לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
שמעון בוחניק • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

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

תאריך : 10/03/2021
מספרינו : 14876

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



1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של רו"ח אייל מוליאן –סמנכ"ל כספים של חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2021, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם מרכזים מסחריים בע"מ</u>** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/20.

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2020 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

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

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

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

<u>תקינה שמאית:</u>

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

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

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

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2017:</u>	27,500,000 ₪.
<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2018:</u>	29,500,000 ₪.
<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/2019:</u>	36,000,000 ₪.

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

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

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320:</u>

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

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

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

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715:</u>

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

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

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי

<u>וזאת חוות דעתי המקצועית:</u>

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>**: 31/12/2020.

4. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**: בנכס הנישום ובסביבתו ערכנו מספר ביקורים בתקופה האחרונה, האחרון שבהם נערך בתאריך 22/01/21, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

גוש:	9073 (מס' ישן 8704)	
חלקה:	16 בשלמות (מס' ישן 5 ו-10)	
שטח החלקה:	4,997 מ"ר	
מגרש:	421 לפי תב"ע חריש/1/א	
ייעוד הנכס:	מגרש למסחר ומשרדים	
זכויות בניה:	שטח עיקרי עילי	6,500 מ"ר
	שטחי שירות עיליים	1,500 מ"ר.
	שטחי שירות תחתי	3,033 מ"ר.
מיקום:	רח' דרך ארץ, פינת שדרות גמלא, חריש	
זכויות:	בעלות.	

6. **<u>תאור הסביבה:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואתר העירייה, במועד הקובע מתגוררים בעיר כ – 24,000 תושבים.

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

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

<u>מפת העיר:</u>



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



<u>רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך מערכת ה – GIS העירונית, שצולם בחודש נובמבר 2019:</u>



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



7. **<u>תאור הנכס:</u>**

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

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

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

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

<u>בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי טרם החלה בניה כלשהי במתחם.</u>

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

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





8. **<u>מידע תכנוני</u>** :

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

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

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

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

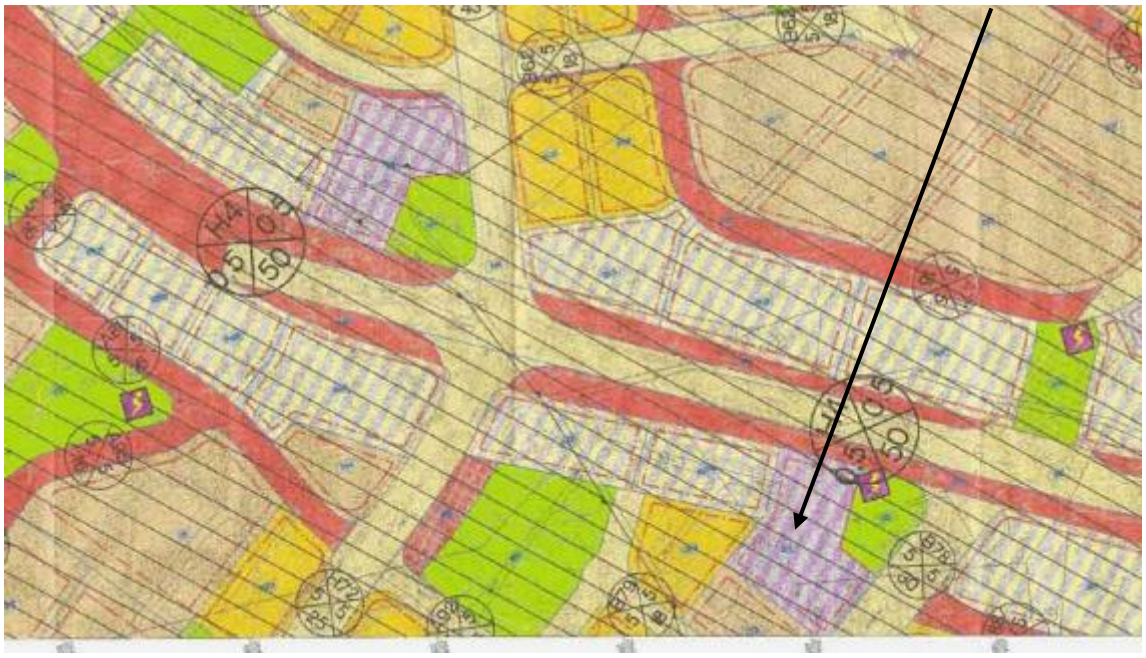
חניונים ומגרשי חניה לעסקים ומשתמשים, שטחים לגינון , שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.

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

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

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

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



9. **<u>המצב במשפטי:</u>**

<u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 06/02/2021, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

כללי:	גוש 9073 חלקה 16
שטח במ"ר:	4,997 מ"ר
מספרים ישנים של החלקה:	9073/1
בעלויות:	בתאריך 26/04/2017 נרשמה קחם מרכזים מסחריים בע"מ כבעלים, בשלמות
הערות:	בתאריך 24/11/2014 נרשמו 2 הערות בדבר אתר עתיקות.
	בתאריך 26/04/2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים.

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

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

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

<u>פרוט שלושת הגישות:</u>

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

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

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

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

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

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

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך הקובע 31/12/2020.

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

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

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

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

ו. הבאתי בחשבון זכויות בעלות בנכס הנישום.

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

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

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

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

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

יב. בהיותו של הנכס הנישום קרקע ריקה ופנויה, בה טרם החלו הליכי בניה, ובהתאם לשלביות בפיתוח מתחמי המסחר שנקבעה ע"י היזם, הבאתי בחשבון דחייה עד לאכלוס ותחילת פעילות. משבר הקורונה שחל בשנת 2020 הוביל לאי וודאות בשוק המקרקעין, יחד עם זאת, נכסים מסחריים שכונתיים כמעט ולא נפגעו.

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

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

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

א. <u>גישת ההשוואה:</u>

רצ"ב עסקאות השוואה לחנויות / משרדים שנמכרו לאחרונה בעיר חריש.

סקירת עסקאות השוואה לחנויות בסביבת הנכס הנישום												
תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
23/12/2020	9250	69	68	חנות	חריש	68	26.00	0	8	2020	₪ 580,800	₪ 22,338
21/12/2020	8993	6	201	חנות	חריש	1	145.00	0	10	2018	₪ 2,845,000	₪ 19,621
05/12/2020	9250	69	17	חנות	חריש	68	32.00	0	8	2020	₪ 599,830	₪ 18,745
05/12/2020	9250	69	18	חנות	חריש	68	32.00	0	8	2020	₪ 599,830	₪ 18,745
05/12/2020	9250	69	4	חנות	חריש	68	30.00	0	8	2020	₪ 550,440	₪ 18,348
01/12/2020	9250	69	2	חנות	חריש	68	33.00	0	8	2020	₪ 619,850	₪ 18,783
01/12/2020	9250	69	3	חנות	חריש	68	33.00	0	8	2020	₪ 574,090	₪ 17,397
29/11/2020	9250	69	1	חנות	חריש	1	35.00	0	8	2020	₪ 619,580	₪ 17,702
05/11/2020	9250	69	-1	חנות	דרך ארץ	1	30.00	0	8	2020	₪ 604,604	₪ 20,153
05/11/2020	9250	69	0	חנות	דרך ארץ	1	28.00	0	8	2020	₪ 556,556	₪ 19,877
31/10/2019	9250	6	1	חנות	דרך ארץ	1	39.00	0	9	2019	₪ 683,375	₪ 17,522
29/05/2019	9070	115	0	מלאכה	חריש	1	510.00	0	5	2018	₪ 8,723,737	₪ 17,105
23/05/2019	9070	115	0	חנות	חריש	1	535.00	0	5	2018	₪ 8,819,839	₪ 16,486
20/05/2019	9070	104	0	חנות	חריש	1	47.00	1	36	2019	₪ 982,800	₪ 20,911
02/05/2019	9250	6	-2	חנות	דרך ארץ	1	30.00	0	9	2019	₪ 715,572	₪ 23,852
02/05/2019	9250	6	28	חנות	דרך ארץ	1	30.00	0	9	2019	₪ 715,572	₪ 23,852
02/05/2019	9250	6	-3	חנות	דרך ארץ	1	30.00	0	9	2019	₪ 646,542	₪ 21,551
02/05/2019	9250	6	50	חנות	דרך ארץ	1	30.00	0	9	2019	₪ 646,542	₪ 21,551
02/05/2019	9250	6	0	חנות	דרך ארץ	1	21.00	0	9	2019	₪ 387,000	₪ 18,429
11/04/2019	9073	77	0	חנות	חריש	77	39.00	0	9	2019	₪ 840,060	₪ 21,540
04/04/2019	8701	6	0	חנות	חריש	1	59.00	0	6	2017	₪ 1,404,000	₪ 23,797
31/01/2019	9070	104	2	חנות	חריש	104	61.00	0	36	2019	₪ 1,402,210	₪ 22,987
04/12/2018	9073	78	13	חנות	דרך ארץ	2	38.00	1	8	2018	₪ 840,000	₪ 22,105
30/11/2018	9070	105	0	חנות	חריש	1	30.00	1	36	2018	₪ 715,045	₪ 23,835
30/11/2018	9070	104	0	חנות	חריש	4	30.00	0	36	2018	₪ 715,045	₪ 23,835
29/08/2018	9071	148	0	חנות	חריש	1	45.00	1	8	2018	₪ 864,609	₪ 19,214
סקירת עסקאות השוואה שנמצאו במהלך התקופה האחרונה												₪ 20,500

סקירת עסקאות השוואה למשרדים בסביבת הנכס הנישום - משרדים בשטחים קטנים												
תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
03/12/2020	9070	43	3	משרד	חריש	3	21.00	2	3	2021	₪ 274,950	₪ 13,093
28/06/2020	9070	43	8	משרד	חריש	8	40.00	3	3	2020	₪ 596,700	₪ 14,918
28/06/2020	9070	43	406	משרד	חריש	43	44.00	2	3	2020	₪ 423,540	₪ 9,626
25/06/2020	9070	43	406	משרד	חריש	43	90.00	2	3	2020	₪ 1,053,000	₪ 11,700
18/06/2020	9070	43	406	משרד	חריש	43	22.00	2	3	2020	₪ 204,750	₪ 9,307
17/06/2020	9250	6	0	משרד	דרך ארץ	1	33.00	0	9	2019	₪ 564,740	₪ 17,113
05/03/2020	9070	43	-2	משרד	חריש	1	48.00	3	3	2020	₪ 726,570	₪ 15,137
05/03/2020	9070	43	-3	משרד	חריש	1	23.00	3	3	2020	₪ 314,730	₪ 13,684
05/03/2020	9070	43	0	משרד	חריש	1	22.00	2	3	2020	₪ 285,480	₪ 12,976
05/03/2020	9070	43	-1	משרד	חריש	1	22.00	2	3	2020	₪ 232,830	₪ 10,583
27/02/2020	9070	43	0	משרד	חריש	1	55.00	3	3	2020	₪ 707,710	₪ 12,867
27/02/2020	9070	43	-1	משרד	חריש	1	32.00	3	3	2020	₪ 410,520	₪ 12,829
20/02/2020	9070	43	406	משרד	חריש	1	19.00	3	3	2020	₪ 285,948	₪ 15,050
20/02/2020	9070	43	1	משרד	חריש	1	97.00	2	3	2020	₪ 1,152,448	₪ 11,881
20/02/2020	9070	43	5	משרד	חריש	1	23.00	3	3	2020	₪ 237,510	₪ 10,327
סקירת עסקאות השוואה שנמצאו במהלך התקופה האחרונה												₪ 13,000

ב. <u>גישת היוון ההכנסות:</u>

שימוש בגישת היוון ההכנסות בעיר חריש צריך להעשות בזהירות, היות ומאפייני העיר שונים בתכליתם מערים אחרות בישראל. חריש הינה עיר בהקמה, וככזו הליך איכלוסה, כפי שפורט בהרחבה דלעיל, לוקח זמן. נכון למועד הקובע חצתה העיר את רף 24,000 התושבים, וככל שהימים חולפים ממשיכה להתאכלס באוכלוסייה חדשה המיישבת את העיר. כמות המכירה בחנויות מושפעת באופן ישיר מכמות התנועה בסביבתה. ככל שהעיר תמשיך ותתאכלס, כך יעלו היקפי המכירות בחנויות המסחריות. דגמתי מספר חוזי שכירות ומזכרי כוונות חתומים של נכסים מסחריים הממוקמים בסביבתו של הנכס הנישום. חלק מחוזים אלו נערכו תוך שימוש במנגנון הקובע עליית דמ"ש משמעותיית בשנים הקרובות. רצ"ב סקירת הסכמי השכירות שנדגמו:

דמי שכירות בחנויות רחוב במתחמים סמוכים				
מס' חנות	תיאור	שטח ברוטו	שימוש	שכ"ד חודשי
1	חוזה חתום	200	קופ"ח	
2-5	חוזה חתום	419.81	קופ"ח	
22	חוזה חתום	44	משחקים	
23	חוזה חתום	27.5	כספומט	
24	חוזה חתום	27.5	פיצוציה	
25	חוזה חתום	44	מסעדה	
42	חוזה חתום	49.5	ממכר לחיות	
43	חוזה חתום	43.38	צמחים	
52	חוזה חתום	88	כללי	
שכ"ד חודשי, ממוצע, למ"ר				₪ 94

להלן חוזים שנחתמו בפאואר סנטר חריש בשטחי המסחר:

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

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

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

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

ג. סך החניות הנדרשות הינם כ – 97 חניות.

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

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

בסביבתו של הנכס הנישום נערכה לאחרונה שומתו המכרעת של השמאי ארז כהן, למגרש מס' 420 בעל מאפיינים דומים לזה שבנדון. במסגרת הכרעה זו, שנערכה למועד 30/11/2018, נקבע כי שווי מ"ר מבונה בקומת קרקע הינו בסך של 10,250 ₪, שווי מ"ר מבונה בקומה א' הינו בסך של 7,175 ₪, ושווי מ"ר מבונה למשרדים הינו 1,000 ₪.
כמו כן נקבעו ערכי שווי לחניות בגבולול של 65,000 ₪ למקום חניה. שווי המגרש בשלמות נאמד בסך של 47,000,000 ₪, אשר משמעותם כ – 9,950 ₪ למ"ר קרקע בעלת מאפיינים דומים (אומדן זה תשמש כבקרה).

בשומתו המכרעת של השמאי דוד טיגרמן, גוש 9007 חלקה 59, נאמדו דמי שכירות למשרדים למועד 25/07/2018 בסך של 65 ₪ למ"ר.

בשומתו המכרעת של השמאי עאטף עאלם, גוש 9071 חלקה 46 (מגרש 405), למועד 21/03/2019 נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר נאמד בגבולות של 11,000 ₪ (ממנו יש להפחית עלויות עודפות לחניה) ושווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בסך של 1,500 ₪.

בצירוף נסיבות אלו קבעתי כדלקמן:

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

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

ג. במשרדי הסכם שכירות חתום במגרש סמוך, בו הושכרה קומת משרדים בשטח גדול, וכן הסכמות לשכירות של קומת משרדים נוספת, בגבולות של 75 ₪ למ"ר. בהתאם לדחיה הצפוייה עד להבשלת הנכס, ובהתאם לניתוח מודעות היצע לשכירות משרדים מערים סמוכות בסביבה, דמי השכירות למשרדים נישומו לפי ערך של 55 ₪ למ"ר.

ד. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2020, **נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 6.90% ובמשרדים 7.00%.**
שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון,

פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד).
מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%.
הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי,
ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותית. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים
שנמכרו בריביות שנעה סביב 7%. בחוו"ד זו הבאתי בחשבון את שיעורי התפוסה הצפויים בכל אחד מיעודי הקרקע.
בהעדר אפשרות לצפות בשלב זה את קצב איכלוס העיר, תחת בחינת הביקושים הגדלים למסחר וקצב הבניה
והפיתוח שמבוצעת בעיר, **קבעתי את שיעור התשואה בנכסים מסחריים על הצד הזהיר, לפי 7.5%,**
ובמשרדים לפי 8%. <u>זאת ועוד, לשוויו של הנכס הנישום כבנוי התאמתי מקדם דחייה, אשר מפחית את</u>
<u>הסיכון בעניין קצב התפתחותה של העיר חריש ואיכלוסו של הנכס במלואו.</u>

רצ"ב שוויו של הנכס הנישום כריק ופנוי לבניה:

תיאור הקומה	שימושים	שטח לשיווק	דמי שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	תפוסה	ריבית להיוון	שווי מלא
קומת קרקע	מסחר	3,498	₪ 120	₪ 419,748	₪ 5,036,976	95.0%	7.50%	₪ 63,801,696
קומה א'	מסחר	3,498	₪ 84	₪ 293,824	₪ 3,525,883	90.0%	7.50%	₪ 42,310,598
קומה ב'	משרדים	1,004	₪ 55	₪ 55,231	₪ 662,772	85.0%	8.00%	₪ 7,041,953
סכומים:		**8,000**		**₪ 768,803**	**₪ 9,225,631**			**₪ 113,154,247**

משוויו של הנכס כבנוי יש להפחית ולחלץ כדלקמן:

א. דחיה של ארבע שנים עד תחילת פעילות (N=4, I=5%) כאמור לעיל.

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

ג. הפחתת עלויות בניית המרכז המסחרי.

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

תיאור הקומה	שימושים	תכסית מקסימלית	עלות בניה למ"ר	עלויות עקיפות	סה"כ אומדן עלויות בניה
קומת מרתף	חניון	3,033	₪ 2,250	115%	₪ 7,847,888
קומת קרקע	מסחר	3,498	₪ 4,500	115%	₪ 18,101,633
קומה א'	מסחר	3,498	₪ 4,500	115%	₪ 18,101,633
קומה ב'	משרדים	1,004	₪ 4,000	115%	₪ 4,619,320
אומדן גובה עלות הבניה בפרוייקט					**₪ 48,670,473**
אומדן שווי הפרוייקט כזמין לבניה, כאמור לעיל					₪ 113,154,247
בחילוץ רווח יזמי 20%					₪ 94,295,206
שווי זכויות הבעלות בקרקע לאחר הפחתת עלויות הבניה					₪ 45,624,733
שווי מהוון עד לתחילת פעילות (N=4, I=5%), במעוגל					**₪ 37,500,000**

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

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

14. **<u>חוות דעת קודמות:</u>**

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2017 בשווי של 27,500,000 ₪.

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2018 בשווי של 29,500,000 ₪.

הנכס שבנדון הוערך על ידנו למועד הקובע 31/12/2019 בשווי של 36,000,000 ₪.

הפער בערכי השווי נובע משינוי בשיעורי ההיוון ועליית מחירים בשוק.

15. **<u>חוות דעת:</u>**

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

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

שיעבוד ומשכנתא **<u>נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו לתאריך המפורט לעיל סביב 37,500,000 ₪</u>**.

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

פלוס 0.5%	פלוס 0.25%	ע"פ חוו"ד	מינוס 0.25%	מינוס 0.5%
32,700,000 ₪	35,000,000 ₪	**37,500,000 ₪**	40,200,000 ₪	43,100,000 ₪

השווי לא כולל מע"מ.

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

17. **<u>הצהרות:</u>**

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

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,
שמאי מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
שמעון בוחניק • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים

קחם חברה להשקעות בע"מ

תאריך : 10 מרץ, 2021

מספרינו : 14877

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לשטחי המסחר במגרשים המשלבים
מגורים ומסחר
חלקות 47 ו-50 בגוש 12848
מגרשים 509, 603 לפי תב"ע 353-0262444
שכונת אור ים, אור עקיבא



1. <u>מטרת השומה</u>:

ע"פ בקשתו של רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים בחברת קחם חברה להשקעות בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 07/01/2021, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/20.

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ושל קבוצת חנן מור, לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2020 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

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

<u>התניות / תלות בעניין שכ"ט:</u>

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

<u>תקינה שמאית:</u>

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית - גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968, ובהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 .

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u>

- טבלת הקצאה במקרקעין.
- אישור זכייה במכרז מס' חי/228/2018 לחכירת מתחם א' למגורים באור עקיבא.

2. <u>פרטי השמאים והשכלתם</u>:

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

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320:</u>

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

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

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

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715:</u>

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

ב. <u>השכלה:</u> תואר שני (MRE) במקרקעין מטעם הטכניון.
תואר ראשון (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

ג. <u>ניסיון מקצועי:</u>
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

3. <u>חוות דעת קודמות שערכנו לנכס שבנדון</u>:
הערכת שווי הזכויות לתאריך 30/9/2019 בסך 7,800,000 ₪.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

4. **מועד קובע לשומה**: המועד הקובע לשומה הינו – 31/12/2020.

5. **מועד הביקור בנכס**: בתאריך 22/01/2021 בוצע ביקור בנכס וסביבתו ע"י יונתן לוי – שמאי מקרקעין.

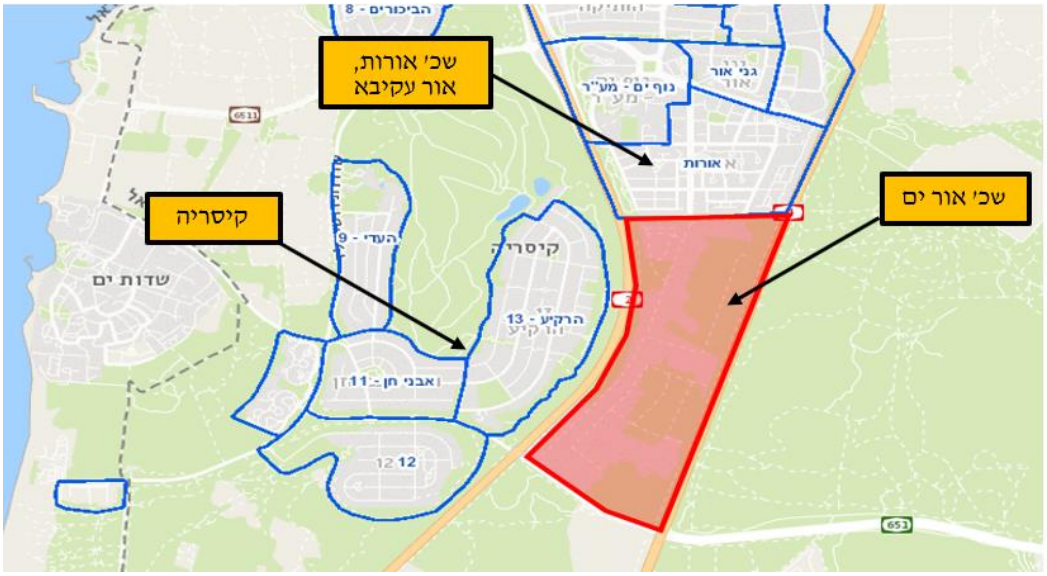
6. **פרטי המקרקעין**:

גוש:	12848.			
חלקות:	47	;	50	
שטחי החלקות:	3,066 מ"ר	;	3,040 מ"ר	
מס' המגרשים:	509	;	603	(לפי תכנית 353-0262444)
שטחי המגרשים:	3,067 מ"ר	;	3,041 מ"ר	(לפי תכנית 353-0262444)
יעוד הקרקע:	מגורים ג' ומסחר	;	מגורים ד' ומסחר	(לפי תכנית 353-0262444)

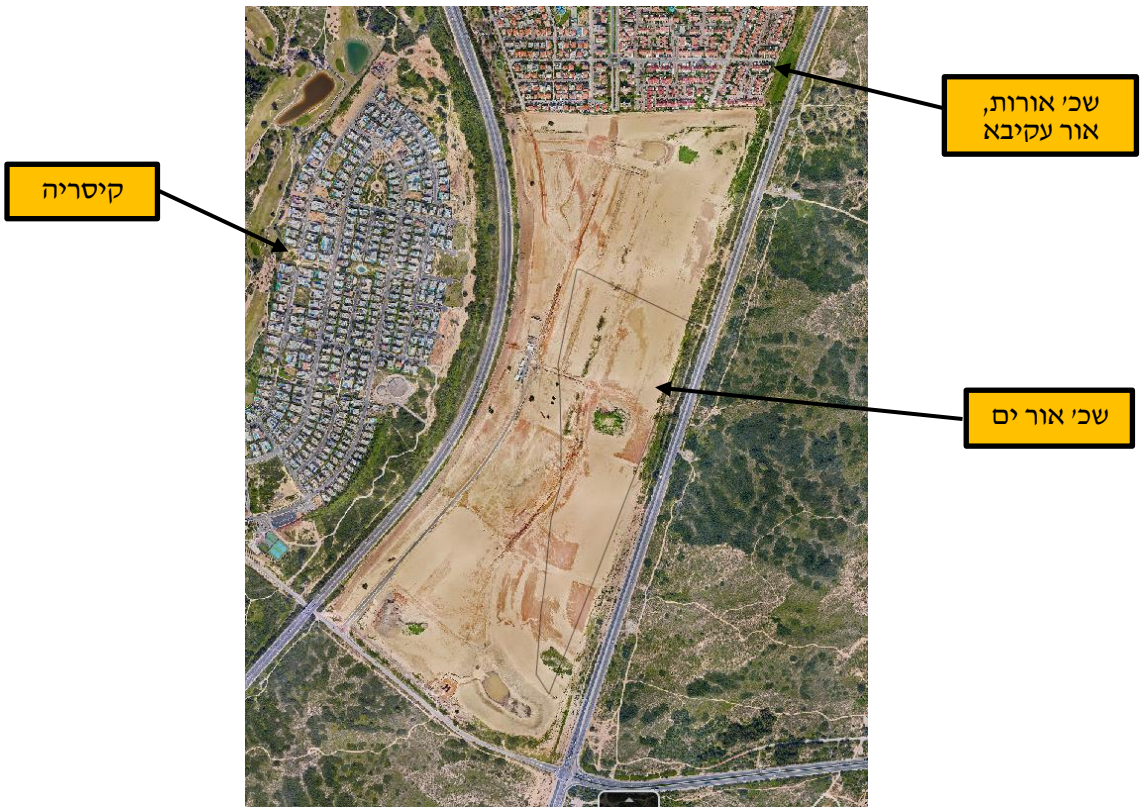
זכויות: זכות חוזית – ע"פ זכיה במכרז מס' ח/228/2018. טרם נחתם חוזה חכירה.

7. **תאור הסביבה**:

שכונת אור ים הינה שכונה חדשה העתידה לקום דרומית לשכונת אורות באור עקיבא.
השכונה מתוכננת על שטח של כ- 1,060 דונם ועתידה לכלול כ- 3,500 יח"ד חדשות.
גבולות השכונה יהיו כביש מס' 4 ממזרח, כביש מס' 2 (כביש החוף) והישוב קיסריה ממערב,
כביש גישה מס' 651 מדרום וכאמור, שכונת אורות מצפון. התכנון בשכונה יכלול סביבה אורבנית מודרנית
הכוללת בנייה מגוונת הכוללת, בין היתר, בתי מגורים צמודי קרקע, בנייה רוויה, יחידות מסחר,
מוסדות ציבור ופארק עירוני גדול במכרז השכונה. הפיתוח העירוני בשכונה נמצא בהליכי בנייה ראשוניים בלבד.
להלן מיקום שכונת אור ים, על רקע תרשים הסביבה, מתוך פורטל המפות הממשלתי:



להלן תצלום אוויר של שכונת אור ים בימים אלו, מתוך מערכת ה – GIS העירונית (אורטופוטו משנת 2019):



8. <u>תאור הנכס</u>:

בתאריך 16/09/2018 זכתה "קחם חברה להשקעות בע"מ" במכרז לבניית רוויה, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, המוכר כמתחם א', מגרשים 304, 409-40, 509 ו- 603, בשטח של כ- 28,310 מ"ר, לפי תכנית 503-0262444.
בסה"כ במתחם 322 יח"ד ושטחי מסחר המצויים במגרשים 509 ו- 603 המהווים את מושא השומה.

א. מגרש 509 (חלקה מס' 47) הינו בשטח רשום של 3,066 מ"ר ובעל צורה רגולית, דמוית מרובע.
מגרש זה הינו ביעוד מגורים ג' + חזית מסחרית ומכיל זכויות בניה בהיקף של – 6,300 מ"ר שטחי בניה עיליים.
במגרש זה תתאפשר (אך לא תתחייב) בניה למסחר, אשר לטענת החברה ברצונה לממשה.

ב. מגרש 603 (חלקה מס' 50) הינו בשטח רשום של 3,040 מ"ר ובעל צורה רגולרית, דמוית מרובע הקטום בחלקו הדרום מערבי. מגרש זה הינו ביעוד מגורים ד' + חזית מסחרית ומכיל זכויות בניה בהיקף של - 8,240 מ"ר שטחי בניה עיליים.
במגרש זה יוקצו 600 מ"ר עיקרי לטובת שטחי מסחר בחזית.

שני המגרשים צמודים ובעלי טופוגרפיה מישורית.

להלן מס' תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:





9. <u>המצב המשפטי</u>:

א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>:

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופקו בתאריך 06/02/2021 ומתנהלים בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

חלקה 47:

כללי: גוש 12848, חלקה 47 (מס' ישנים של החלקה 12848/2).

שטח רשום: 3,066 מ"ר.

בעלויות: הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות.

חלקה 50:

כללי: גוש 12848, חלקה 50 (מס' ישנים של החלקה 12848/2).

שטח רשום: 3,040 מ"ר.

בעלויות: הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות.

ב. <u>אישור זכויות</u>: טרם ניתן אישור זכויות.

ג. <u>חוזה חכירה</u>: הוצג בפניי חוזה חכירה

ד. <u>אישור זכיה במכרז</u>: הוצג בפניי אישור זכיה במכרז מס' חי/228/2018 לחכירת מתחם א' למגורים באור עקיבא, אשר ניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ. האישור הופק בתאריך 16/09/2018 ומתנהל בתיק מס' 32642240א'.

ה. <u>תשלומים לרשות מקרקעי ישראל</u>: הוצג בפני שובר תשלום לרשות מקרקעי ישראל לפיו בתאריך 27/04/2017 הועבר תשלום ע"ס 8,591,358 ₪ כולל מע"מ, בעבור דמי היוון למגרש 503.
תשלום זה מהווה חלק מהתשלום הקרקע. ע"פ חוברת המכרז, מלוא התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים (29/03/2017) דהיינו עד ליום 25/09/2017 .
מועד אחרון לתשלום יתרת הקרקע נקבע לתאריך 21/10/2017 . מחיר הרכישה הינו 48,953,602 .
סה"כ עלות התמורה אותה החברה צריכה לשלם בעבור מתחם א' הינה 104,432,267 ₪, כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ. בהתאם לתוצאות המכרז המפורסמות באתר רמ"י, נמצא כי סכום הזכיה הינו לפי 7,775 ₪ למ"ר בנוי.

10. <u>מידע תכנוני</u>:

פרטי המידע התכנוני הרשומים בשומתי הינם כפי שנמצאו באתר הועדה המרחבית לתכנון ולבניה "יישובי הברון" ומוצגים למטרת אומדן השווי בלבד.

ראוי להדגיש כי המידע התכנוני הרלוונטי והמחייב הינו זה המונפק והחתום בכתב ע"י הועדה המרחבית.

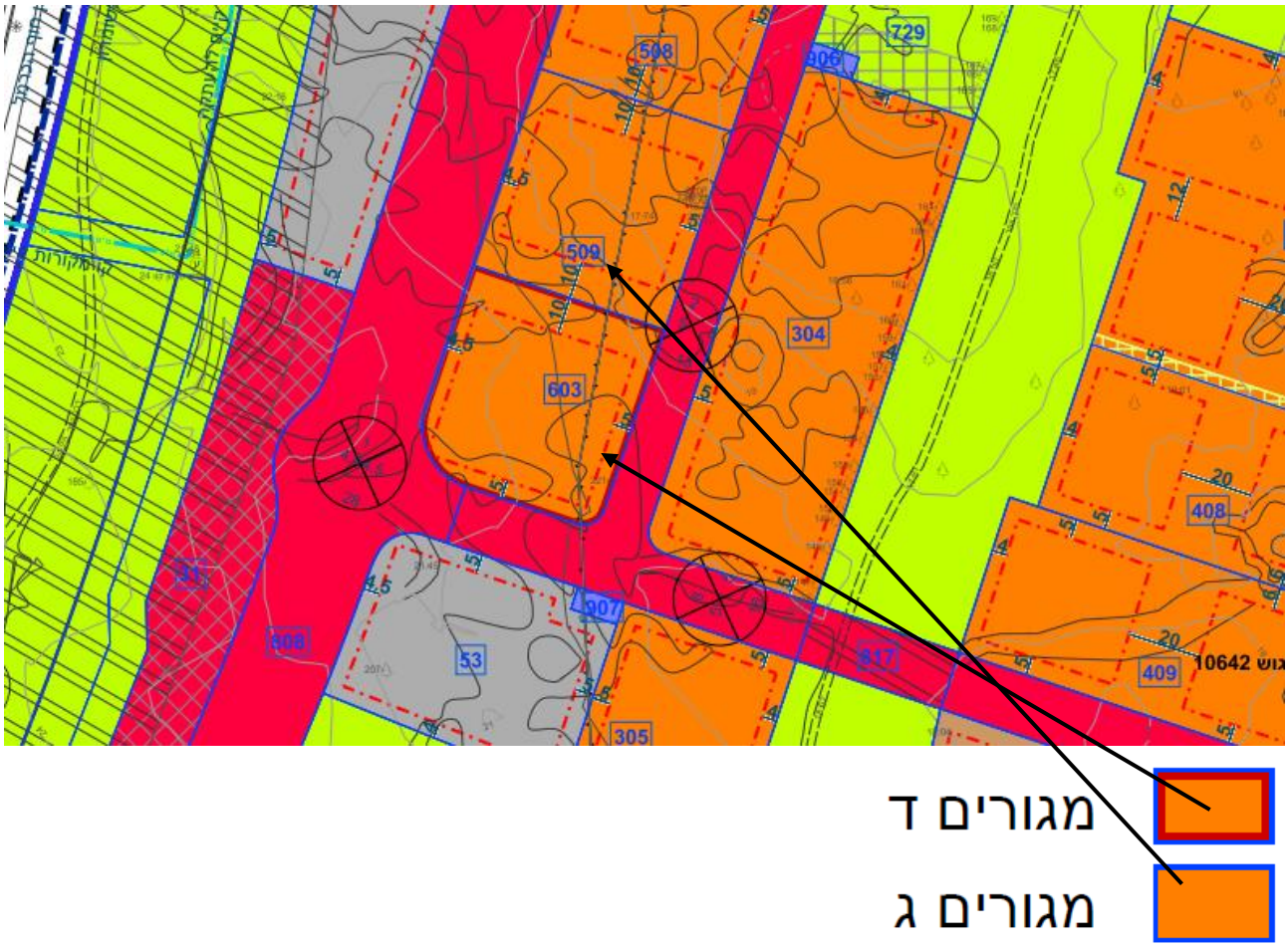
בשומה זו אציג את המידע התכנוני הרלווני לנכס הנדון בלבד.

בין יתר התכניות החלות במקרקעין, חלה תכנית 353-0262444 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 04/01/2017.
התכנית מהווה תכנית מתאר חדשה להקמת רובע מגורים חדש.

להלן עיקרי הוראות הבניה במגרשים שבנדון, כפי שעולה מתוך מסמכי התכנית:

מגרש:	509	;	603
יעוד:	מגורים ג' + חזית מסחרית	;	מגורים ד' + חזית מסחרית
כמות מבנים:	1	;	1
שטח מגרש מינ':	3,066 מ"ר	;	3,040 מ"ר
שטח עיקרי:	4,560 מ"ר	;	5,880 מ"ר
ש"ש עיליים:	1,740 מ"ר	;	2,360 מ"ר
ש"ש במרתף:	1,840 מ"ר	;	1,830 מ"ר
סה"כ שטחי בניה:	8,580 מ"ר	;	10,650 מ"ר
תכסית:	30%	;	30%
מס' יח"ד למגרש:	36	;	48
צפיפות לדונם:	12	;	16
גובה:	35 מ'	;	35 מ'
מס' קומות עיליים:	10 קומות	;	13 קומות
קומות במרתף:	1	;	1
הוראות בינוי:	לא תותר הצמדת גינות בק"ק. ; תתאפשר (לא חייב) הקמת חזית מסחרית. ; לא תותר הסבת שטחי מסחר לשטח אחר. ; יותר קו בניין 5 מ' או 0 מ' לח' המסחרית. ;		בק"ק הפונה לשדרה יוקצה שטח עיקרי למסחר בהיקף של 600 מ"ר ויותר קו בניין לח' מסחרית של 5 מ' או 0 לח' המסחרית הפונה למגרש מגורים סמוך. לא תותר הצמדת גינות בק"ק.

להלן מגרשים 509 ו- 603 מתוך תשריט התכנית:



רצ"ב פירוט המתחם כפי שמופיע בחוברת המכרז:

גוש	חלקה	מתחם	מגרש	שטח במ"ר בערך	שטח בניה	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן	התמורה המופחתת עבור הקרקע (ללא מע"מ)	סה"כ הוצאות פיתוח ב ₪	מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח
10633 10642	4 1	א	304,407- 409,509,603	28,310	71,210	225	97	80,576,035	23,856,232	9,000	8,082,385

11. **<u>רישוי</u>:**

בתאריך 12/01/2021 ניתנו 2 היתרי בניה במקרקעין, כדלקמן:

א. היתר בניה מס׳ 20190861 שניתן למגרש 509 בגוש 10642 חלקה 1, המתיר הקמת בניין בן 10 קומות ובו 41 יח״ד מעל קומת מרתף חלקית וקומת מסחר. רצ״ב טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (ע"פי תכנית הבניה)

השימושים העיקריים (מ"ר) א – מגורים קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	מסחר קוד קיים	מסחר שימוש מוצע	מרפסת מקורה קוד קיים	מרפסת מקורה שימוש מוצע	ממ"ד* קוד קיים	ממ"ד* שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר) ב – קורות מ"ר	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	ממ"ק	מסתור כביסה	מבואות וחדרי מדרגות	שרות מסחר	ערוגה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	סה"כ הבנין ג מ"ר	סה"כ הבנין %	משטח מרוצף	מרפסת כא
											-1 חניה רחוב אחורי -3.06			942.76			67.51	98.90			12.62		1121.79	21.61	1121.79	21.61	53.23	
	262.63		582.31		34.69				879.63	16.95	קומת קרקע				27.94	6.79	94.53			9.23		35.69	173.93	3.35	1053.56	20.30	55.86	
	262.63				34.69				297.32	5.73	ראשונה +3.06				29.20	6.83	61.91			10.82		35.69	144.28	2.78	441.60	8.51		
	462.19				34.65				496.84	9.57	שניה +6.12					15.52	70.31			23.20		59.89	169.06	3.26	665.90	12.83		447.69
	462.25				57.01				519.26	10.01	שלישית +9.18					15.52	70.20		17.98	23.19		59.89	186.95	3.60	706.21	13.61		
	462.25				57.01				519.26	10.01	רביעית +12.24					15.52	70.20		17.98	23.19		59.89	186.95	3.60	706.21	13.61		
	467.04				57.01				524.05	10.10	חמישית +15.30					15.52	66.20		17.98	23.24		59.89	182.84	3.52	706.89	13.62		
	467.04				57.01				524.05	10.10	שישית +18.36					15.52	66.20		17.98	23.24		59.89	182.84	3.52	706.89	13.62		
	467.04				34.65				501.69	9.67	שביעית +21.42					15.52	66.20		17.98	23.24		59.89	182.84	3.52	684.53	13.19		22.36
	350.19				68.58				418.77	8.07	שמינית +24.65					6.65	45.04			3.03		35.94	91.00	1.75	509.77	9.82		149.27
	297.02								297.02	5.72	תשיעית +28.05					4.12	42.29					23.80	70.38	1.36	367.40	7.08		145.44
											גג טכני +31.45						40.79				19.84		60.63	1.17	60.63	1.17		
	3960.28		582.31		435.30				4977.89	95.93	סה"כ המבנה			942.76	57.14	117.51	761.38	98.90	89.90	162.38	32.46	490.46	2753.49	53.04	7731.38	148.97	109.09	764.76
									א														ב		ג			
	3960.28		582.31		435.30				4977.89	95.93	מעל הקרקע				57.14	117.51	693.87		89.90	162.38	19.84	490.46	1631.70	31.43	6609.59	127.36	55.86	764.76
											מתחת הקרקע			942.76			67.51	98.90			12.62		1121.79	21.61	1121.79	21.61	53.23	

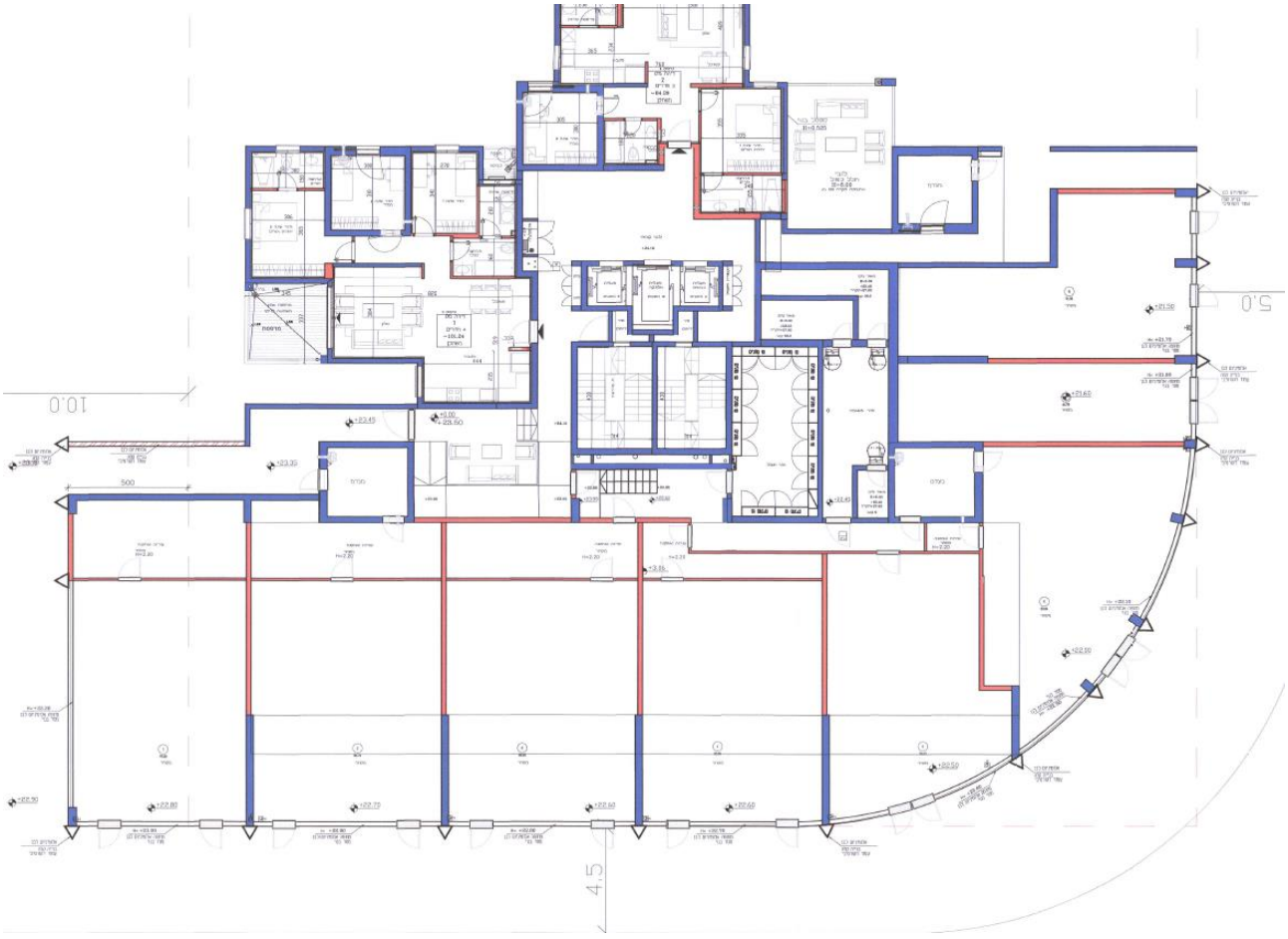
רצ״ב תשריט קומת הקרקע המסחרית:



ב. היתר בניה מס' 20190863 שניתן למגרש 603 בגוש 10642 חלקה 1, המתיר הקמת בניין בן 14 קומות ובו 55 יח"ד מעל קומת מרתף חלקית וקומת מסחר. רצ"ב טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

א																					ב											
השימושים העיקריים (מ"ר)																					חלקי שירות (מ"ר)											
מגורים		ממשר		מרפסת מקורה		מחסן		סה"כ													מעברים											
קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	סה"כ שטח													קירות	כלכלי	עמודים	קומת	מסחר	מבואה						
קרים	מוצע	קרים	מוצע	קרים	מוצע	קרים	מוצע	קרים	מ"ר	% משטח המגרש											מ"ר	הציבור	מפושטים	כניסה	מדרגות	וחדרי	ערוגה	חניה	אחסנה	ומערכות	מחסנים	שרות	ממ"ד	מ"ר	% משטח המגרש	ג	משטח מרוצף	מרפסת לא מקורה
	599.96				12.03		59.81		775.01	25.49																											
	599.96				23.52		59.81		493.90	16.25																											
					59.81		59.81		529.96	17.43																											
					59.81		59.81		529.96	17.43																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					59.48		59.48		524.98	17.27																											
					45.03		45.03		414.40	13.63																											
				1.42	24.93				320.56	10.54																											
									246.70	8.12																											
	599.96			3.69	582.01				6460.37	212.51																											
	599.96			3.69	582.01				6460.37	212.51																											

רצ"ב תשריט קומת הקרקע המסחרית:



12. <u>מתודולוגיה</u>:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- גישת ההשוואה (גישת השוק).
- גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

<u>פרוט שלוש הגישות:</u>

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

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

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

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

13. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:

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

א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חוו"ד זו, הינה **<u>אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון,</u>** לצורך פרסום והכללה בדוחות החברה למועד קובע 31/12/2020.

ב. הנכס הינו קומת קרקע מסחרית המיועדת להקמה כחלק מפרוייקט המגורים המתוכנן בשכונה החדשה.

ג. העובדה שמגרשים 509 ו – 603 פונים לרח' ראשי מתוכנן, ומיקומם בשכונה החדשה הכוללת מאות יח"ד חדשות.

ד. חוות הדעת מתייחסת אך ורק לשטחי המסחר הניתנים לבניה בקומת הקרקע של 2 מגרשי הבניה, במגרש מספר 603 הבאנו בחשבון 600 מ"ר עיקרי ולכן 690 מ"ר לשיווק, במגרש מספר 509 הבאנו בחשבון 480 מ"ר עיקרי ולכן 552 מ"ר לשיווק.

ה. בהעדר עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבת הנכס הנישום, בחנתי עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים גם מערים סמוכות, כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.

ו. הערכת שווי הזכויות בנכס, נערכה על פי גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ לצורך אומדן שוויו של מ"ר מבונה קרקע, כפי שיפורט בפרק התחשיבים.

ז. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.

ח. נבחנו נכסים רלוונטיים, דומים ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.

ט. הבאנו בחשבון כי הנכס מהווה מגרש בניה שבנייתו תושלם בדחיה. בנסיבות אלו, אני בדעה כי משבר הקורונה שחל בשנה האחרונה, לא צפוי להשפיע על ערכי השווי הצפויים עם תחילת פעילותו של המרכז השכונתי.

י. ערכי השווי המפורטים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.

14. <u>עסקאות השוואה ותחשיבים</u>:

חווה"ד שבנדון נערכה ל – 2 מגרשים שונים הממוקמים בצמוד האחד לשני. הראשון הינו מגרש 509, ביעוד מגורים ג', והשני מגרש 603 ביעוד מגורים ד'. הוצגו בפניי אסמכתאות לפיה העלות המושקעת המיוחסת למסחר הינה בגבולות של כ – 200,000 ₪. שטחי הבניה המסחריים, הרלוונטים במקרה שבנדון הינם כדלקמן:

א. מגרש 603:
ע"פ תקנון התכנית תותר בניה של 13 קומות הכוללת 5,880 מ"ר עיקרי.
תכסית קומת הקרקע ע"פ תקנון התכנית תאפשר בניה של עד 30% שהינם 912 מ"ר.
בקומת הקרקע יותרו 600 מ"ר עיקרי למסחר, אשר משמעותם כ – 690 מ"ר מסחרי ברוטו לשיווק. יתרת השטחים תשמשנה ללובי קומתי לשטחי המגורים. שטחים אלו נמצאו תואמים גם את תכנית ההיתר, המוצגת לעיל.

ב. מגרש 509:
ע"פ תקנון התכנית תתאפשר (אך לא מתחייבת) בניית קומת קרקע מסחרית.
בבדיקתי מול החברה נמצא כי החברה מתכננת לבצע קומת קרקע מסחרית גם במגרש שבנדון.
תכסית קומת הקרקע ע"פ תקנון התכנית תאפשר בניה של עד 30% שהינם 920 מ"ר.
ע"פ היתר הבניה, שטח המסחר המוצע נאמד בגבולות של 582 מ"ר עיקרי, אשר משמעותם כ – 670 מ"ר לשיווק. ברם, שטחים אלו אושרו בהיתר לאחר המועד הקובע לחוו"ד זו.

במסגרת הדוח השנתי הקודם אמדנו את שוויו של מ"ר מסחרי תוך סקירת עסקאות השוואה מבינימינה ואור עקיבא. בדיקה זו אמדה את שוויו של מ"ר מסחרי בגבולות של 17,000 ₪ למ"ר. גם בסקירתי כיום, כמו בפעם הקודמת, נמצא כי בסביבה מיעוט עסקאות השוואה לחנויות בכלל, ובוודאי כאלו המייצגות קומת קרקע מסחרית בבניינים לבניה רוויה. כהמחשה, רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לחנויות, כפי שנמצא בעיר בנימינה (לא נמצאו עסקאות נוספות לחנויות מתאימות באור עקיבא):

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	עיר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
11/01/2021	10162	53	0	הטחנה	1	בנימינה	34.00	0	6	2021	609,000 ₪	17,912 ₪
19/08/2019	10162	204	8	המלאכה	8	בנימינה	56.00	1	6	2019	857,376 ₪	15,310 ₪
14/07/2019	10162	204	2	המלאכה	8	בנימינה	45.00	1	6	2019	863,928 ₪	19,198 ₪
14/07/2019	10162	204	4	המלאכה	8	בנימינה	58.00	1	6	2019	1,096,003 ₪	18,897 ₪
14/07/2019	10162	204	3	המלאכה	8	בנימינה	80.00	1	6	2019	1,464,606 ₪	18,308 ₪
14/07/2019	10162	204	1	המלאכה	8	בנימינה	170.00	1	6	2019	3,075,462 ₪	18,091 ₪
10/04/2019	10162	204	9	המלאכה	8	בנימינה	57.00	1	6	2019	1,286,999 ₪	22,579 ₪
10/04/2019	10162	204	10	המלאכה	8	בנימינה	54.00	1	6	2019	1,093,948 ₪	20,258 ₪
03/03/2019	10162	204	6	המלאכה	8	בנימינה	76.00	1	6	2019	1,018,017 ₪	13,395 ₪
03/03/2019	10162	204	5	המלאכה	8	בנימינה	76.00	1	6	2019	1,004,796 ₪	13,221 ₪
03/03/2019	10162	204	7	המלאכה	8	בנימינה	60.00	1	6	2019	793,260 ₪	13,221 ₪
				שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה למסחר בבנימינה, באזור התעשייה								**17,000 ₪**

בימים אלו מוצעת למכירה חנות ברח' שד' דוד המלך באור עקיבא, בשטח 30 מ"ר, המושכרת ל – 3 שנים במחיר של 2,000 ₪ לחודש, במצחיר של 550,000 ₪, המבטא ביקוש של 18,300 ₪.

בימים אלו מוצעת למכירה חנות ברח' ויצמן 47 באור עקיבא, בשטח 16 מ"ר, במחיק המבטא ביקוש של 16,250 ₪ למ"ר.

רצ"ב כבקרה גם סקירת עסקאות השוואה לחנויות, כפי שנמצא בעיר חדרה הסמוכה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	עיר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
19/01/2021	10032	439	8	ארלוזורוב	1	חדרה	125	1	14	2016	2,125,000 ₪	17,000 ₪
17/01/2021	10036	310	4	הרברט סמואל	51	חדרה	38	1	1	1980	400,000 ₪	10,526 ₪
14/01/2021	10572	320	0	החלוץ	8	חדרה	20	1	2	1970	240,000 ₪	12,000 ₪
27/12/2020	10032	439	2	ארלוזורוב	3	חדרה	110	0	14	2016	2,090,000 ₪	19,000 ₪
20/12/2020	10036	310	5	הרברט סמואל	51	חדרה	40	1	1	1990	576,810 ₪	14,420 ₪
10/02/2020	10037	267	0	הגבורים	60	חדרה	30	1	6	1990	309,999 ₪	10,333 ₪
04/02/2020	10036	130	6	הרברט סמואל	66	חדרה	33	1	2	1970	415,000 ₪	12,576 ₪
26/09/2019	10036	131	12	שד רוטשילד	15	חדרה	33	1	9	1998	500,000 ₪	15,152 ₪
20/08/2019	10036	131	8	שד רוטשילד	15	חדרה	28	1	11	1997	500,000 ₪	17,857 ₪
31/05/2019	10049	377	0	הרב עובדיה יוסף	7	חדרה	480	1	7	2010	10,181,599 ₪	21,212 ₪
01/04/2019	10036	130	1	הרברט סמואל	66	חדרה	156	1	3	1970	2,600,000 ₪	16,667 ₪
21/03/2019	10036	398	10	שד רוטשילד	21	חדרה	17	1	2	1950	266,000 ₪	15,647 ₪
07/03/2019	10037	494	8	הרברט סמואל	91	חדרה	24	1	5	1983	280,000 ₪	11,667 ₪
27/02/2019	10036	130	1	הרברט סמואל	66	חדרה	110	1	4	1970	2,050,000 ₪	18,636 ₪
12/02/2019	10037	45	1	הרברט סמואל	95	חדרה	38	0	10	1994	400,000 ₪	10,526 ₪
										שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה למסחר בכל רחבי העיר חדרה		**15,000 ₪**

הפרוייקט שבנדון הינו פרוייקט מסחרי הממוקם בטבורה של שכונת מגורים חדשה, כקומת קרקע מסחרית המתוכננת מתחת לפרוייקט מגורים בבניה רוויה, בצפיפות גבוהה יחסית. כמות התושבים הצפויה לצד מיעוט שטחי המסחר עתידים ליצור, בין היתר, תנועה ערה של רוכשים. בצירוף נסיבות אלו, אני בדעה כי ערכי השווי הצפויים להתקבל עתידים להיות גבוהים ממוצע המדגם במקומות הסמוכים לה.

יחד עם זאת, בזהירות המתבקשת מחוו"ד לצורך פרסום בדוחות הכספיים, אמדתי את שווי השוק של מ"ר בנוי ברוטו כממוצע המדגם בסביבה, כך שערכי השווי למ"ר מבונה ברוטו לשיווק צפויים להיות כדלקמן:

תחשיב שווי מ"ר מבונה למסחר בסביבת הנכס הנישום	
שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנישום	17,000 ₪
בקיזוז רווח יזמי צפוי (20%)	14,167 ₪
בקיזוז עלויות בניה ברוטו (6,500 ₪ למ"ר)	7,667 ₪
מקדם דחייה עד לגמר בניה ואיכלוס (2.5 שנים, 5%)	88.5%
שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס שבנדון (במעוגל)	**6,800 ₪**

<u>כבקרה</u>: סקרתי גם שומות מכריעות אשר פסקו לערכי שווי מסחרי.
בשומתו המכרעת של השמאי עאטף עאלם בשד' הנשיא ויצמן פינת רח' הרב קוק, באור עקיבא, גוש 12310 חלקה 138, נאמד שווי מ"ר מבונה למסחר לתאריך 11/01/2018 **<u>בסך של 6,200 ₪ למ"ר</u>**.

בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י השמאי ארז כהן לצורך פרסום בספרים, לנכס הממוקם בשכונת נוף ים בגוש 10628 חלקה 57, נקבע כי שווי מ"ר קרקע בנויה למסחר לתאריך 31/12/2017, נע בגבולות של 15,500 ₪ למ"ר, לאחר היוון דמי שכירות צפויים של כ – 105 ₪ (7.5%).

בהעדר הכרעות נוספות ודומות באור עקביא, בחנתי, בין היתר, את שומות המכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברח' הרברט סמואל 50 – 54, גוש 10036 חלקה 272. בהכרעתו זו למועד 11/01/2018 נאמד שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר **<u>בגבולות של 6,000 ₪ למ"ר</u>**.

<u>לסיכום</u>: לאור האמור לעיל שווי החלק המסחרי בנכס שבנדון נקבע ע"פ שטחי הבניה הצפויים טרום קבלת היתר הבניה, כדלקמן:

תחשיב שווי החלק המסחרי	
שווי מ"ר מבונה קרקע	6,800 ₪
שטח מסחרי לשיווק (כמפורט לעיל)	1,242
עלויות מושקעות (במעוגל)	200,000 ₪
שווי המסחר (במעוגל)	**8,600,000 ₪**

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

א. הנכס הינו מהווה קומת קרקע מסחרית, במרכזה של שכונה חדשה בהקמה. בהתאם לצפיפות המגורים המתוכננת בשכונה, הרי שאינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שוויו, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

ב. ע"פ טענת החברה צפי קבלת היתר בניה הינו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, נכון לינואר 2021 החברה ממתינה למתן ההיתר, החלו בקרקע עבודות התארגנות לבניה.

14. <u>חוות דעת</u>

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

<u>סה"כ שווי הקרקע המסחרית בערך נוכחי:</u> **<u>8,600,000 ₪ (שמונה מליון שש מאות אלף ₪).</u>**

א. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו: 7,800,000 ₪ לתאריך 30/9/2019

ב. הערכות שמאיות שנערכו על ידי שמאים אחרים: לא שידוע.

ג. השווי לא כולל מע"מ.

ד. השווי שהוערך הינו ברוטו.

15. <u>בדיקת רגישות בפרמטרים של שינו בשיעור ההיוון בנכס:</u>

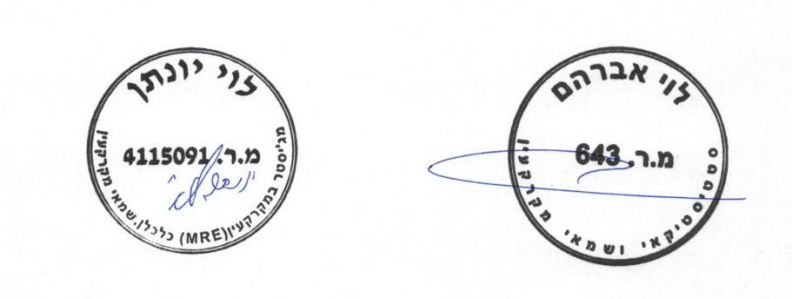
מבחן רגישות תוך שינוי שווי מ"ר מבונה למסחר בסביבת הנכס הנישום				
עליה של 5%	עלייה של 2.5%	**שווי הנכס**	ירידה של 2.5%	ירידה של 5%
₪ 9,100,000	₪ 8,800,000	**₪ 8,600,000**	₪ 8,400,000	₪ 8,200,000

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

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

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



לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
שמעון בוחניק • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>

תאריך : 10/03/2021

מספרינו : 14882

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



1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2021, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרש 503 (מכח תכנית 413-0441014) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/20 .

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/20 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

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

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

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

<u>תקינה שמאית:</u>

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

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u>

חוזה חכירה.

<u>שווי בספרים לתאריך 31/12/19 – 15,900,000 ₪.</u>

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

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

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320</u>:

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

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

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

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715</u>:

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

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

ג. **<u>ניסיון מקצועי:</u>**
2009 – 2015: שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום: בעלים של משרד שמאות פרטי.

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>**: 31/12/20

4. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**: בתאריך 20/01/2021 נערך ביקור פיזי בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין. הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.

5. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

גוש: 4241.

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

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

שטח מגרש: 4,978 מ"ר.

ייעוד הנכס: מגרש למגורים ומסחר.

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

זכויות בניה מוערכות:

שטח מסחרי עיקרי על קרקעי:	1,100 מ"ר
שטח שירות על קרקעי:	350 מ"ר.
סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר:	1,450 מ"ר.
סה"כ שטחי עיליים לשיווק (ע"פ החברה):	1,470 מ"ר.
שטח שירות תת קרקעי המיוחס למסחר:	1,200 מ"ר. (בפועל ע"פ הצהרת החברה היא לא מתכוונת לממש שטחים אלו.
חניות:	לשטחי המסחר יחסה החברה 40 חניות עליות.

מיקום: שכונת נרקיסים, רשל"צ.

זכויות: חכירה מהוונת.

6. <u>תאור הסביבה:</u>

שכונת נרקיסים נמצאת בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשל"צ, על אדמות מחנה "צריפין".

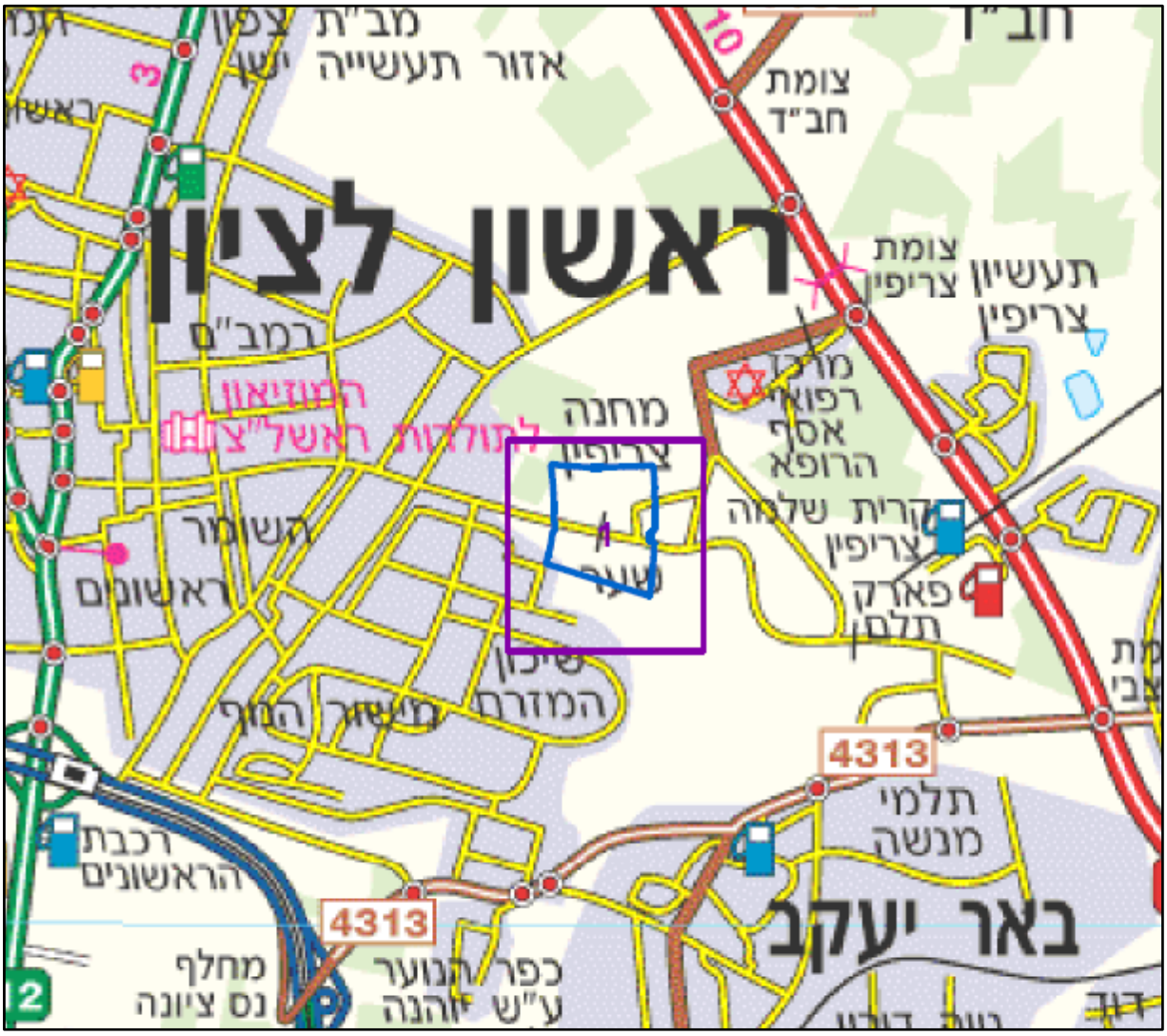
השכונה נמצאת בגבולה המזרחי של העיר ראשון לציון, בסמוך לכניסה הצפונית לכביש מספר 44.

בהתאם לתכנית המתאר החדשה 2030 וע"פ החלטת ממשלה מס' 3161 מתאריך 17/04/2011,

השטח המפונה מיועד להקמת שכונה חדשה למגורים.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה המשלבת אזורים ירוקים פתוחים ונרחבים המכילים בתוכם מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור, ואזורים נרחבים הכוללים עצים לשימור שישולבו במרקם הבנוי.

<u>מפת סביבה כללית:</u>



7. <u>תאור הנכס:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בעת הביקור שערכתי בנכס נמצא כי לאחרונה החלו בעבודות הבניה במתחם, אחרי הריסתו של מחנה צריפין ושידרוג התשתיות לקיבולת הבניה המתוכננת מכח התכניות המוצעות במקום. בסביבה מקודמים בימים אלו הפיתוח העירוני כגון סלילת כבישים, שדרוג ובניית תשתיות, וכיוצ"ב.

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



8. **<u>מידע תכנוני</u>**:

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

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

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

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

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

להלן השטחים המיוחסים למגרש ע"פ תקנון התכנית:

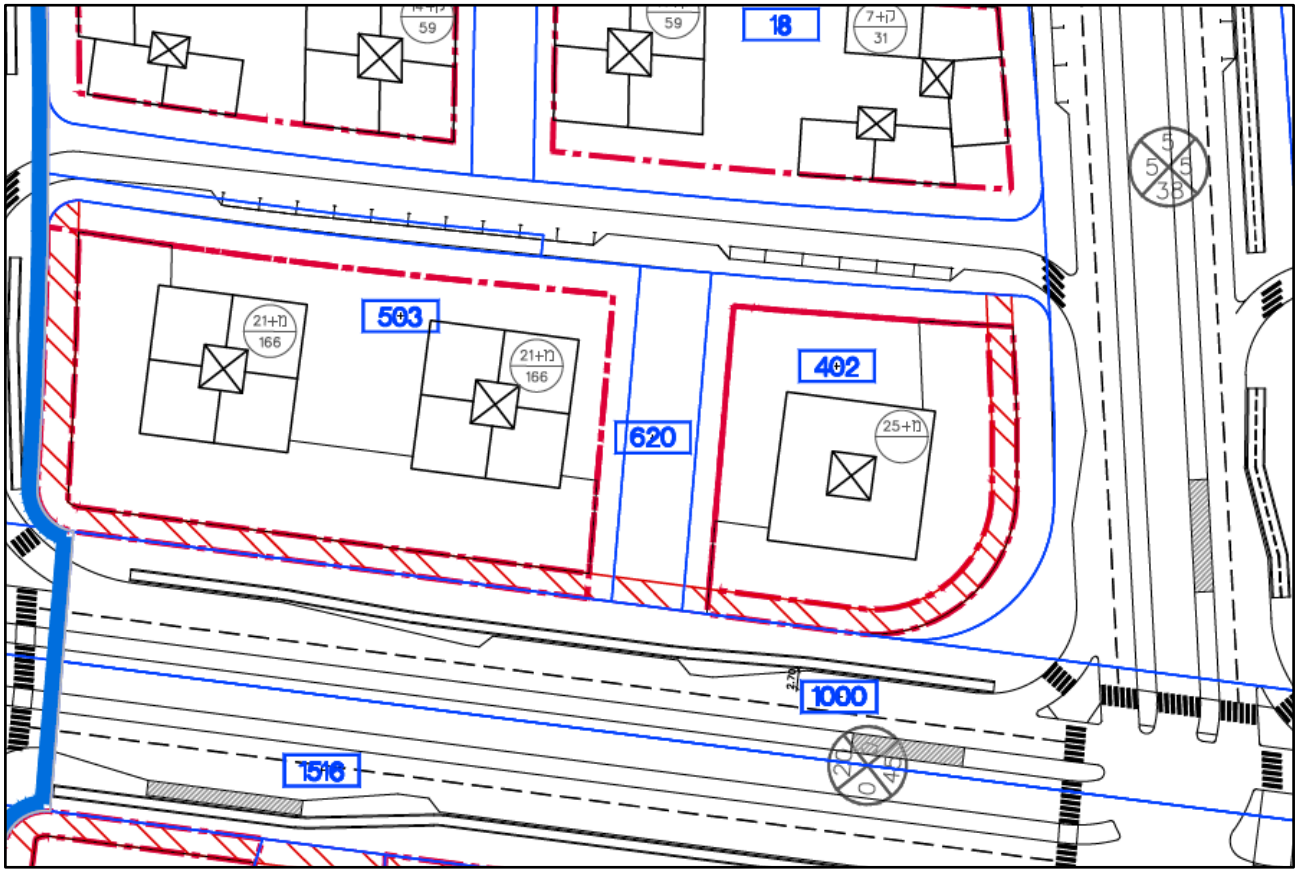
מגורים: שטח עיקרי עילי 18,260 מ"ר + שירות עילי 11,620 מ"ר + שירות ת"ק 10,747 מ"ר.
התכסית המותרת הינה 60% והיא עתידה לאפשר בנייה של 166 יח"ד.
גובה מבנה מעל כניסה קובעת 75 מטר, מספר קומות מעל כניסה קובעת 22 ו – 3 קומות מרתף.

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

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



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



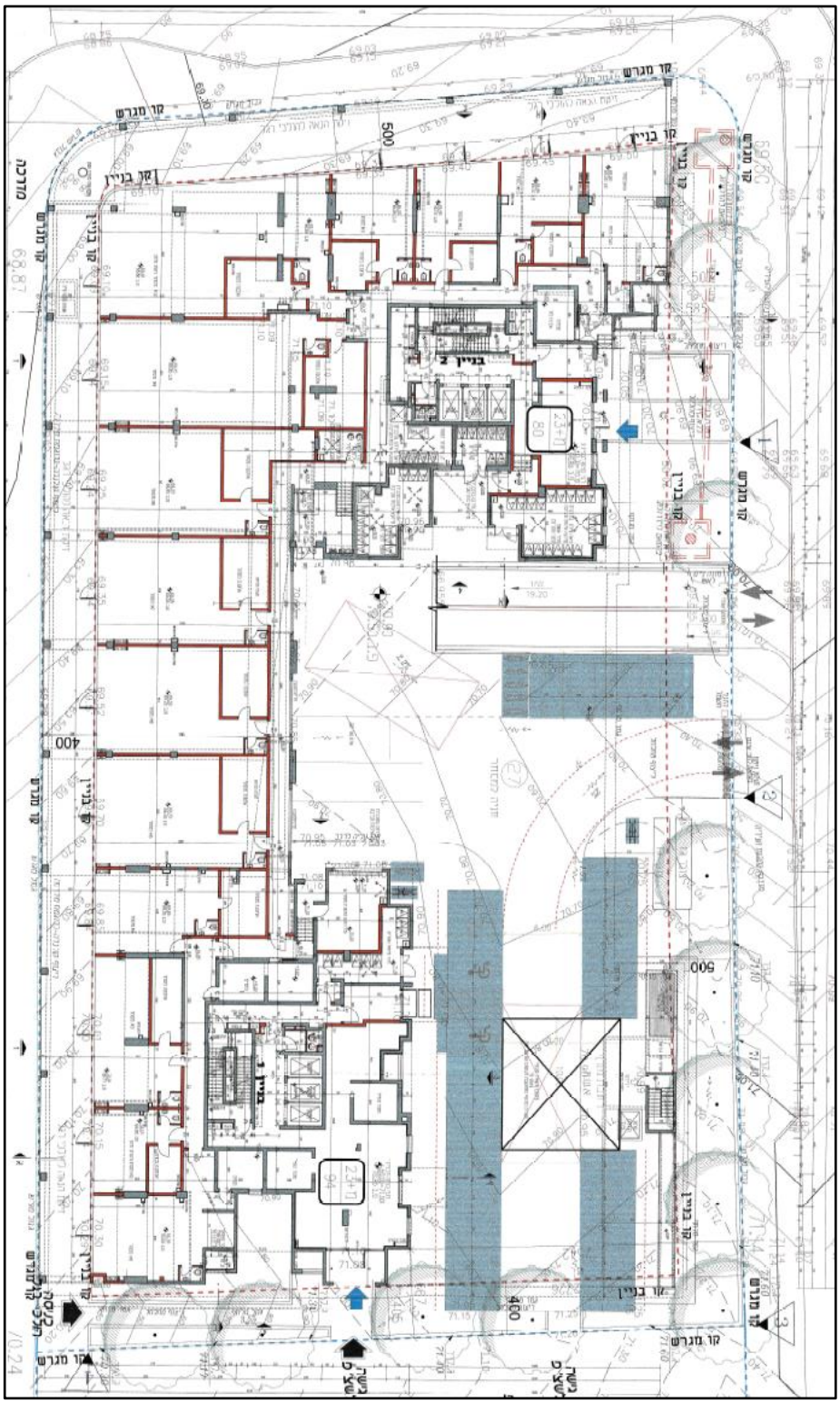
9. <u>רישוי והיתרי בניה:</u>

א. בתאריך 02/10/2019 ניתן היתר בניה מס' 201900329 המתיר חפירה ודיפון.

ב. בתאריך 15/09/2020 ניתן היתר בניה מס' 202000270 המתיר 2 בנייני מגורים ומסחר- מרתף חניה בן 3 קומות משותף למגרש+ קומת קרקע הכוללת מסחר+ 22 קומות מגורים. סה"כ 174 יח"ד בשני הבניינים.
בניין 1- 94 יח"ד. בניין 2- 80 יח"ד.

מאושר	מגורים	עיקרי למעבדות/ משרדים	עיקרי מגורים	מרפסות מקורות ומחוממות	סה"כ שטחים בנ"ר	% משטח ה-בקיחות	הקומה מן המפלס בבנין	מקלט	משקופים ומחיצות חיצוניות	אחסנה	מרפסות וחלקי מרפסות מקורות	מרפסות	קומות עבודים מפולסות	בליטות	חלקי שירות (מ"ר) מבואות וחלקי מרפסות מקורות	חניה קיימת	את חסנה למסחר	חלקי שירות מבואות וחלקי מרפסות מקורות	סה"כ שטחים בנ"ר	% משטח ה-בקיחות	מ"ר	%
							מרתף 3		137.22	312.08	223.34	3,890.88		81.33					4,344.85	88.26%	4,344.85	88.26%
							מרתף 2		95.06	246.31	226.98	3,368.54		81.33					4,018.22	80.72%	4,018.22	80.72%
							מרתף 1		273.46	305.64	219.58	3,205.18		81.33					4,085.19	82.00%	4,085.19	82.00%
1,099.82					1,099.82	22.09%	קומה 0	50.00	193.60		379.54		694.89	2.29	214.60		234.71		1,703.63	34.22%	2,803.45	56.32%

להלן תכנית קומת הקרקע מתוך היתר בניה מס׳202000270 :



10. <u>המצב במשפטי:</u>

א. <u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפניי נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 10/02/2020 המתנהל בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין רחובות, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש:	4241
חלקה:	9
שטח רשום:	31,185 מ"ר.
בעלויות:	בתאריך 30/5/57 נרשמה מדינת ישראל כבעלים, בשלמות.
הערות:	בתאריך 18/6/17 נרשמה הערה על הפקעה לטובת עיריית ראשל"צ.
	בתאריך 03/03/20 נרשמה הערה על הפקעה לטובת עיריית ראשל"צ.

ב. <u>אישור זכויות:</u>

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

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

ג. <u>חוזה חכירה:</u>

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

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

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

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

ד. <u>תשלומים לרשות מקרקעי ישראל:</u>

הוצג בפני שובר תשלום לרשות מקרקעי ישראל לפיו בתאריך 27/04/2017 הועבר תשלום ע"ס 8,591,358 ₪ כולל מע"מ, בעבור **דמי היוון** למגרש 503.

תשלום זה מהווה חלק מהתשלום הקרקע. ע"פ חוברת המכרז, מלוא התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים (29/03/2017) דהיינו עד ליום 25/09/2017.

מועד אחרון לתשלום יתרת הקרקע נקבע לתאריך 21/10/2017. מחיר הרכישה הינו 48,953,602 ₪.

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

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

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

מכרז מר/308/2016

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

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

ה. <u>חוזה שכירות:</u>
הוצג בפניי הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם בראשון לציון ביום 10/05/2020 בין החברה לבין רשת קמעונאית, לפיו הושכר שטח של 210 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר ש"ש לתקופה של 36 חודשים + אופציות במחיר של 125 ₪ למ"ר עיקרי ו/או אחסנה מסחרית, 62.5 ₪ למ"ר גלריה (ככל ותיבנה) ו – 31.25 ₪ לחדרים טכנים (ככל ויבנו). השטח המושכר הינו שטח הקונטור החיצוני של המושכר, לרבות עמודים, קירות פנימים, קירות חיצוניים, 50% מקירות משותפים וכיוצ"ב.
היוון דמי השכירות הנ"ל מוביל גם הוא לערכי שווי התומכים בממצאים דלעיל

11. <u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

<u>פרוט שלוש הגישות:</u>

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

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

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

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

11. <u>גורמים שיקולים ועקרונות</u>:

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

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

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

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

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

ה. זכויות בנכס - זכויות חכירה מהוונת.

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

ז. הוצג בפני דו"ח של חברת חנן מור ולפיו סך ההשקעה במגרש 503 מלבד עלויות מושקעות בפרוייקט, נכון לתאריך 31/12/2020, עומדת על כ – 23.549 מיליון ₪. עלות מושקעת זו מיוחסת לאגרות, היטלים ועלויות ביצוע עד מועד זה. סך העלות המיוחסת לשטחי המסחר הינה בהתאם לחלק היחסי בשטחים העיקריים בפרויקט, דהיינו, כ – 1.33 מליון ₪.

ח. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית הראשונה של שנת 2019.

ט. הבאנו בחשבון כי הנכס מהווה מגרש בניה שבנייתו תושלם בדחיה. בנסיבות אלו, אני בדעה כי משבר הקורונה שחל בשנה האחרונה, לא צפוי להשפיע על ערכי השווי הצפויים עם תחילת פעילותו של המרכז השכונתי.

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

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

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

הנכס הנישום מהווה שכונת מגורים חדשה, העתידה לקום במזרח העיר רשל"צ.

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

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר
18/11/2020	3933	19	15	חנות	הרצל	85	16.00	0	2	1930	₪ 300,000	₪ 18,750
06/05/2020	3933	368	1	חנות	רוטשילד	8	15.00	0	1	1960	₪ 420,000	₪ 28,000
09/07/2019	3930	379	8	חנות	אברבנאל	4	67	1	14	1980	₪ 1,200,000	₪ 17,910
26/05/2019	3932	56	2	חנות	אחד העם	25	36	0	3	1930	₪ 635,000	₪ 17,639
30/04/2019	3932	55	3	משרד	ירושלים	3	42.00	0	6	2019	₪ 1,347,553	₪ 32,085
30/04/2019	3932	55	-1	משרד	ירושלים	3	44.00	0	6	2019	₪ 1,347,554	₪ 30,626
19/02/2019	3932	292	4	חנות	יהודה הלוי	6	33	1	4	1970	₪ 600,001	₪ 18,182
18/02/2019	4247	102	0	חנות	גדעון	3	37	0	1	1950	₪ 1,060,000	₪ 28,649
29/11/2018	3933	196	5	חנות	ויצברד	2	101	1	6	1970	₪ 2,900,000	₪ 28,713
13/11/2018	3932	80	3	חנות	יהודה לייב	12	26.00	0	4	1970	₪ 840,000	₪ 32,308
17/10/2018	3930	379	17	חנות	אברבנאל	4	71.00	1	14	1980	₪ 1,115,000	₪ 15,704
29/07/2018	4247	102	0	חנות	גדעון	3	45	0	1	1950	₪ 800,000	₪ 17,778
24/07/2018	3932	318	11	חנות	אחד העם	21	34	1	8	1993	₪ 600,000	₪ 17,647
23/07/2018	3933	179	7	חנות	עין הקורא	11	30	0	5	1990	₪ 716,500	₪ 23,883
13/05/2018	3933	385	0	משרד	עין הקורא	10	90.00	7	9	2000	₪ 1,450,000	₪ 16,111
01/05/2018	3933	196	3	חנות	ויצברד	2	23.00	1	4	1970	₪ 575,000	₪ 25,000
26/03/2018	3932	257	3	חנות	יהודה לייב	4	21.00	1	4	1982	₪ 650,000	₪ 30,952
21/03/2018	3934	190	3	חנות	הרצל	88	42	0	3	1971	₪ 725,000	₪ 17,262
19/03/2018	3932	318	14	חנות	אחד העם	21	210.00	0	9	1995	₪ 3,200,000	₪ 15,238
13/03/2018	3930	446	0	חנות	אלקלעי	28	26.00	0	4	1970	₪ 390,000	₪ 15,000
16/02/2018	3933	179	6	חנות	עין הקורא	11	29	0	7	1970	₪ 799,999	₪ 27,586
24/01/2018	3932	10	0	חנות	יהודה	2	36	2	2	2014	₪ 590,000	₪ 16,389
										שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם לנכס הנישום בהינתן בניה חדשה בשכונה חדשה		**₪ 22,000**

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

- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' מרדכי יואל סגל 7 רשל"צ, גוש 3939 חלקה 556, למועד קובע 08/09/2016, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,800 ₪.
- בשומתו של דוד טיגרמן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ברשבסקי 4, גוש 3939 חלקה 220, למועד קובע 25/01/2016, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,000 ₪.
- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ויתקין 12 רשל"צ, גוש 3929 חלקה 462, למועד קובע 19/03/2015, נקבע כי שוויו של מ"ר מסחרי בנוי בקומת הקרקע המסחרית הינו 17,500 ₪.
- בשומתו של גיל הרצברג, שמאי מכריע, שנערכה ברח' פיק"א 13, גוש 3939 חלקה 572, למועד קובע 23/03/2015, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,500 ₪.

לאור האמור לעיל קבעתי את שוויו של מ״ר בנוי בסביבת הנכס הנישום בגבולות של 22,000 ₪ למ״ר.
גם הסכם השכירות, שנחתם בגבולות של 125 ₪ למ״ר, מוביל לערכי שווי הדומים לשזה שבנדון.
שטחי הבניה המחושבים הינם למלוא השטח עקרי + שירות המתוכניים לשיווק, בסך של 1,450 מ״ר.
סיכום ערכי השווי הנ״ל ותחשיבי הבנויה מוביל לתחשיב שוויו של הפרוייקט כגמור, כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה		
תיאור	**שטח משווק**	**שטח פנוי**
שווי מ"ר בנוי	₪ 22,000	₪ 22,000
שטח בנוי עילי (עיקרי + שירות)	240	1,210
שווי המתחם המסחרי כבנוי	**₪ 5,280,000**	**₪ 26,620,000**
סה"כ שווי המתחם הבנוי	**₪ 31,900,000**	

ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	**יחידות**	**מחיר / כמות**	**עלויות**
חיבור מונים וחשמל	14.5	₪ 6,000	₪ 87,000
אגרות בניה	1450	₪ 330	₪ 478,500
שיווק	1.5%	₪ 31,900,000	₪ 478,500
ניהול / פיקוח	3.0%	₪ 6,400,000	₪ 192,000
משפטי	1.25%	₪ 31,900,000	₪ 398,750
בצ"מ	5.0%	₪ 6,400,000	₪ 320,000
עלות בניה ישירה	1450	₪ 4,000	₪ 5,800,000
פיתוח חניות עיליות	40	₪ 15,000	₪ 600,000
מימון (לתקופת הפרוייקט)	4.0%	₪ 6,400,000	₪ 384,000
סה"כ עלויות בניה			**₪ 8,738,750**
עלויות בניכוי עלות מושקעת (ע"פ הצהרת החברה)			**₪ 7,408,750**

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	₪ 31,900,000
בניכוי רווח יזמי (17.5%)	₪ 27,148,936
בניכוי עלות בניה כוללת למ"ר (כאמור לעיל)	₪ 19,740,186
ערך נוכחי מהוון (2 שנים 5%)	₪ 17,904,931
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	**₪ 17,900,000**

14. <u>חוות דעת</u>

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

<u>17,900,000 ₪</u> **<u>(שבעה עשר מיליון תשע מאות אלף ₪)</u>**

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

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	23,500 ₪	22,750 ₪	22,000 ₪	21,250 ₪	20,500 ₪
שווי מלא	19,530,000 ₪	18,720,000 ₪	**17,900,000 ₪**	17,090,000 ₪	16,280,000 ₪

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

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

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

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

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

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

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

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
שמעון בוחניק • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

לכבוד,

רו"ח איל מוליאן – סמנכ"ל כספים,

קחם חברה להשקעות בע"מ

תאריך : 10/03/2021

מספרינו : 14878

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
לקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים,
העתידים להיבנות בשכונת נרקיסים, ראשל"צ.
חלק מחלקה 140 בגוש 4241,
מגרש 508 (ע"פ תכנית 413-0441014)



1. **<u>מטרת השומה</u>**:

ע"פ בקשתו של איל מוליאן, סמנכ"ל הכספים של המזמין, שנתקבלה במשרדי בתאריך 09/01/2021, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **<u>קחם חברה להשקעות בע"מ</u>** (להלן "החברה") בחלק המסחרי של מגרש 508 (מכח תכנית 413-0441014) הממוקמים בקומת הקרקע + מרתף, לצורך פירסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/20 .

<u>הסכמות על פרסום חוו"ד בציבור:</u>

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/20 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>כתב שיפוי:</u>

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

<u>התניות/תלות בעניין שכ"ט:</u>

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

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

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u> חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

<u>מסמכים שהתקבלו מהחברה:</u> חוזה חכירה.

<u>הערכות שווי קודמות:</u>

שווי בספרים לתאריך 31/12/17 – 2,552,398 ₪.
שווי בספרים לתאריך 31/12/18 – 6,370,000 ₪.
שווי בספרים לתאריך 31/12/19 – 7,040,000 ₪.

2. **<u>פרטי השמאים והשכלתם</u>**:

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

<u>אברהם לוי ת.ז. 052887320:</u>

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

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

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

<u>יונתן לוי ת.ז. 301223715:</u>

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

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

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

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>**: 31/12/20

4. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**: בתאריך 20/01/2021 נערך ביקור פיזי בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין. הביקור בנכס נערך באופן עצמאי.

5. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

גוש: 4241.

חלקות: חלק מחלקה 140, אשר שטחה הרשום הינו 31,678 מ"ר.

מגרש: 508 לפי תב"ע 413-0441014 (החלק הנישום הינו קומת הקרקע המסחרית בלבד).

שטח מגרש: 1,931 מ"ר.

ייעוד הנכס: מגרש למגורים ומסחר.

תיאור הפרוייקט: ע"פ תקנון תכנית 413-0441014, על המגרש הנ"ל עתיד לקום מבנה המשלב 76 יח"ד, בשטח עיקרי של 8,360 מ"ר, ב – 22 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית וקומת חניון (לגביה ראה פירוט בהמשך). כאמור במטרת השומה, חוו"ד זו תבחן את שווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית בלבד. יתרת זכויות הבניה המיועדות למגורים עתידות להימכר במסגרת "מחיר למשתכן" ובשוק החופשי. זכויות אלו אינן מעניינה של חוו"ד זו.

זכויות בניה מוערכות:

שטח מסחרי עיקרי על קרקעי:	500 מ"ר
שטח שירות על קרקעי:	150 מ"ר.
סה"כ שטחים עיליים עיקרי + שירות במ"ר:	650 מ"ר.
סה"כ שטחי עיליים לשיווק (ע"פ החברה)	568 מ"ר.
שטח שירות תת קרקעי המיוחס למסחר:	700 מ"ר (בפועל ע"פ הצהרת החברה היא לא מתכוונת לממש שטחים אלו.
חניות:	לשטחי המסחר יחסה החברה 24 חניות עליות.

מיקום: שכונת נרקיסים, ראשל"צ.

זכויות: חכירה מהוונת.

6. <u>תאור הסביבה:</u>

שכונת נרקיסים נמצאת בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשל"צ, על אדמות מחנה "צריפין".

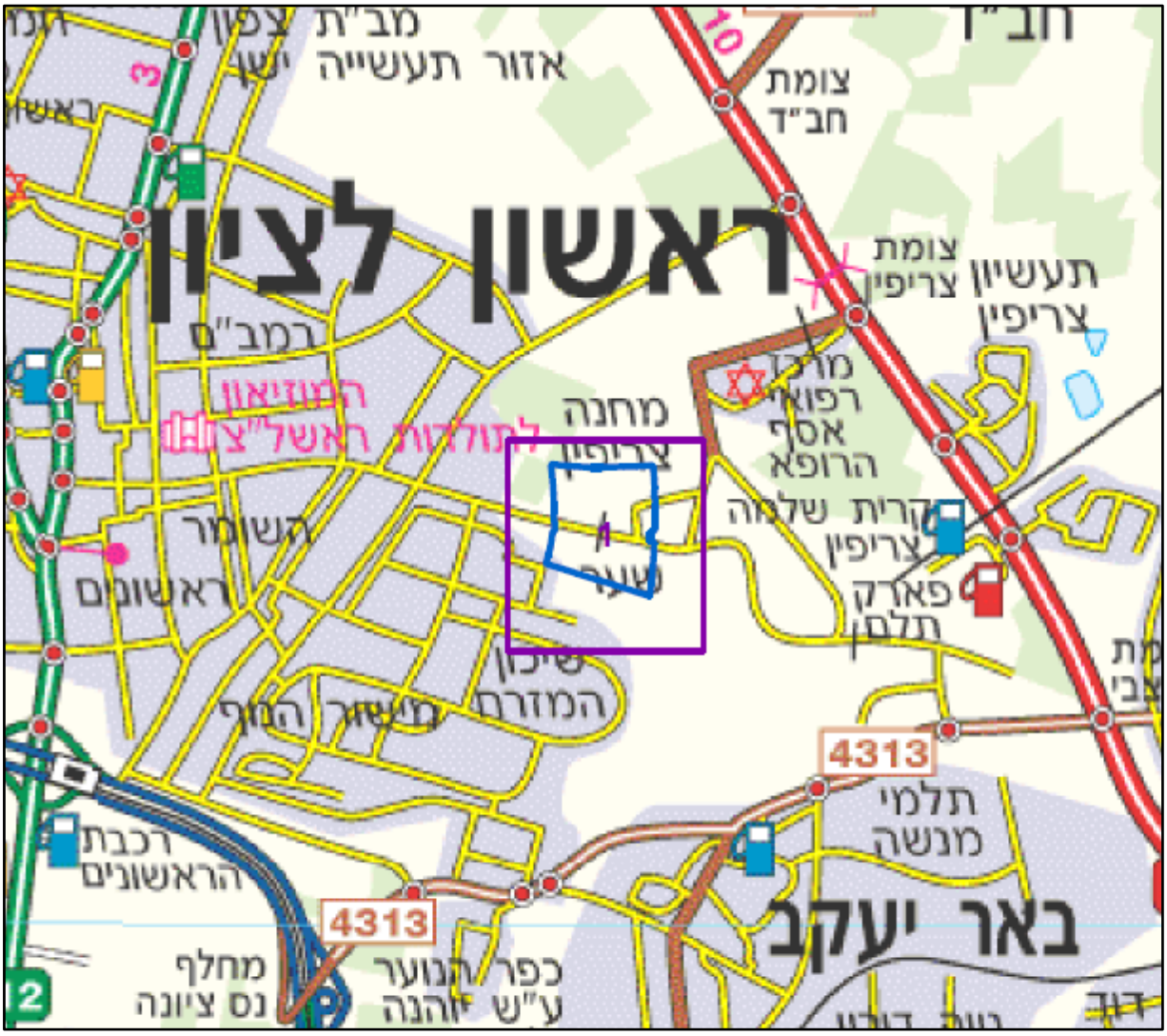
השכונה נמצאת בגבולה המזרחי של העיר ראשון לציון, בסמוך לכניסה הצפונית לכביש מספר 44.

בהתאם לתכנית המתאר החדשה 2030 וע"פ החלטת ממשלה מס' 3161 מתאריך 17/04/2011,

השטח המפונה מיועד להקמת שכונה חדשה למגורים.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה המשלבת אזורים ירוקים פתוחים ונרחבים המכילים בתוכם מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור, ואזורים נרחבים הכוללים עצים לשימור שישולבו במרקם הבנוי.

<u>מפת סביבה כללית:</u>



7. <u>תאור הנכס:</u>

הפרויקט, נשו"א חוו"ד, מהווה את מגרש 508 ע"פ תכנית 413-0441014 המוכרת גם כתכנית רצ/מק/2/150/1. שטח המגרש הינו 1,931 מ"ר. הפרוייקט ממוקם במזרח העיר ועתיד להיות חלק ממתחם מגורים חדש שייבנה על הריסותיו של מחנה צריפין. השכונה החדשה המתוכננת תקרא שכונת נרקיסים, והיא עתידה להיות "שער" כניסה חדש לעיר מכיוון המזרח. צורתו של המגרש מלבנית, חזיתו הצפונית פונה להמשכו המתוכנן של רחוב שדרות ירושלים.

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

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

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

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

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

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

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

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

ע"פ הוראות התכנית, ניתן לממש על המגרש 76 יח"ד ב - 22 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומות מרתף. קומת הקרקע, הפונה לשדרות ירושלים, מתוכננת כקומת קרקע מסחרית. קיבולת הבניה מאפשרת 650 מ"ר מסחרי (עיקרי + שירות) ומתחם קומת מרתף בשטח 700 מ"ר. לטענת החברה, תכנית הבינוי אינה הולכת לכלול מרתפים מסחריים. זאת ועוד, כלל החניות המסחריות ייוחסו לקומת חניון פתוחה, אשר לא תוצמד לדירות המגורים.

בעת הביקור שערכתי בנכס נמצא כי לאחרונה החלו בעבודות הבניה במתחם, אחרי הריסתו של מחנה צריפין ושידרוג התשתיות לקיבולת הבניה המתוכננת מכח התכניות המוצעות במקום. בסביבה מקודמים בימים אלו הפיתוח העירוני כגון סלילת כבישים, שדרוג ובניית תשתיות, וכיוצ"ב.

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



8. **<u>מידע תכנוני</u>**:

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה.
מגרש 508 הנישום נוצר מכח **תכנית רצ/מק/2/150/1 (הידועה גם כתכנית מס' 413-0441014)**.
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/06/2017 בי.פ. 7524.
תכנית זו הוגשה כשינוי לתכנית 413-0180570 ("התכנית הראשית") שמטרתה להקים שכונת מגורים בבנייה רוויה בחלקה הצפון מזרחי של ראשון לציון, בתחום מחנה "צריפין" לשעבר. שכונת המגורים המתוכננת מאופיינת בבניה רוויה, בצפיפות גבוהה המשולבת באזורים ירוקים. גובה המבנים בין 6 ל – 26 קומות.
התכנית מציעה 4,002 יח"ד, מתוכן 250 יח"ד בדיור מיוחד ובנוסף, היקף של 25% כיחידות קטנות (בשטח 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד).

ע"פ תשריט תכנית **413-0441014** נמצא כי מגרש 508, מושא השומה, הינו בייעוד למגורים ומסחר.
השימושים המותרים הינם מגורים ומסחר שאינו מהווה מטרד למגורים שמעליו.

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

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

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

להלן השטחים המיוחסים למגרש ע"פ תקנון התכנית:

מגורים: שטח עיקרי עילי 8,360 מ"ר + שירות עילי 5,380 מ"ר + שירות ת"ק 5,479 מ"ר.
התכסית המותרת הינה 80% והיא עתידה לאפשר בנייה של 76 יח"ד.
גובה מבנה מעל כניסה קובעת 75 מטר, מספר קומות מעל כניסה קובעת 22 ו – 4 קומות מרתף.

מסחר: שטח עיקרי עילי 500 מ"ר , שירות עילי 150 מ"ר, שירות ת"ק 700 מ"ר .
גובה מבנה מעל כניסה קובעת 6 מטר, בקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה.

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



9. **<u>רישוי והיתרי בניה</u>**:

<u>א.</u> בתאריך 05/01/2020 ניתן היתר בניה מס' 202000005 המתיר חפירה ודיפון.

<u>ב.</u> בתאריך 24/11/20 ניתן היתר בניה מס' 202000348 המתיר בניה חדשה, בניין מגורים ומסחר.
הבניין כולל מרתף חניה בן 3 קומות, קומת קרקע הכוללת מסחר, 22 קומות מגורים ובהם 80 יח"ד.

השימושים העיקריים (מ"ר)								חלקי שירות (מ"ר)												סה"כ הבנין	
מסחר	משרדים	עיקרי למעונן דיירים	עיקרי ממ"דים	מרפסות מקורות ותחומות ב-3 קירות	סה"כ שטח במ"ר	% משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	אחסנה למעונן דיירים	חניה	תבאות וחדרי מדרגות מגורים	קומת עמודים מפולשת	בליטות	מבואות וחדרי מדרגות מסחר	אחסנה למסחר	סה"כ שטח במ"ר	% מהשטח המגרש	מ"ר	%
							מרתף 3		91.51	60.47		1,537.77	94.19		52.62			1,836.56	95.16%	1,836.56	95.16%
							מרתף 2		9.47	60.47		1,537.77	94.73		52.62			1,755.06	90.94%	1,755.06	90.94%
							מרתף 1		109.03	32.75		1,405.78	79.34		52.62			1,679.52	87.02%	1,679.52	87.02%
499.84					499.84	25.90%	קומה 0	12.50	81.62				142.97	363.77		50.40	17.05	668.31	34.63%	1,168.15	60.53%

רצ״ב תשריט קומת הקרקע מתוך היתר הבניה :



שטחי המסחר העיקריים הינם כ – 500 מ״ר, המאפשרים לשווק שטח של כ – 568 מ״ר.

10. <u>המצב במשפטי:</u>

א. <u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפניי נסח טאבו שהפקתי באמצעות האינטרנט בתאריך 07/02/21 המתנהל בפנקס הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין רחובות, לפיו נמצא כדלקמן:

גוש:	4241
חלקה:	140
שטח רשום:	31,185 מ"ר.
בעלויות:	בתאריך 30/5/57 נרשמה מדינת ישראל כבעלים.
הערות:	בתאריך 18/6/17 ו – 03/03/2020 נרשמו הערות על הפקעות לטובת עיריית ראשל"צ. בתאריך 20/04/20 נרשמו הערות לפי תקנה 27 על היעוד והשימוש במקרקעין.

ב. <u>אישור זכויות:</u>

הוצג בפניי אישור זכויות בתיק 2970414 מתאריך 04/2018, לפיו נרשם כדלקמן:

מגרש:	508	(ע"פ תכנית 413-0441014).
שטח:	1,931 מ"ר	(בערך).
רישום הזכויות:	קחם חב להשקעות בע"מ	(ח.פ. 513632620).
משכנתא:	קיימת משכנתא ראשונה בדיסקונט לישראל.	

ג. <u>חוזה חכירה:</u>

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

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

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

גוש:	4241.	
חלקה:	140 (חלק).	
מגרש:	503	(ע"פ תכנית 413-0441014).
שטח:	1,931 מ"ר	(בערך).
תקופת חכירה:	החל מיום אישור העסקה, 24/04/2017 ועד 23/04/2115.	
מטרת החכירה:	76 יח"ד.	
קיבות הבניה:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה. לא תדרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה דלעיל.	
התמורה:	23,870,017 ₪.	
הערך היסודי:	ערכו היסודי של המגרש הינו 33,747,237 ₪.	
השלמת הבניה:	עד 36 חודשים מיום אישור העסקה.	

ד. <u>תשלומים לרשות מקרקעי ישראל:</u>

הוצג בפני שובר תשלום לרשות מקרקעי ישראל לפיו בתאריך 10/05/2017 הועבר תשלום ע"ס 4,189,187.98 ₪ כולל מע"מ, בעבור **דמי היוון** למגרש 508. תשלום זה מהווה חלק מהתשלום הקרקע.
ע"פ חוברת המכרז, מלוא התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים (24/04/2017) דהיינו עד ליום 22/10/2017. מחיר הרכישה הינו 23,871,000 ₪.

הוצג בפני שוברי תשלום לרשות מקרקעי ישראל, לפיו בתאריך 15/06/2017 שילמה "קחם חברה להשקעות בע"מ" סך כולל של 10,187,703.55 ₪ בעבור **הוצאות פיתוח** (כולל מע"מ).

הוצגו בפני אישור רמ"י מתאריך 28/12/2017 בתיק מס' 52970414א' לפיו במגרש 508 שולמו כל התשלומים ע"פ תנאי המכרז ונחתם חוזה חכירה.

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

מכרז מר/308/2016

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

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

ה. <u>הסכמי שכירות:</u>

הוצגו בפניי תכתובות מיילים וסיכומים לפיהם הושגו הסכמות להשכרת שטח של 443 מ"ר נטו, שהינם 487.3 מ"ר ברוטו, לשוכר טריאפל A, לתקופה של 5 שנים + אופציות. ההסכמות הנ"ל הוטמעו בהסכם חתום שהוצג לעיוני לאחר המועד הקובע, בחודש פברואר 2021. המשכיר עתיד להשתתף בעבודות ההתאמה של השוכר, בגבולות של 400,000 ₪, אשר פריסתם מצויינת בהסכם.

דמי השכירות במהלך השנתיים הראשונות נאמדו בסך של 140 ₪ לחודש, ובשלושת השנים הנוספות, בתחום תקופת השכירות הראשונה, בסך של 150 ₪ למ"ר. דמי שכירות הנ"ל עתידים לעלות בתקופות האופציה הנוספות, עד לסך של כ – 213 ₪ למ"ר. בנוסף שולב בהסכם מנגנון של תמורה מהפדיון.

רצ"ב להמחשה מפת שטחי השיווק, כפי שהוצגה לעיוני ע"י החברה:



11. <u>מתודולוגיה – גישות השומה:</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (גישת השוק).

ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

<u>פרוט שלוש הגישות:</u>

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

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

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

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

11. <u>גורמים שיקולים ועקרונות</u>:

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

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

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

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

ד. מיקומו של הנכס הנישום בשכונת נרקיסים, שהינה שכונה בתכנון, הממוקמת על ציר שדרות ירושלים בחלק המזרחי של ראשל"צ בסמיכות לצירי תנועה ראשיים נוספים. המתחם מהווה חלק ממס' תכניות לבניית מגדלי מגורים העתידים להיבנות על הריסות המחנה הצבאי צריפין.
החלק המסחרי המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים בשכונה שתמנה כ – 4,000 יח"ד.

ה. זכויות בנכס - זכויות חכירה מהוונת.

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

ז. הוצג בפני דו"ח של חברת חנן מור ולפיו סך ההשקעה במגרש 508 מלבד עלויות מושקעות בפרוייקט, נכון לתאריך 31/12/2020, עומדת על כ – 7.128 מיליון ₪. עלות מושקעת זו מיוחסת לאגרות, היטלים ועלויות ביצוע עד מועד זה. סך העלות המיוחסת לשטחי המסחר הינה בהתאם לחלק היחסי בשטחים העיקריים בפרויקט, דהיינו, כ – 440 אלף ₪.

ח. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה, ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במחצית הראשונה של שנת 2019.

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

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

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

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

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מהות עסקה	רחוב	מספר	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר
18/11/2020	3933	19	15	חנות	הרצל	85	16.00	0	2	1930	₪ 300,000	₪ 18,750
06/05/2020	3933	368	1	חנות	רוטשילד	8	15.00	0	1	1960	₪ 420,000	₪ 28,000
09/07/2019	3930	379	8	חנות	אברבנאל	4	67	1	14	1980	₪ 1,200,000	₪ 17,910
26/05/2019	3932	56	2	חנות	אחד העם	25	36	0	3	1930	₪ 635,000	₪ 17,639
30/04/2019	3932	55	3	משרד	ירושלים	3	42.00	0	6	2019	₪ 1,347,553	₪ 32,085
30/04/2019	3932	55	-1	משרד	ירושלים	3	44.00	0	6	2019	₪ 1,347,554	₪ 30,626
19/02/2019	3932	292	4	חנות	יהודה הלוי	6	33	1	4	1970	₪ 600,001	₪ 18,182
18/02/2019	4247	102	0	חנות	גדעון	3	37	0	1	1950	₪ 1,060,000	₪ 28,649
29/11/2018	3933	196	5	חנות	ויצברד	2	101	1	6	1970	₪ 2,900,000	₪ 28,713
13/11/2018	3932	80	3	חנות	יהודה לייב	12	26.00	0	4	1970	₪ 840,000	₪ 32,308
17/10/2018	3930	379	17	חנות	אברבנאל	4	71.00	1	14	1980	₪ 1,115,000	₪ 15,704
29/07/2018	4247	102	0	חנות	גדעון	3	45	0	1	1950	₪ 800,000	₪ 17,778
24/07/2018	3932	318	11	חנות	אחד העם	21	34	1	8	1993	₪ 600,000	₪ 17,647
23/07/2018	3933	179	7	חנות	עין הקורא	11	30	0	5	1990	₪ 716,500	₪ 23,883
13/05/2018	3933	385	0	משרד	עין הקורא	10	90.00	7	9	2000	₪ 1,450,000	₪ 16,111
01/05/2018	3933	196	3	חנות	ויצברד	2	23.00	1	4	1970	₪ 575,000	₪ 25,000
26/03/2018	3932	257	3	חנות	יהודה לייב	4	21.00	1	4	1982	₪ 650,000	₪ 30,952
21/03/2018	3934	190	3	חנות	הרצל	88	42	0	3	1971	₪ 725,000	₪ 17,262
19/03/2018	3932	318	14	חנות	אחד העם	21	210.00	0	9	1995	₪ 3,200,000	₪ 15,238
13/03/2018	3930	446	0	חנות	אלקלעי	28	26.00	0	4	1970	₪ 390,000	₪ 15,000
16/02/2018	3933	179	6	חנות	עין הקורא	11	29	0	7	1970	₪ 799,999	₪ 27,586
24/01/2018	3932	10	0	חנות	יהודה	2	36	2	2	2014	₪ 590,000	₪ 16,389
שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם לנכס הנישום בהינתן בניה חדשה בשכונה חדשה												**₪ 22,000**

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

- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' מרדכי יואל סגל 7 רשל"צ, גוש 3939 חלקה 556, למועד קובע 08/09/2016, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,800 ₪.
- בשומתו של דוד טיגרמן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ברשבסקי 4, גוש 3939 חלקה 220, למועד קובע 25/01/2016, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,000 ₪.
- בשומתו של ד"ר גד נתן, שמאי מכריע, שנערכה ברח' ויתקין 12 רשל"צ, גוש 3929 חלקה 462, למועד קובע 19/03/2015, נקבע כי שוויו של מ"ר מסחרי בנוי בקומת הקרקע המסחרית הינו 17,500 ₪.
- בשומתו של גיל הרצברג, שמאי מכריע, שנערכה ברח' פיק"א 13, גוש 3939 חלקה 572, למועד קובע 23/03/2015, נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,500 ₪.

כמפורט לעיל, בנכס שבנדון נחתם חוזה לשטח של 443 מ״ר, המבטא שטח ברוטו של 487.3 מ״ר,
לשוכר במחיר שנתי ממוצע של כ – 146 ₪. ערכים אלו מבטאים ערכי שווי של כ – 25,000 ₪ למ״ר בנוי.
יחד עם זאת, בהתאם להתחייבות החברה להשתתפות בהתאמות למושכר, ובהתאם לעובדה כי מדובר בנכס בהקמה,
אמדתי את ערכי השווי לשטחים הר״מ בגבולות של 24,000 ₪ למ״ר בנוי, בשלב זה.

לאור התחשיבים והעקרונות דעליל, קבעתי את שוויו של יתר השטחים במתחם, בגבולות של 22,000 ₪ למ״ר.
הוצג לעיוני הסכם שכירות במגרש סמוך, שנחתם עם רשת קמעונאית מוכרת, לפיו הושכר בשכונה
שטח של 210 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר ש״ש לתקופה של 36 חודשים + אופציות במחיר של 125 ₪ למ״ר עיקרי
ו/או אחסנה מסחרית, 62.5 ₪ למ״ר גלריה (ככל ותיבנה) ו – 31.25 ₪ לחדרים טכנים (ככל ויבנו).
השטח המושכר הינו שטח הקונטו החיצוני של המושכר, לרבות עמודים, קירות פנימים, קירות חיצוניים,
50% מקירות משותפים וכיוצ״ב. היוון דמי השכירות הנ״ל מוביל גם הוא לערכי שווי התומכים בממצאים דלעיל.

סיכום ערכי השווי הנ״ל ותחשיבי הבנויה מוביל לתחשיב שוויו של הפרוייקט כגמור, כדלקמן:

תחשיב שווי הפרוייקט בגמר בניה		
תיאור	**שטח משווק**	**שטח פנוי**
שווי מ"ר בנוי	24,000 ₪	22,000 ₪
שטח בנוי עילי (עיקרי + שירות)	487	81
שווי המתחם המסחרי כבנוי	**11,695,200 ₪**	**1,775,400 ₪**
סה"כ שווי המתחם הבנוי	**13,470,600 ₪**	

ומכאן ששווי זכויות החברה בקומת הקרקע המסחרית נקבע כדלקמן:

תחשיב עלויות הבניה הישירות + עקיפות			
תיאור	**יחידות**	**מחיר / כמות**	**עלויות**
חיבור מונים וחשמל (אקוו')	5.7	₪ 6,000	₪ 34,080
אגרות בניה	568	₪ 330	₪ 187,440
שיווק	1.5%	₪ 13,470,600	₪ 202,059
ניהול / פיקוח	3.0%	₪ 2,632,000	₪ 78,960
משפטי	1.25%	₪ 13,470,600	₪ 168,383
בצ"מ	5.0%	₪ 2,632,000	₪ 131,600
עלות בניה ישירה	568	₪ 4,000	₪ 2,272,000
פיתוח חניות עיליות	24	₪ 15,000	₪ 360,000
מימון (לתקופת הפרוייקט)	4.0%	₪ 2,632,000	₪ 157,920
סה"כ עלויות בניה			**₪ 3,592,442**
בניכוי עלות בניה מושקעת			**₪ 3,153,157**

תחשיב שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית	
שווי החלק המסחרי בפרוייקט בגמר בניה (כאמור לעיל)	₪ 13,470,600
בניכוי רווח יזמי (17.5%)	₪ 11,464,340
בניכוי עלות בניה כוללות למ"ר (כאמור לעיל)	₪ 8,311,184
ערך נוכחי מהוון (שנתיים 5%)	₪ 7,538,489
שווי זכויות הבעלים בקומת הקרקע המסחרית (במעוגל)	**₪ 7,500,000**

14. חוות דעת

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

₪ 7,500,000 **(שבע מיליון חמש מאות אלף ₪)**

15. <u>בדיקת רגישות בפרמטר של שינוי בערכי מכירה (750 ₪ + / -):</u>

בדיקת רגישות					
ערכי מכירה	₪ 23,500	₪ 22,750	₪ 22,000	₪ 21,250	₪ 20,500
שווי מלא	₪ 8,200,000	₪ 7,900,000	**₪ 7,500,000**	₪ 7,200,000	₪ 6,900,000

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

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

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

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

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

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

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





לכבוד,
רו"ח איל מוליאן, סמנכ"ל כספים,
<u>קבוצת חנן – מור</u>

תאריך: 16 למרץ, 2021
מספרינו: 14924

התייחסות למשבר הקורנה לצורך הכללה בדוחות הכספיים למועד הקובע 31/12/2020

1. במהלך השנה האחרונה ערך משרדי חוות דעת לנכסי החברה, כפי שיפורט במסמך כדלהלן.

2. נתבקשתי ע"י החברה לחוות דעתי למועד הקובע 31/12/2020 לעניין השפעת מגיפת הקורונה העולמית, אשר את תוצאותיה ראינו גם בישראל, על נכסי החברה אותם אמדנו בחוות הדעת השונות.

3. נדגיש כי המועד הקובע לבדיקה זו, כמו כל השנה החולפת, מאופיין בעיקרו באי וודאות. במהלך שנת 2020 הוטלו על המשק הישראלי מגבלות לסירוגין, בהתאם לקצב התפתחות המגיפה במדינת ישראל. במועד הקובע קיימת וודאות כי סגר ומגבלות מסייעים לצמצום התחלואה, אך ברור שלנ"ל מחיר כלכלי כבד שלא יוכל להימשך לאורך זמן.

4. בניגוד לסקירתו הקודמות, סופה של שנת 2020 מלווה בתקווה לסיום המגיפה, לפחות מבחינתה הרפואית. מדינת ישראל הכריזה על תחילת מבצע חיסונים, כאשר חברות התרופות מדווחות על הצלחה משמעותית בניסוי החיסונים. מבצע החיסונים החל לקראת סוף שנת 2020 עם חיסונו של ראש ממשלת ישראל, ולווה ביח"צ משמעותים על ידי התקשורת הישראלית.

5. ניתן לסכם את שנת 2020 המלווה כשנה רווית סגרים וצמצום מפגשים, אשר צמצמה גם את היקף עסקאות ההשוואה. מיעוט העסקאות שבוצעו ונסקרו על ידנו בהערכות שווי שונות, אינו מצביע על מובהקות כלשהי, לא לחיוב ולא לשלילה. בנוסף לנתוני עסקאות אלו יש לתת את תשומת הלב לתשואות אג"ח למח"מים ארוכים, אשר גם הם נותרו, בשלב זה ללא שינוי מהותי. לכך מתווספת העובדה כי הבנקים המרכזיים בעולם ממשיכים ונוקטים במדיניות של הורדת ריבית, עד לנקודה זו.

6. בניגוד לתחילת המגיפה, שם במרבית הנטל נשא המשכיר, ניכר כי מתחילתו של "הגל השני", משקל המאזניים עובר מהשוכר למשכיר. כתימוכין ניתן להתרשם גם מדברי החברה ברבעון האחרון, כי לא נתנו כלל הנחות לשוכרים בתקופה זו.

7. אנו צופים כי במהלך הטווח הקצר – בינוני הפעילות המסחרית תחל לחזור לשגרה, למעט עסקים חיוניים שלא נפגעו כלל. יחד עם זאת, ניתן להניח כי ככל והציפיות מהחיסונים ו/או שילוב של מוטציות חדשות בנגיף העמידות בפני החיסון יכו בציבור, אנו עלולים לשוב לרמות אי הוודאות שאפיינו את תחילת השנה.

8. גם במסמך זה אנו מוצאים לנכון להדגיש כי כדרכם של משברים יש הרואים בהם את ה"ברבור השחור" העתיד למתן את עליות השווי שנצפו בעשור האחרון בשוק הנדל"ן, ויש כאלו הרואים בו הזדמנויות ומציגים כתימוכין את תוצאות המשבר האחרון משנת 2008. הגם שנסיבתיו של המשבר דאז שונות באופן משמעותי מאלו של המשבר שבנדון, הרי שלא ניתן להתעלם מתוצאותיו. ניתן להניח כי המסקנות מתוצאות מבצע החיסונים יתנו איתותם במהלך הרבעונים הראשונים של שנת 2021, אשר צפויה להפיג את רמות אי הוודאות.

9. לבקשת החברה, בחנו את כל אחד מהנכסים הרלוונטים בבעלות החברה. להערכתנו, בנסיבות המפורטות דלעיל, השפעתו של נגיף הקורנה אינה משנה את שיעור הריבית להיוון בשלב זה. השפעת הנגיף מקבלת ביטוי בחוסר הוודאות לקבלת דמי שכירות לתקופת חודשים בודדים, מנכסים ספציפים ומסויימים, ככל וקיימים. יש לזכור כי מול אותם הנכסים המסחריים הנפגעים ממגפת הקורונה, נמצאים גם נכסים מסחריים שאינם פגיעים, או אפילו נהנים מתפוקה כלכלית גבוהה יותר (כגון רשתות פארם, רשתות שיווק מזון וכיוצ"ב).

10. מרבית נכסי החברה הנבחנים על ידנו מהווים קרקעות המיועדות לבניה, בשלבי תכנון / ביצוע שונים. ע"פ הצהרת החברה בתקופה זו שעד המועד הקובע, 31/12/2020 נגבו דמי שכירות באופן מלא, למעט בחודשים מרץ – אפריל בהם ניתנו הקלות לחלק מהשוכרים בסכומים שאינם מהותיים. היות ומרבית הנכסים נמצאים בשלבים שונים של קבלת היתרי בניה ו/או תחילת עבודות, הגענו למסקנה שלמשבר הקורונה אין השפעה מהותית על נכסים אלו, בשלב זה.

11. <u>בנסיבות אלו, רצ"ב התייחסותי לכל אחד מנכסי החברה והשפעת המשבר במועד הקובע עליו:</u>

א. **ראשון לציון**: חוות דעתי אמדה את השווי ההוגן של מגרשים 508 ו – 503 בהתאם לתכנית מפורטת שמספרה 413-0441014. כמפורט בחוות הדעת הנכסים הנ"ל מהווים קרקע ריקה בה החלו עבודות בניה שבנייתם תסתיימנה בעוד מס' שנים קדימה. בנסיבות אלו הרי שניתן לקבוע כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס, וזה נסמך על חווה"ד המצורפת לדוח השנתי.

ב. מודיעין: חוות דעתי אמדה את השווי ההוגן של מגרשים 212 ו – 213, וכן 321 ו – 322, בהתאם לתכנית מפורטת שמספרה מד/11 כמפורט בחוות הדעת הנכסים הנ"ל מהווים קרקע ריקה בה החלו עבודות בניה שבנייתם תסתיימנה בעוד מס' שנים קדימה. בנסיבות אלו, ניתן לקבוע כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכה הקודמת.

במסגרת המחצית הראשונה של השנה ערכנו חוו"ד מלאה לאומדן השווי ההוגן של מגרש מס' 11 ע"פ תכנית מד/8/23, הממוקם ברחוב הפיקוס פינת רחוב דם המכבים וערער במע"ר מודיעין. בהתאם לעקרונות דלעיל, קבענו כי קיים סיכון בקבלת דמי השכירות לחלק מהשוכרים, לתקופה הקרובה. הסיכון בקבלת שכירות בתקופה הקרובה, כמו גם הסיכון באיכלוס מיידי של השטחים המשווקים, נאמדו על ידי במקדם הפחתה משוויו של הנכס בתקופה סטנדרטית. בנסיבות הקיימות לנכס הנדון, המורכב ממספר חניות בודדות ועצמאיות, אני בדעה כי אותם אלמנטים שהוטמעו בדוח לרבעון קודם נמצאו רלוונטים גם לסקירה זו. כל אלו הובילו למסקנה כי השווי ההוגן של הנכס, כפי שנאמד במחצית הראשונה, נמצא כמתאים גם כיום, ואיננו סבורים כי חל שינוי מהותי בשווי הנכס מקביעתנו זו.

ג. אור ים: חוות דעתי אמדה את השווי ההוגן של מגרשים 509 ו – 603 בהתאם לתכנית מפורטת שמספרה 353-0262444. כמפורט בחוות הדעת הנכסים הנ"ל מהווים קרקע ריקה בה טרם החלו עבודות בניה שבנייתם תסתיימנה בעוד מס' שנים קדימה. בנסיבות אלו הרי שניתן לקבוע כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס, וזה נסמך על חוו"ד המצורפת לדוח השנתי.

ד. חריש: במסגרת הרבעון השני נתבקשתי ע"י המזמין לערוך חוות דעת מלאה לאומדן השווי ההוגן של מגרש מס' 433 (פאוור סנטר) הממוקם בכניסה לעיר חריש. בדוח הכלכלי. הנ"ל, שנערך למועד 30/06/2020, קיימת התייחסות מלאה לכלל ערכי השווי. כמפורט בדוח, המשכיר נתן הקלות בהיקפים שונים לחלק מהשוכרים במהלך חודשים מרץ ואפריל. לפי נתוני החברה ברבעון האחרון לא ניתנו הנחות / הטבות.

במסגרת בדיקתנו זו לא נמצאו שוכרים אשר בחרו להשתחרר מההסכם או לבטלו. גם בבדיקתנו כעת מצהירה החברה כי לא נמצאו שוכרים אשר בחרו לבטל את ההסכם, ונכון למועד הקובע נעשתה גביה מלאה של דמי השכירות, למעט בחודשים מרץ – אפריל, כמפורט לעיל.

צירוף העקרונות המפורטים דלעיל, בשילוב ייחודו של הנכס בעיר חריש, הוביל אותנו למסקנה המפורטת בדוח הרצ"ב כי אין שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכס שבנדון, מזה שנקבע בחוות הדעת לרבעון קודם.

חוות דעתי אמדה את השווי ההוגן של מגרש 12 (רח' דרך ארץ 51 – 57) ומגרש 41 (רח' דרך ארץ 56 – 62) למועד הקובע 31/03/2020. בנסיבות המפורטות דלעיל, אני סבור כי יתכן דחייה ארוכה יותר, בשיעור ריבית גבוהה יותר, ליתרת השטחים הפנוים המוצעים לשיווק. ברם, בשל היקפם של שטחים אלו, השפעת המשבר אינה מובילה לשינוי מהותי בערכי השווי למועד 31/12/2020

חוות דעתי אמדה את השווי ההוגן של מגרש 420 לתכנית חריש 1/א. הדוח הכלכלי האחרון נעשה למועד 30/06/2020, וכולל התייחסות מלאה ומפורטת לכלל ערכי השווי. כמפורט בחוות הדעת הנכס הנ"ל מהווים קרקע בהליכי בניה, שבנייתו צפויה להסתיים בעוד מס' שנים קדימה. בנסיבות אלו הרי שניתן לקבוע כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס, כתוצאה ממשבר הקורונה.

לעניין מגרש 421 הסמוך, נערך עדכון שווי לתאריך 31/12/2020, מדובר במגרש בו טרם הוגשה בקשה להיתר, כך שגמר בנייתו צפוי להסתיים בעוד מס' שנים קדימה. ניתן להניח כי סוף תקופת הבניה יהיה לאחר תום המשבר. בנסיבות אלו הרי שניתן לקבוע כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס, וזה נסמך על חוות"ד המצורפת לדוח שנתי.

12. צירוף כלל נסיבות אלו מוביל אותי למסקנה כי לא חלו שינויים משמעותיים בנכסים דלעיל. בנסיבות אלו, ניתן לקבוע כי כלל ערכי השווי הרלוונטים שנקבעו למועד הקובע 31/12/2020 נותרו על כנם ולא חל שינוי מהותי ביחס להערכות השווי שנערכו במהלך השנה.

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

יונתן לוי,
מגיסטר (MRE) במקרקעין,
כלכלן ושמאי מקרקעין