשייה היי טק - חניה / שימוש מעורב כולל מסחר			
מגנא : "גירון פיתוח ובניה" מודיעה כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות החכירה ב"בית האומות", בניין משרדים בן 5 קומות מעל ק"ק מסחרית בשטח כולל של 8 א' מ"ר וכן 254 מקומות חניה. התפוסה 100% NOI, כ- 10 מ' ש/שנה. (ל"גירון" מיוחסות 50% מההכנסות)	6.4%	פבר-20	ירושלים, "בית האומות"
מגנא : "מישורים השקעות נדל"ן" מדווחת כי התקשרה עם חברה שאינה קשורה למכירת "בית מישורים", באזור התעשייה קריית מטלון במחיר של 43.5 מ' ש, NOI ע"פ כתבה בעיתון גלובס הינם 2.6 מ' ש/שנה	5.98%	פבר-20	פתח תקווה, "בית מישורים"
מגנא: סלע קפיתל נדל"ן דיווחה על רכישת זכויות בעלות בקומה 20 בשימוש משרדים במגדל משה אביב בשטח 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה. תפוסה 100%, ה- NOI 1.35 מ' ש/שנה. תשואה 6.0%.	6.0%	יו-20	ר"ג, חלק ממגדל משה אביב, הבורסה
תעשייה / לוגיסטיקה			
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה מצדדים שלישיים 3 מתחמים באזה"ת תפן, בשטח בני של כ - 58,500 מ"ר המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ומתחם באזה"ת הצפוני בנהריה בשטח בני של כ - 24,000 מ"ר בשימושים דומים תמורת 635 מ' ש. במתחמים זכויות בניה נוספות בק"ק. הממכר מושכר במלואו (100%), הסכמי השכירות אחי טווח (באזה"ת תפן החוזים ל- 9.5 שנים) NOI השנתי הצפוי - 48.6 מ' ש"ח.	7.65%	יו-20	אזה"ת תפן + אזה"ת הצפוני נהריה (תעשייה + אחסנה ומשרדים)
מגנא-אמות השקעות בע"מ דיווחה על רכישת מרל"ג מחב' טבע תעשיות פרמצבטיות בא"ת חבל מודיעין בשוהם ב- 7/10/2019 לפי שווי של 445 מ' ש. במקביל חתמה על שכירות עם חב' בת של טבע (ס.ל.א- סלומון לזין אלשטיין בע"מ לתקופה של 10 שנים לפי דמ"ש של 22 מ' ש/שנה. ניתנו מספר אופציות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים לפי דמ"ש שיקבעו במחירי השוק. המרל"ג בני על קרקע בשטח 77 דונם וכולל שטח בני של 50,000 מ"ר שבחלקו מחסן אוטומטי בגובה 42 מ'. הממכר כולל זכויות נוספות של 41,000 מ"ר שטרם נוצלו.	4.94%	אוק-19	שהם - לוגיסטיקה
מגנא- מגה אור החזקות בע"מ דיווחה על מכירת זכויות בנכס באזור התעסוקה במודיעין הכולל קרקע בשטח 51.1 ד' עליהם מוקמים מבנים בשטח של כ - 59,000 מ"ר. למעט שטח פני של כ - 1,900 מ"ר הנכס מושכר ל - 2 שוכרים: דואר ישראל בע"מ ו - אלפא ביו טכ. בע"מ.	5.00%	יו-19	מודיעין - לוגיסטיקה
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
פורסם ב- 10.11.2020 ע"י השמאי הממשלתי	מסחר : 6.9% משרדים : 7.0% תעשייה ולוגיסטיקה : 6.9%	מחצית ראשונה 2020	סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2020
פורסם ב- 11.08.2020 ע"י השמאי הממשלתי	מסחר : 6.9% משרדים : 7.0% תעשייה ולוגיסטיקה : 6.9%	מחצית שניה 2019	סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2019

עמוד 44 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה)

מיקום	שטח בנוי במ"ר	תקרה	היצע/עסקה	שכ"ד למ"ר/חודש	מקור
הנכס הנישום	23,695	כ- 2/3 מהשטח בתקרה סטנדרטית עד 14 מ' וכ- 1/3 מהשטח בתקרה גבוהה כ- 20 מ'. חלק קטן משרדים. המידוף נרכש ע"י השוכר ולא נכלל בשכ"ד	עסקה (שכ"ד כנגזרת מעלות ההקמה)	סך כ- 33 ש"ח/מ"ר/חודש (לאחר החרגת קרקע עם זכויות בניה ומכירת מידוף לשוכר).	חוזת/ שכ"ד משולם
א"ת באר טוביה	1,581	ק"ק 1,269 מ"ר, גלריה כ- 312 מ"ר. גובה כ- 7.5 מ', מבנה איסטרית סליל מידוף חלקי	עסקה	37.8 ש"ח	חוזת מתחילת 2015 עד סוף 2021 + אופציה ל- 5 שנים
נשר רמלה	10,262	סטנדרטית + גלריה + ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	נע בין 27.6 ש"ח עד 28.5 ש"ח (לנכס המושכר בשלמותו) שמגלם שטח סטנדרטי וגלריה ושטח מתחת לגלריה	דמ"ש משולמים, החוזה מסתים ב- 30.11.2026
נשר רמלה	12,000	סטנדרטית	עסקה	37.5 ש"ח. עולים באופציה עד 38.1 ש"ח/מ"ר/חודש.	מימוש אופציה
נשר רמלה	2,568	סטנדרטית בשילוב ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	32.8 ובתקופת האופציה עולים עד 36.2 ש"ח	דמ"ש משולמים
נשר רמלה	450	גלריה למשרדים	עסקה	16.4 ש"ח ובתקופת האופציה עולים עד 18.1 ש"ח	דמ"ש משולמים
נשר רמלה	10,876	סטנדרטית בשילוב תקרה גבוהה במיוחד (מחסן אוטומטי) מגלם גלריה כ- 800 מ"ר	מ"מ מתקדם	דמ"ש של 40.5 ש"ח/מ"ר/חודש למשך 2 שנים ושנתיים נוספות לפי דמ"ש של 41.92 ש"ח/מ"ר/חודש. וכן אופציה ל- 4 שנים נוספות עם תוספת של 5% משכ"ד אחרון (44 ש"ח/מ"ר/ח)	חוזת מ- 26/08/2018
נשר רמלה - מבנה מרל"ג חדש	5,792	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשיה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	עסקה	39.5 ש"ח/מ"ר שעולים בתק' האופציה ל- 41.5 ש"ח/מ"ר	חוזת מ- 15/05/2018
באר טוביה	870	8 מ'	ביקוש	35 ש"ח	תיווך
באר טוביה	700		ביקוש	35 ש"ח	תיווך
באר טוביה	3,000	גובה 13.2 מ'	ביקוש	37 ש"ח	תיווך
באר טוביה	800	גובה 16 מ'	ביקוש	48 ש"ח	תיווך
רחוב אודם, אזור תעשיה קריית גת	2,400	10	מבנה תעשיה חדש. מגרש של 5 ד'	35 ש"ח	תיווך
שדרות צורן, אזור תעשיה קריית	1,200	6	ביקוש מבנה תעשיה בבנייה קונבנציונלית כולל חצר תפעולית	32 ש"ח	תיווך
רחוב לשם, אזור תעשיה קריית גת	3,000	7	ביקוש מבנה תעשיה חדש כולל 5 משווי גובה, מתאים ללוגיסטיקה ואחסנה. צמוד לאינטל	37 ש"ח	תיווך
אזור תעשיה קריית גת	1,050	כ- 5 מ'	ביקוש מבנה תעשיה/הייטק חדש עצמאי ומודרני, כולל 600 מ"ר תעשיה + 400 מ"ר משרדים	40 ש"ח	תיווך

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה נעים בין 28 ש"ח - 48 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים תעשיה/לוגיסטיקה סטנדרטיים נעים בין 28 ש"ח - 42 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים בשילוב תקרה גבוהה נעים בין 39.5 ש"ח - 48 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.

עמוד 45 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי 35.5 ש"מ/ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 43 ש"מ/ר/חודש. מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 11 ש"מ/ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס +6 (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 21 ש"מ/ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס כ- 36 ש"מ/ר/חודש. הנ"ל אינו כולל מידוף.

10.3.4. סקר שוק (קרקעות לתעשייה)

מחירי ביקוש בא.ת באר טוביה

- בא.ת באר טוביה מוצע למכירה מגרש בייעוד תעשייה, בשטח של 5.0 דונם. מחיר ביקוש לפי 2,600,000 ש"ח/לדונם.
- בא.ת באר טוביה מוצע למכירה מגרש, בייעוד תעשייה, בשטח של 8.0 דונם. מחיר ביקוש לפי 2,700,000 ש"ח/לדונם.
- בא.ת באר טוביה מוצע למכירה מגרש, בייעוד תעשייה, בשטח של 10.0 דונם. מחיר ביקוש לפי 2,900,000 ש"ח/לדונם.

שיחות עם גורמי נדל"ן פעילים ודו"ח נת"מ

- משיחה עם גורם נדל"ן פעיל בסביבה, נמסר כי לא בוצעו עסקאות מכר לקרקעות בתקופה האחרונה. להערכתו שווי דונם באזור התעשייה נע בגבולות שבין 2,800,000 ש"ח - 2,600,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית הראשונה של שנת 2020, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בבאר טוביה, הינו בסך של 2,500,000 ש"ח/לדונם.
- כלל המחירים שלעיל הינם למגרשים קטנים יחסית והינם מחירי ביקוש.

עמוד 46 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

פארק תעסוקה "יואב", דרומית לצומת ראם (מסמיה)

שימושים	שווי קרקע לדונם (כולל פיתוח)	שטח החלקה מגרש (מ"ר)	הוצ' פיתוח	מחיר זכייה (ללא פיתוח)	מגרש לפי תב"ע	ייעוד המקרקעין
א. מפעלי תעשייה המיועדים לייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים. ב. בנייני משרדים. ג. אחסנת רכב במגרשים פתוחים. ד. מסעדות ומזנונים בתחום המפעלים לשירות עובדיהם.	2,584,355 ₪	9,231	5,013,864 ₪	18,842,316 ₪	100	תעסוקה
	2,609,555 ₪	9,906	5,380,493 ₪	20,469,758 ₪	101	תעסוקה
	1,948,381 ₪	15,959	8,668,211 ₪	22,426,000 ₪	102	תעסוקה
	2,254,120 ₪	15,313	8,317,333 ₪	26,200,000 ₪	A103	תעסוקה
	2,341,143 ₪	27,120	14,730,364 ₪	48,761,436 ₪	104	תעסוקה
א. מבנים ל"תעשייה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכוני ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות. ב. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום. ג. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.	2,289,155 ₪	17,906	9,725,733 ₪	31,263,876 ₪	105	תעסוקה
	1,777,227 ₪	19,898	10,807,698 ₪	24,555,556 ₪	A200	תעשייה ומשרדים
	1,666,050 ₪	8,015	4,353,387 ₪	9,000,001 ₪	B200	תעשייה ומשרדים
	2,043,155 ₪	22,452	12,194,916 ₪	33,678,000 ₪	201	תעשייה ומשרדים
א. מפעלי תעשייה. ב. מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס. ג. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה. ד. בתי קרור, אחסנה ואריזה. ה. שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל.	3,395,155 ₪	24,042	13,058,533 ₪	68,567,784 ₪	501	תעשייה ואחסנה
	2,995,155 ₪	22,174	12,043,919 ₪	54,370,648 ₪	600	אחסנה
	3,395,155 ₪	39,321	21,357,398 ₪	112,143,488 ₪	601	אחסנה
	3,095,155 ₪	21,080	11,449,707 ₪	53,796,160 ₪	602	אחסנה

ייעוד	שווי ממוצע לד' (כולל פיתוח)
תעסוקה	2,337,785 ₪
תעשייה ומשרדים	1,828,810 ₪
אחסנה	3,220,155 ₪

עמוד 47 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

אזור פארק יואב הינו חדש ומסמן את רמות המחירים באזור. ממוצע המחירים ל- 3 סוגי הייעודים הנ"ל, כ- 2,500,000 ₪/לדונם ולצורך ההשוואה לבאר טוביה, אנו סבורים כי יש להתייחס לממוצע זה.

אזה"ת "תימורים", צפונית למושב תימורים

מגרש לפי תב"ע	מחיר זכייה (ללא פיתוח)	הוצ' פיתוח	שטח החלקה מגרש (מ"ר)	שווי קרקע לדונם (כולל פיתוח)
401	7,810,542 ₪	2,089,403 ₪	4,206	2,353,767 ₪
402	8,362,071 ₪	2,237,207 ₪	4,503	2,353,826 ₪
403	10,526,018 ₪	2,302,711 ₪	4,616	2,779,187 ₪
404	10,526,018 ₪	2,332,943 ₪	4,689	2,742,367 ₪
409-414	43,543,732 ₪	12,321,434 ₪	24,783	2,254,173 ₪
417-424	55,661,760 ₪	15,744,428 ₪	31,680	2,253,983 ₪

סיכום וקביעה:

שווי דונם לתעשיה - סטנדרטי בבאר טוביה	2,500,000 ₪
קבענו שווי דונם קרקע לתעשיה בנכס לאור מגבלות הבניה	2,000,000 ₪ 80%
שווי קרקע לתעשיה לפי תכנית מופקדת (תקרה גבוהה עד 40 מ')	2,600,000 ₪ 130%

עמוד 48 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר (בחודש נה)	סה"כ דמ"ש (חודשיים נה)
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36	517,394
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	11	2,381
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	60%	21	51,659
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43	275,692
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	-
מבנה D (שומר)	24	0%	-	-
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמי' למ"ר בנוי	35	847,126
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמי' למ"ר לשיווק	36	847,126
		דמי' למ"ר לשיווק במעוגל	36	848,282

עמוד 49 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:	
מועד קובע	31/12/2020

שיעור היוון שנתי	6.00%
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה - לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה	778,373 ₪
לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה	
דמ"ש למ"ר/חודש	32.8 ₪
תקופת החוזה בשנים	9.25
ערך נוכחי בתקופת החוזה	64,855,471 ₪

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	778,373 ₪
דמ"ש למ"ר/חודש	32.8 ₪
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי	
תקופות האופציות בשנים	4.5
ערך נוכחי בתקופות האופציה	20,940,538 ₪

בתום ההתקשרות:	
דמ"ש חודשיים ראויים	848,282 ₪
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	35.8 ₪
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	76,154,703 ₪

סה"כ שווי	161,950,712 ₪
שווי למ"ר משווק	6,835 ₪

שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	31,100,000 ₪
ראה גליון זכויות בניה נוספות	

סה"כ שווי הנכס	193,050,712 ₪
במעוגל	193,100,000 ₪

עמוד 50 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג לצורך הרחבת מרל"ג - לפי תב"ע מופקדת 616-0655779			
תחשיב יתרת הזכויות:			
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה	62,281	מ"ר	
תכנית מותרת	37,368	מ"ר	60%
בנוי בק"ק	21,232	מ"ר	
היתרה - ק"ק	16,136	מ"ר מבונה	
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשייה (לפי סקר שוק)			
	2,600	נח בממוצע	
בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:			
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכנית לבניה לאור קווי הבנין (מ"ר)
		8,382	
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח			
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג			
	7,144		
	15,526	סה"כ	15,526
הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18			
שטח שיוותר בשימוש השוכר (מרל"ג) - מגרש 103	46,870	מ"ר	
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשייה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש -102)	15,526	מ"ר	
סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרל"ג)			
	28,122		
בנוי בק"ק	21,232		
היתרה להקמה בק"ק	6,890		
השטח שניתן לנצל בפועל לפי התכנית (מסומן מבנה אחסנה עתידי A), בתוך קווי הבניה	5,508		
לגבי יתרת זכויות הבניה בק"ק בסך של 5,508			
הואיל והשווי של הזכויות הנ"ל דחיות לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות)			
ניתן להחזיר את הקרקע לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום.			
נכללים בשטח המושכר לשוכר (ניתן לנצל מדרום למבנה המרל"ג הקיים)			
שנים, לא תחשבנו אותם ככלכליות.	13.75		
שווי יתרת זכויות הבניה מכוח תכנית בהפקדה בניכוי היטל השבחה חזוי			
	31,990,000	₪	
דחייה לאישור התב"ע			
מס' שנים	0.50		
שיעור היזון שנתי	6.0%		
שווי יתרת הזכויות / קרקע פנויה - חלק מוחרג בערך נוכחי			
	31,100,000	₪	

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

עמוד 51 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש.
לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע **31.12.2020** בגבולות הסך של **193,100,000 ₪** (מאה תשעים ושלושה מיליון ומאה אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל 193,100,000 ₪
(מאה תשעים ושלושה מיליון ומאה אלף ₪), **לא כולל מע"מ.**

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י אין.



האושנר מלול **Haushner Malul**
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. בדיקת רגישות

שינוי בדמ"ש							שני תכס	
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%		
173,300,000 ₪	172,100,000 ₪	170,700,000 ₪	169,300,000 ₪	167,800,000 ₪	166,400,000 ₪	165,200,000 ₪	1.0%	שינוי בשער
184,800,000 ₪	183,500,000 ₪	181,900,000 ₪	180,200,000 ₪	178,600,000 ₪	176,900,000 ₪	175,600,000 ₪	0.5%	
198,400,000 ₪	196,900,000 ₪	195,000,000 ₪	193,100,000 ₪	191,100,000 ₪	189,200,000 ₪	187,700,000 ₪	0.0%	
214,400,000 ₪	212,700,000 ₪	210,400,000 ₪	208,200,000 ₪	206,000,000 ₪	203,800,000 ₪	202,000,000 ₪	-0.5%	
233,800,000 ₪	231,700,000 ₪	229,100,000 ₪	226,500,000 ₪	223,900,000 ₪	221,300,000 ₪	219,200,000 ₪	-1.0%	

הערות:
המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושומאי מקרקעין



תפוצה: 1-2. "רבע כחול נדלין בע"מ".

עמוד 53 מתוך 53
10938.1.102.16-1
07.03.2021