Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 24/10/2021 :תאריך
REF: 26632.1.102 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה על פי תקן 17.1

הנדון: פרויקט מלונאי בבנייה
רחוב התעשייה 5- 7, תל אביב
גוש 7104 חלקות 54, 55



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה: א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ (להלן: "החברה")

1.2. מזמין השומה: מר רפאל אלאלוף, יו"ר דירקטוריון.

1.3. מועד הזמנת השומה: 10/10/2021.

1.4. נסיבות הזמנת השומה: צירוף חוות הדעת לדוחות הכספיים של החברה שיפורסמו בציבור.

1.5. נמסר לנו על ידי המזמין השומה כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

1.6. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.7. לא קיבלנו כתבי שיפוי ממזמין השומה.

1.8. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.9. חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. איננו נותנים חוות דעת לחברה באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

-2008-2011 יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

- 2008 משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קריית אונו.
- 2003 בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

4. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 30/09/2021.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 20/10/2021 ע"י אורי זלוטוגורה- שמאי מקרקעין.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש	7104	
חלקה	54	55
שטח החלקה הרשום	516 מ"ר	516 מ"ר
זכויות	בעלות פרטית ע"ש א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ	
כתובת	רחוב התעשייה 5- 7, תל אביב	
מהות הנכס	אתר בנייה לפרויקט מלונאי במספר שלבים כמפורט להלן בחוות הדעת.	
הזכויות המוערכות	זכויות בעלות של החברה בשתי החלקות	
זיהוי הנכס	עפ"י רישום החלקות בטאבו	

8. חזית הנכס



9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה שתי חלקות צמודות, חלקה 54 וחלקה 55 בגוש 7104 ברחוב התעשיה 5 ו- 7, תל אביב. בחלקות החלו בעבודות בניית בית מלון העתיד לכלול 103 חדרים.

תיאור החלקות -

חלקה מספר 54 וחלקה 55 בגוש 7104 בשטח רשום של 516 מ"ר כל חלקה - סה"כ 1,032 מ"ר.

לחלקות צורה מלבנית, חזיתן הדרומית פונה לרחוב התעשייה באורך של כ- 36 מ' ועומקן כ- 29 מ'.

לחלקות שיפוע היורד לכיוון מזרח.

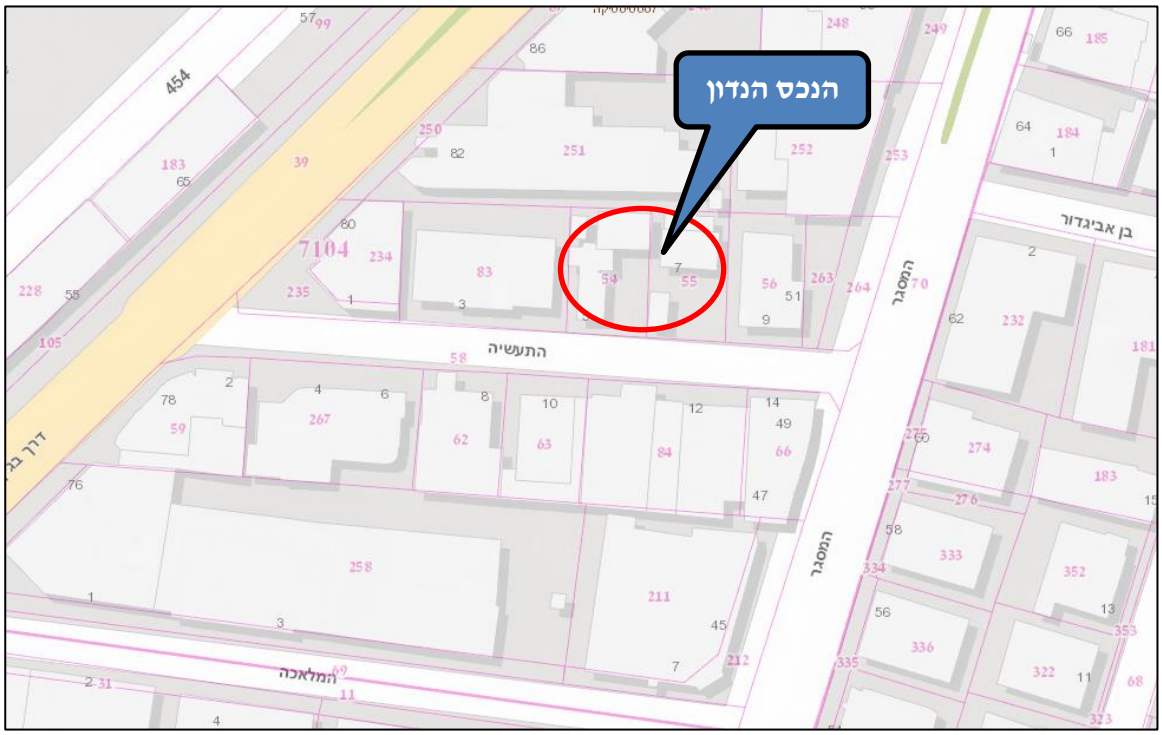
גבולות החלקות:

מדרום: רחוב התעשיה ומעברו מבנה חד קומתי למוסך ומבנה תעשייתי דו קומתי.

ממזרח: בניין משרדים בן 5 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב המסגר.

ממערב: מבנה דו קומתי לשימוש משרדים.

מצפון: בניין משרדים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע.



9.2. **<u>תיאור הפרויקט המוצע</u>**

פרויקט מלונאי הפרוגרמה נערכה ע"י אדריכל ארז אלה. הפרויקט כולל מספר שלבים:

<u>שלב א'</u>- היתר בנייה מספר 20-0923 מתאריך 07/12/2020, לבניית בית מלון הכולל 113 חדרי מלון בבניין בן 7 קומות מעל ל - שתי קומות גלריה, קומת קרקע ו- 3 קומות מרתפים.

לאור דרישות הוועדה והחלטת היזם, חלו מספר שינויים תכנוניים בפרויקט בשלב א', הכוללים ביטול החניות, צמצום מספר חדרי המלון ל- 103 חדרים ותוספת שטחי ציבור על חשבון החדרים שבוטלו וכן תוספת שימושי מסחר בקומת הכניסה במפלס רחוב התעשייה.

<u>להלן תיאור קומות שלב א על פי היתר הבנייה:</u>

קומה/ מפלס	שטח במ"ר	תיאור
מרתף 3- מפלס -12.775	950 מ"ר	קומת מרתף תחתונה לשימוש חניון תת קרקעי עבור 27 כלי רכב. הירידה לחניון באמצעות מעלית כלי רכב.
מרתף 2- מפלס -8.925	908.8 מ"ר	שטחי מחסנים, חדרי מכונות, חדר אוכל עובדים, מלתחות ושירותים, משרדי משק בית.
מרתף 1- מפלס -4.725	846.3 מ"ר	מחסנים, חדר אשפה, חדר כושר, חדרי שירותים, חדרי ישיבות ושטח נלווה למלון.
קרקע	273.7 מ"ר	קומת הכניסה למלון ובה לובי הפונה לכיוון דרום (רחוב התעשיה), לצידו כניסת רכבים למעלית החניון, בעורף הקומה לובי אחורי- מסעדה/ ישיבה, חדר מזוודות/ משרדים. סביב הקומה רחבה מרוצפת אשר תשמש כחצר המלון. לבית המלון 4 מעליות+ מעלית שירות ושני חדרי מדרגות.
קומה 1	29.6 מ"ר	שתי קומות גלריה חלקיות, מרביתה משמשת כחלל כפול בגובה בקומת הקרקע.
קומה 2	29.6 מ"ר	
קומה 3	553 מ"ר	קומות 3- 6 כוללות 24 חדרים בקומה. בשטח ממוצע נטו של כ- 12 מ"ר כל חדר. בכל קומה 3 חדרים גדולים יותר עד 18 מ"ר נטו. במרכז הקומה ממ"מ וחדר שירות.
קומה 4	553 מ"ר	
קומה 5	553 מ"ר	
קומה 6	553 מ"ר	
קומה 7	446.7 מ"ר	בקומה זו 17 חדרי מלון ושתי מרפסות, אחת לכיוון צפון והשנייה לכיוון דרום.

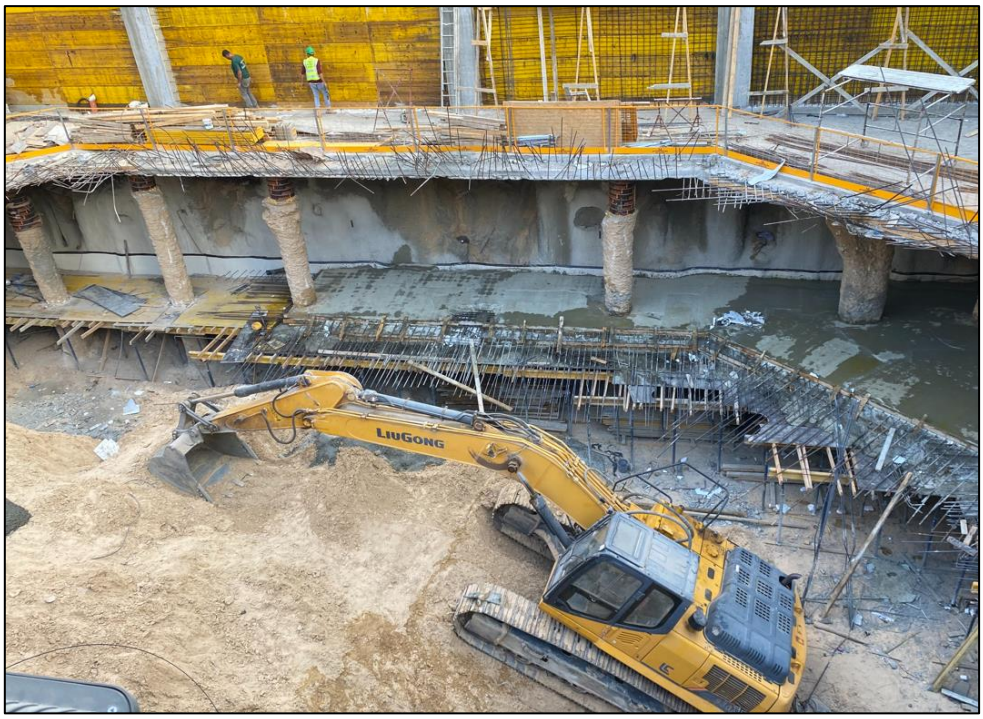
<u>הדמיה- שלב א'</u>



<u>תיאור עבודות הבנייה</u>

במתחם החלו בעבודות הבנייה בהתאם להיתר הבנייה.

בעת הביקור בנכס הסתיימו עבודות הדיפון וחפירה והחלו בשלבי השלד במרתפים.



<u>שלב ב'-</u>

כולל אישור תכנית בניין עיר עפ"י רח"ק מקסימלי של 10.4 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, ובמקביל לאישור התב"ע קידום היתר בנייה לתוספת המבוקשת.

שלב ב' יכלול את התוספת עבור 145 חדרי מלון וסה"כ 248 חדרי מלון בקומות 2- 18 (למעט קומה 10 שתהווה אולם כנסים), מעל המלון מתוכננות 4 קומות משרדים (קומות 20-23) אשר מעליהן גג פתוח עם בר, הכל מעל לקומת קרקע ו- 3 קומות מרתפים.

<u>הדמיית הפרויקט כולו -</u>



9.3. **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם ממזרח למתחם השוק הסיטונאי לשעבר וממזרח לדרך מנחם בגין, ממערב לרחוב המסגר, דרומית לצומת החשמונאים מנחם בגין.

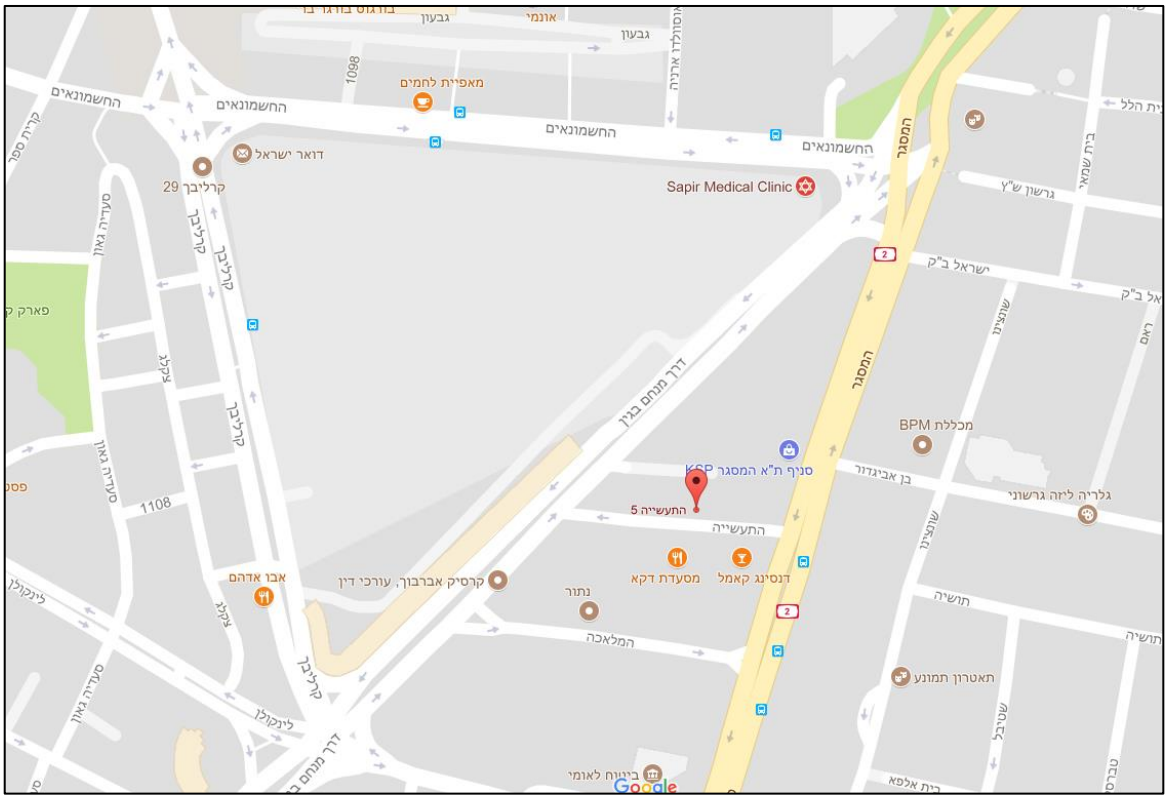
סביבת הנכס מאופיינת בשימושי קרקע מעורבים, מבני תעשיה, מלאכה ומוסכים ותיקים לצד בנייני משרדים חדישים. מעברו המערבי של דרך מנחם בגין מוקם פרויקט השוק הסיטונאי לשעבר אשר יכלול כ- 2,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור וכיו"ב.

מצפון לרחוב החשמונאים מתחם תעסוקה של רחוב הארבעה ולצדו שימושי מסחר רבים כדוגמת מתחם שרונה, פרויקט גבעון, מתחם חסן ערפה, פרויקט עזריאלי החדש וכיו"ב.

סמוך לנכס תעבור הרכבת הקלה, הנכס ממוקם בין תחנת שדרות יהודית לתחנת קרליבך בצומת מערבי.

רחוב התעשיה הוא כיום רחוב ללא מוצא, מתחיל בחלקו המערבי במפגש עם דרך מנחם בגין ומגיע בחלקו המזרחי עד לרחוב המסגר אך ללא גישה בכלי רכב (גישה להולכי רגל בלבד).

בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר בתוקף

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
50	תכנית כללית למזרח תל אביב	19/12/1940	
אי	חלק אמצעי של אדמות מזרח תל אביב	17/07/1941	
1043	אזורי תעשייה	20/03/1969	1514
1043א'	שימושים באזורי תעשייה בת"א	20/12/2001	5040

10.2 תכניות כלל עירוניות בתוקף

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
1386	הקמת סככות- באזורי תעשיה ומלאכה	26/08/1971	1750
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	06/11/1975	2163
מ'	שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפויות למרפסות וסגירתן.	24/06/1982	2829
מ'1	ביטול סעיף 32	01/11/1990	3810
ג'	בנייה על גגות בתים	21/04/1994	4208
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
ע'1	מרתפים	18/03/2003	5264
3365	מתקנים טכניים+ ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בנייה	16/02/2006	5495
2650ב'	שימור מבנים ואתרים	04/09/2008	7001
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
4053	גני ילדים	27/03/2016	7234
5000	תכנית מתאר 5000	22/12/2016	7407

10.3 תכנית מס' 50

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 19/12/1940.

הנכס הנדון מסווג ביעוד "אזור תעשיה".

10.4 תכנית "E"

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1114 מיום 17/7/1941.

מטרות התכנית בין היתר - להתוות דרכים חדשות, מיקום שטחים פתוחים ואתרים ציבוריים ועוד.

יעוד הנכס - אזור תעשייה.

המגרשים שחזיתם פונה לדרך פ"ת ביעוד אזור מסחרי שימושים מותרים - כמפורט בהוראות התכנית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.5. **<u>תכנית מס' 1043</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1514 מיום 20/3/69.

מטרת התכנית בין היתר "לקבוע תקנות בניה ביחס לבתי הבניינים ואחוזי הבניה, וכן לבטל באזורים אלה את השימוש של בתי משרדים".

להלן הזכויות והמגבלות אשר מוקנות לאזורי תעשייה ע"פ התכנית:

אחוז בניה כולל:	200%
אחוז בניה לקומה:	40
מס' קומות:	5
גובה מקסימלי:	17 מ'

נאסר שימוש באזורי תעשייה לבניני משרדים.

10.6. **<u>תכנית 1043 א' - "שימושים באזורי תעסוקה בת"א יפו"</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001.

מטרות התכנית:

- לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות כמפורט להלן.
- להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והיצור.
- לפרט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים בתכנית הראשית כהגדרתה להלן.
- לקבוע מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

הנכס שבנדון מסומן כאזור תעסוקה א'.

<u>התכנית מתירה באזור זה את התכליות הבאות:</u>

- משרדים בכל הקומות.
- תעשיה עתירת ידע כולל שירותי הסעדה כחלק מהשטחים העיקריים.
- מסחר סיטונאי: מכירת מוצרים לתעשייה, ליצואנים, ליבואנים, לקניינים, וכו'.
- מסחר קמעונאי: בקומת הקרקע יותרו שירותים אישיים כגון, בנקים, מסעדות, מספרות. באזור תעסוקה א' יותר מסחר גם בקומות העליונות בכפוף לאשור הוועדה. בכל מקרה לא יעלו שטחי המסחר על 20% מהשטחים העיקריים.
- מוסדות ציבור ושירותים עירוניים: מוסדות חינוך, תרבות, ודת, שירותי בריאות, ומוסדות אחרים בכפוף לאישור מהנדס העיר ורשויות הסביבה.
- שירותי רכב: מכירה, השכרה, וכו'.
- הובלה ותחבורה: סוכנויות נסיעות, הובלה, דואר, וכו'.
- אחסנה: באזור תעסוקה א' בלבד.
- מיתקני ספורט מקורים כדוגמת בריכת שחיה.

- אולמות בידור: באזור תעסוקה א', בכל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, פאבים, מועדונים.
- מתקני חניה כשימוש עיקרי בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
- בתי מלון: אזור תעסוקה א' בלבד.

שטחי שירות:

- מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו שטחי שירות בהתאם לתכנית "ע".
- מעל מפלס הכניסה יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר בניה במגרש.
- התכנית מתירה תוספת שטחי שירות בקומת הקרקע (מסחרית ו/או רב תכליתית) בכפוף לתנאים המופיעים בתקנון התכנית.

זכויות הבניה: 200% שטחים עיקריים וכתוספת 35% שטחי שרות מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש (ע"פ התכנית הראשית 1043 - 200% שטחים עיקריים) ובסה"כ 270% על קרקעי.

10.7. **<u>תכנית מתאר מקומית מס' "ע'1"</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

מטרות התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר "ע" מרתפים כאמור להלן, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

התכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

התכנית מתירה בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בכפוף לתנאים המפורטים בה.

היתר בניה ע"פ התכנית יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ – 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד').

10.8. **<u>תכנית מתאר 5000- תכנית מתאר ת"א</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

החלקה מסומנת כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, במתחם 602.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם:
- מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
- מקבצי שימושים נוספים- מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי בנייה- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר הסעת המונים

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

<u>הוראות</u>

- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

<u>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון</u>

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי	מספר קומות	מסמך מדיניות	הערות נוספות והוראות
602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת					
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל.

הוראות כלליות (בין היתר)

- ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.
- היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית. סך כל שטחי הבנייה המאושרים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור התכנון, לא יעלה על 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים המאושרים בו.

<u>קביעת שטחי בנייה בסיסיים</u>: הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "שטח מגרש בסיסי"), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף הקצאה לצרכי ציבור (המפורט להלן).

<u>קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי</u>: הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי (להלן: "תוספת שטחי בנייה"), בכפוף לאמור בסעיף זה ובלבד שלא יעלו על הכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבנייה המרבי"). הוועדה תקבע תוספת

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שטחי בנייה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבנייה המרבי רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בתקנון התכנית:

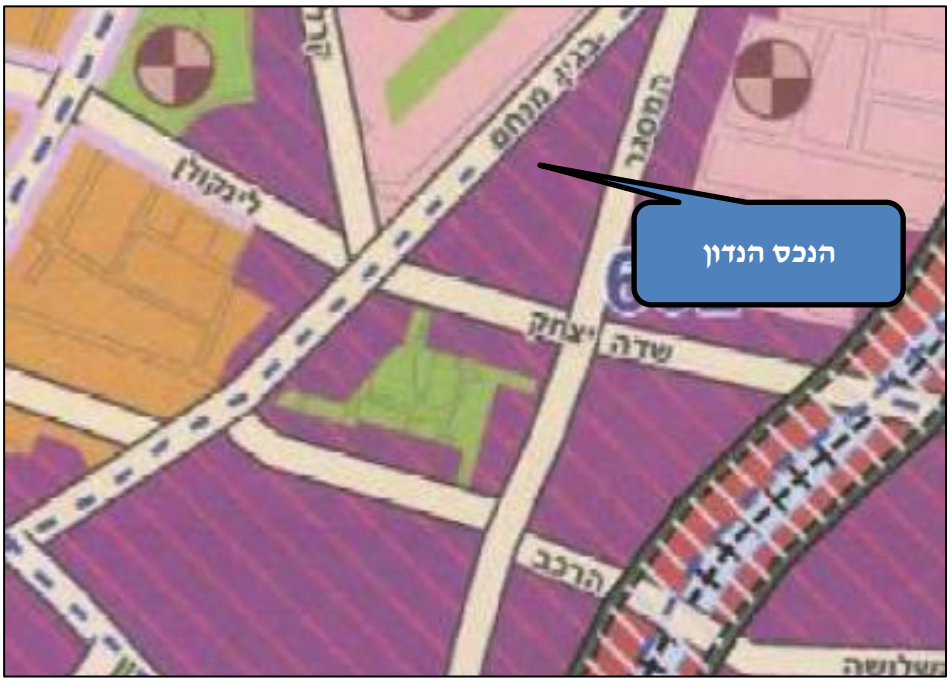
- התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה.
- בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי הבנייה נשקלו (בין היתר) השיקולים הבאים: גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש, שימור, התאמת תשתיות, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים.
- התכנית תורמת למרקם העירוני ע"י לפחות שניים מהמרכיבים הבאים: תרומה משמעותית לעיצוב עירוני, תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות (תמהיל יח"ד, בר השגה וכדומה), תרומה משמעותית לעיר ע"י הכללת הוראות לשימור או הפיכת חניון לכשיר לשימוש מקלט ציבורי.
- באזורי ייעוד לתעסוקה, בגין עמידת התכנית בהוראות המפורטות לעיל, ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות: תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור, זכויות בנייה לניוד בהתאם לתכנית השימור, הוספת שטחים למלונאות.

הקצאה לצרכי ציבור

הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לשימושים סחירים מעבר לשטחים לשימושים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש מגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו\או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה והשימושים המבוקשים בתכנית.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת, תוך התייחסות לבדיקה תכנונית מוקדמת. בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.



טבלת הגדרות לייעודים ושימושים

שימוש	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים	משרדים בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.	מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות.

10.9. **<u>תכנית בתכנון - 507-0540807 - "מלון התעשיה"</u>**

התכנית טרם נדונה בוועדה המקומית.

<u>מטרת התכנית:</u> כחלק מיעדי תכנית המתאר ובהתאם למדיניות העירונית והארצית בדבר הגדלת שטחי המלונאות, התכנית קובעת הקמת מגדל מלונאות במקרקעין, בלב המע"ר המטרופוליני, כתשתית לגידול הצפוי בבינוי למשרדים ותעסוקה באזור. התכנית קובעת את זכויות הבנייה הוראות בינוי.

<u>שימושים:</u> שימושי אכסון מלונאי תיירותי. לא יותרו שימושי אכסון מלונאי למלון דירות.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע</u>

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בנייה				תכסית	מספר יחידות	גובה במ'	מספר קומות		קווי בניין			
			מעל הכנסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ				מעל הכנסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מלונאות	1	1,028	7,680	3,050	400	3,610	14,740	95%	300	100	25	4	3	3	4

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

- שטחי הבנייה הינם בהתאם לרח"ק המרבי במתחם 602- 10.4.
- מתוך השטחים העיקריים למלונאות, יותרו שימושים נלווים למלונאות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים.

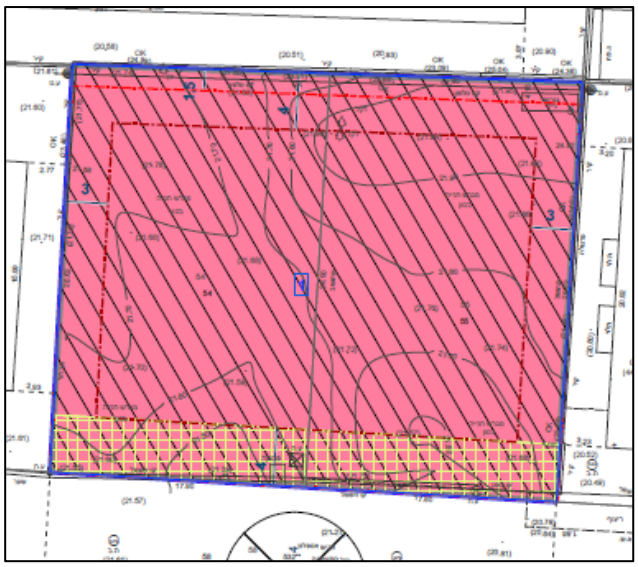
<u>הערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה</u>

- מתוך סך השטחים העיקריים מעל הקרקע למלונאות יוקצו שטחים נלווים כמפורט להלן:

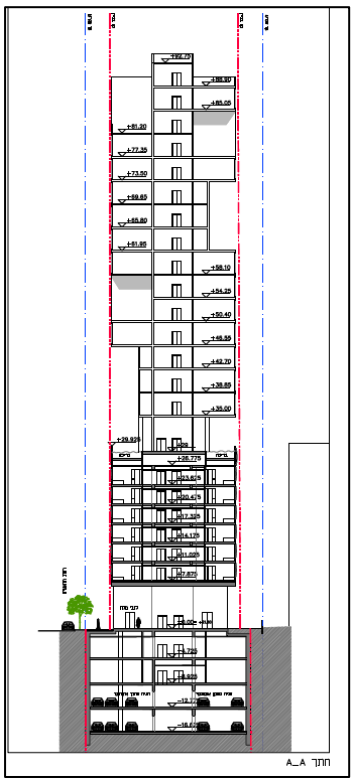
בקומת הקרקע יוקצו לא פחות מ- 50 מ"ר עיקרי למסחר לרבות מסעדות וכו'.
בקומות עליונות יתאפשרו עד 450 מ"ר למסחר כגון מסעדה או מועדות לילה וכו'.
יתאפשרו עד 1,000 מ"ר למרכז עסקים.

- שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לשימושים נלווים למלונאות כגון ספא, בריכה, חדרי ישיבות ומרכז כנסים וכו'.
- בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות תפעול למלונאי ולשימושים הנלווים למלונאות. חניה לרבות מתקני חניה אוטומטיים. אכסון.

<u>תשריט מצב מוצע</u>



<u>חתך הבניין מתוך נספח הבינוי</u>



11. רישוי

11.1. **היתר בנייה מספר 20-0923 מתאריך 07/12/2020**

הקמת בית מלון בן 5 קומות מעל קומת קרקע בגובה 2 קומות ו- 3 מרתפים על מגרש בנייה מאוחד מ- 2 חלקות עבור בית מלון המכיל 113 חדרי אירוח.

בבניין 2 גרמי מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים לכל הגובה.

במרתף 3- : מיועד ל- 27 מקומות חנייה וצלחת סיבוב.

במרתף 2- : חדר עובדים, 2 חדרי מלתחות, 4 משרדים, ממ"מ דו תכליתי (משרד), 8 מחסנים, תחנת טרנספורמציה, 2 מאגרי מים וחדר משאבות.

במרתף 1- : חדר כושר, שירותים, 4 משרדים, ממ"מ דו תכליתי (משרד), 2 חדרי ישיבות, חדר מיתוג, חדר חשמל, חדר אוגרי מים חמים וחדר אשפה.

בקומת הכניסה : לובי בגובה 2 קומות, מעלית רכב (לחניון במרתף 3-), חדר אשפה וחדר מזוודות עם חלל כלוא מעליו.

בקומות 2, 3, 4, 5 (קומה טיפוסית) : 24 חדרי מלון וממ"מ דו תכליתי (חדר שירות לחדרנית) הכל קומה.

בקומה 6 : 17 חדרי מלון, ממ"מ דו תכליתי (חדר שירות לחדרנית) ושתי מרפסות גג.

על הגג : מערכות טכניות.

על המגרש : שטח מרוצף עם גינון מקומי, מגודר, מגודר מ- 3 צדדים ומדרכה עד קו קומת הכניסה זיקת הנאה.

טבלת שטחים

שימוש	שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ עיקרי+ שירות			שטחים לא
מבנה	1	2	סה"כ	1	2	סה"כ	1	2	סה"כ	מקורים
מרתף 3-				470.6	479.4	950	470.6	479.4	950	
מרתף 2-				448.9	459.9	908.8	448.9	459.9	908.8	
מרתף 1-				421.5	424.8	846.3	421.5	424.8	846.3	
קרקע	97.1	98.6	195.7	53.2	24.8	78	150.3	123.4	273.7	
1			0	11.8	17.8	29.6	11.8	17.8	29.6	
2			0	11.8	17.8	29.6	11.8	17.8	29.6	
3	235.9	189.9	425.8	52	75.2	127.2	287.9	265.1	553	
4	235.9	189.9	425.8	52	75.2	127.2	287.9	265.1	553	
5	235.9	189.9	425.8	52	75.2	127.2	287.9	265.1	553	
6	235.9	189.9	425.8	52	75.2	127.2	287.9	265.1	553	
7	155.7	111.9	267.6	101.3	77.8	179.1	257	189.7	446.7	107.3
מתחת לקרקע				**1341**	**1364.1**	**2705.1**	**1341**	**1364.1**	**2705.1**	
מעל הקרקע	**1196.4**	**970.1**	**2166.5**	**386.1**	**439**	**825.1**	**1582.5**	**1409.1**	**2991.6**	**107.3**
סה"כ	**1196.4**	**970.1**	**2166.5**	**1727.1**	**1803.1**	**3530.2**	**2923.5**	**2773.2**	**5696.7**	**107.3**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. הזכויות בנכס

12.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10/05/2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש 7104 חלקה 54

שטח חלקה הרשום: 516 מ"ר

בעלות: א.ק קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם הלווה- הילה מגדלי משרדים בע"מ.

הערות: הערת אזהרה סעיף 126 על הימנעות מעשיית עסקה לטובת עיריית תל אביב-יפו[1].

גוש 7104 חלקה 55

שטח חלקה הרשום: 516 מ"ר

בעלות: א.ק קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם הלווה- הילה מגדלי משרדים בע"מ.

הערות: הערת אזהרה סעיף 126 על הימנעות מעשיית עסקה לטובת עיריית תל אביב-יפו[2].

12.2 הסכם מיום 13/01/2015

הסכם מכר מיום 13/01/2015 בין עמירה בנין עפר כבישים בע"מ, אשבד- ויסמן פרויקטים בע"מ, וינרוז סוכניו בע"מ, פושקין ניהול וייעוץ בע"מ, תוסס השקעות בע"מ, נוף גלעד מפעלי פיתוח בע"מ, א.ד. אלירון נכסים בע"מ, זליבנסקי וגטניו בע"מ, לוסי גטניו בע"מ (כל אחד בנפרד ולחוד ללא ערבות הדדית בניהן להלן: "המוכרים") לבין א.ד קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ, להלן פרטי ההסכם:

- המוכרים מצהירים כי הם הזכאים להירשם כבעלים הבלעדיים של המקרקעין, גוש 7107 חלקה 54 ברחוב התעשיה 5, תל אביב בשטח רשום של 516 מ"ר.
- הממכר: מלוא זכויות המוכרים במקרקעין ובכלל זה זכויות הבנייה.
- התמורה: 5,889,014 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

12.3 הסכם מיום 13/01/2015

הסכם מכר מיום 13/01/2015 בין טרעם ניהול בע"מ, אשבד- ויסמן פרויקטים בע"מ, ח.ד ברעם בע"מ, צ. עמוס נכסים והשקעות בע"מ, תוסס השקעות בע"מ, היפר חלף- מרכז חלפים למכוניות בע"מ, מאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, ספידי תעשיות (1980) בע"מ ויורם הס (כל אחד בנפרד ולחוד ללא ערבות הדדית בניהן להלן: "המוכרים") לבין א.ד קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ, להלן פרטי ההסכם:

[1] נמסר לי ממזמין השומה כי הערה זו נרשמה עד לאישור תצ"ר לשתי החלקות.
[2] ראה הערה מספר 1 לעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- המוכרים מצהירים כי הם הזכאים להירשם כבעלים הבלעדיים של המקרקעין, גוש 7107 חלקה 55 ברחוב התעשיה 7, תל אביב בשטח רשום של 516 מ"ר.
- התמורה: 8,157,476 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

12.4. **<u>תשלום היטל השבחה</u>**

הוצגה בפני קבלה לתשלום היטל השבחה בגובה 341,749.09 ₪ בתאריך 26/02/2015 בגין בקשה להקלות במסגרת בקשה להיתר בנייה שהוגש (אך לא מומש בפועל), לבניין בן 6 קומות מעל לקומת קרקע מלאה ומעל 3 קומות מרתף משותפים עבור החלקה הצמודה לשימוש משרדים.
בתאריך 30/06/2019 נשלחה דרישת תשלום היטל השבחה מעיריית ת"א עבור מימוש לתכנית ע'1 ועבור מימוש בהקלה, בהתאם להיתר הבנייה הפורט לעיל, סך הדרישה ליום 30/06/2019 - 658,143.81 ₪.
בתאריך 08/07/2020 שולם היטל השבחה בגובה של 568,954.25 ₪ בעקבות פסיקת שמאי מכריע.

12.5. **<u>טיוטת הסכם שכירות</u>**

טיוטת הסכם שכירות בין א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ה.מ.ה הילה מנג'מנט הוספיטליטי בע"מ (להלן: "השוכרת"), להלן עיקרי טיוטת ההסכם:

- והואיל המשכירה הינה הבעלים הרשום ובעלת מלוא הזכויות (לרבות זכויות השימוש והחזקה) במקרקעין הידועים כחלקות 54 ו- 55 בגוש 7104 והמצויים ברחוב התעשייה 5 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), עליהם ייבנה מלון שיכלול, בין היתר, כ- 100 חדרי אירוח ושטחים נוספים המצוידים במערכות והמתקנים, בריהוט ובציוד מתאימים (להלן: "המלון" או "המושכר").
- והואיל וביום 28.6.2021 נחתם הסכם (Hotel Member Agreement) בין השוכרת לבין Preferred Hotel Group, Inc. שהינה הבעלים של רשת המלונות הבין-לאומית PREFERRED HOTELS & RESOTRS (להלן: "הסכם החברות") לצרוף המלון למותג LIFE STYLE של הרשת הנ"ל (או מותג אחר של הרשת הנ"ל, הכל בכפוף להוראות הסכם החברות) כולל אספקת שירותי שיווק ומכירות למלון, הכל כמפורט בהסכם החברות.
- **והואיל** והמשכירה מעוניינת להשכיר לשוכרת והשוכרת מעוניינת לשכור מהמשכירה את המקרקעין ואת המלון על מנת שהשוכרת תנהל ותפעיל את המלון בהתאם להסכם החברות באמצעות צד שלישי שהינו בעל ניסיון ומומחיות בתחום ניהול בתי מלון ותפעולם.
- <u>הסכם הניהול</u>- בד בבד עם חתימת הסכם זה נחתם הסכם ניהול עם א.א. הוטלס בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), לפיו חברת הניהול תנהל, תתחזק ותפעיל את המלון לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם הנ"ל (להלן: "הסכם הניהול").
- <u>תקופת השכירות</u>: תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה תקופה של 15 (חמש עשרה) שנים שתחילתה במועד החתימה על הסכם זה (לעיל ולהלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
לשוכרת יעמדו האופציות להאריך את תקופת השכירות הבסיסית בתקופת אופציה בת 5 שנים ובתקופת אופציה נוספת בת 4 שנים ו-11 חודשים, בהתאמה. ההארכה תהיה אוטומטית אלא אם השוכרת תודיע אחרת לא יאוחר מ-6 חודשים לפני תום התקופה הרלוונטית. תקופת השכירות הבסיסית ביחד עם כל אחת מתקופות האופציה שימומשו להלן: "תקופת השכירות".

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- <u>דמי השכירות</u>: החל מתום 6 (שישה) חודשים ממועד פתיחת המלון לקהל הרחב, בגין כל 12 חודשים במהלך תקופת השכירות, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים (או חלק יחסי מהם בגין תקופה הקצרה מ-12 חודשים), בסך השווה ל-8,000,000 (שמונה מיליון) ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

החל מהשנה ה 4 ככל שהמחזור הכולל בשנה קלנדארית מסוימת במהלך תקופת השכירות יעלה על סך מצטבר של 21 מיליון ₪ ועד 22 וחצי מיליון ₪, תשלם השוכרת למשכירה עד ל-5 באפריל בשנה הקלנדארית העוקבת, תשלום שנתי יחיד נוסף על דמי השכירות הבסיסיים בסך השווה ל-4 % המחזור הכולל לבין רף התשלום, בתוספת מע"מ.

החל מהשנה הרביעית ככל שהמחזור הכולל בשנה קלנדארית מסוימת במהלך תקופת השכירות יעלה על סך מצטבר של 22.5 מיליון ₪ ועד 25 מיליון, תשלם השוכרת למשכירה עד ל-5 באפריל בשנה הקלנדארית העוקבת, תשלום שנתי יחיד נוסף על דמי השכירות הבסיסיים בסך השווה ל-5% המחזור הכולל לבין רף התשלום, בתוספת מע"מ.

החל מהשנה הרביעית ככל שהמחזור הכולל בשנה קלנדארית מסוימת במהלך תקופת השכירות יעלה על סך מצטבר של 25 מיליון ₪ ועד בכלל, תשלם השוכרת למשכירה עד ל-5 באפריל בשנה הקלנדארית העוקבת, תשלום שנתי יחיד נוסף על דמי השכירות הבסיסיים בסך השווה ל-6 % המחזור הכולל לבין רף התשלום, בתוספת מע"מ.

- <u>קרן המשכירה</u>: החל מהשנה השנייה לתקופת התפעול על פי הסכם הניהול, במהלך 5 שנים תעמיד השוכרת תקציב ייעודי בשיעור של 2% (שני אחוזים) ממחזור המכירות השנתי של המלון ביחס לכל שנה, שישמש את המשכירה לעמידה בהתחייבויותיה בקשר עם מימון שנטלה ו/או תיטול בעתיד בקשר עם המקרקעין, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה.

תקציב קרן המשכירה יהיה שייך למשכירה, אשר תוכל להשתמש בו בכל עת במהלך תקופת השכירות. למען הסר ספק, ככל שתיוותר יתרה בחשבון הייעודי הנ"ל בתום תקופת השכירות, היא תהיה שייכת למשכירה.

12.6. **<u>הסכם מותג ניהול מיום 28/06/2001</u>**

הוצג בפני הסכם מותג ניהול עם רשת PREFERRED HOTRL GROUP (להלן: "PHG") לבין חברת ה.מ.ה הילה מנג'מנט הוספיטליטי בע"מ (להלן: "החברה"), להלן עיקרי ההסכם:

- המלון ינוהל ע"י החברה וPHG מספק לחברה שירותי מרקטינג, מכירות, שיווק והזמנות ולא תנהל את המלון.

12.7. **<u>הסכם ניהול מיום 24/08/2021 – א. א. הוטלס בע"מ</u>**

הסכם ניהול מיום 24/08/2021 בין ה.מ.ה הילה מנג'מנט הוספיטליטי בע"מ (להלן: "החברה"), לבין א.א. הוטלס בע"מ בבעלות מר אבי אגאג'ני (להלן: "אבי" או "חברת הניהול"), להלן עיקרי ההסכם:

- והואיל והחברה הינה בעלת זכויות השכירות במלון מכוח הסכם שנחתם בינה לבין א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ.
- והואיל וביום 28.6.2021 נחתם הסכם בסיועו וניהולו של נציג אבי, מר אבי אגאג'ני, הסכם (Hotel Member Agreement) בין החברה לבין Preferred Hotel Group, Inc. שהינה הבעלים של רשת

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

המלונות הבין-לאומית PREFERRED HOTELS & RESOTRS (להלן: "הסכם החברות") לצרוף המלון למותג LIFE STYLE של הרשת הנ"ל (או מותג אחר של הרשת הנ"ל, הכל בכפוף להוראות הסכם החברות) כולל אספקת שירותי שיווק ומכירות למלון, הכל כמפורט בהסכם החברות.

- הואיל והחברה מעוניינת בשרותיו של אבי כחברת ניהול למלון.
- במהלך התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד לפתיחת המלון, מתחייב אבי לייעץ לחברה בנושאים הבאים (בין היתר):

בדיקת התכניות האדריכליות כדי לוודא התאמתם לתפעול מיטבי של המלון כולל חדרי המלון, שטחי הציבור ושטחי השרות. לפעול לעדכונים נדרשים בהתאם לנ"ל וגם התאמתם לדרישות רשת בינלאומית ובאישור היזם.

לווי מלונאי מקצועי בכל שלבי ההקמה של המלון עפ"י הצורך ועד לשלב ההצטיידות.

סיוע על פי מה שיידרש בהצטיידות בתכולת המלון והתארגנות לפתיחה (ריהוט בחדרים ובשטחי ציבור ושירות, מערכות מתח נמוך, תוכנות ומערכות מחשוב, מכשירי חשמל, טקסטיל, מדים, חומרי ניקיון, כלי אוכל וציוד מטבחים ומסעדות)

קליטת תוכנת מלונאית כולל נקודות מכירה והכנת תכנית שיווקית בתאום עם רשת בינלאומית אם תהייה כולל הכנסת המלון לערוצי מכירה אינטרנטיים וגם לשוק תיירות הפנים.

גיוס מנהל תפעולי ובהמשך מנהלי מחלקות ועובדים למלון והערכות לפתיחה.

- <u>תקופת התפעול</u>: תקופת הניהול וההפעלה הראשונה של המלון ע"י אבי על פי הסכם זה הינה החל מפתיחת המלון ולמשך 5 שנים. בנוסף תקופת התפעול תוארך פעמיים לתקופת אופציית בנות 5 שנים כל אחת.
- <u>דמי ניהול המלונאי</u>: החל מיום 01.01.2021 ועד שנה לפני פתיחת המלון, תשלום חודשי של 2,500 ₪ + מע"מ עבור שירותי הליווי המלונאי. החל משנה לפני מועד פתיחת המלון ועד לפתיחת המלון התשלום החודשי יהיה 17,000 ₪ + מע"מ לחודש.
- <u>דמי ניהול</u>: עבור ניהול המלון 17,000 ₪ + מע"מ לחודש + דמי ניהול משתנים שיחושבו כאחוזים מהרווח כמפורט בטבלה שלהלן:

מדרגה 1	2.5% מהרווח השנתי, ובתנאי שהרווח של המלון לא יפחת מ-25%
מדרגה 2	3% מהרווח השנתי ובתנאי שהרווח של המלון יהיה לפחות 30%
מדרגה 3	4% מהרווח השנתי ובתנאי שהרווח של המלון יהיה לפחות 35%
מדרגה 4	4.5% מהרווח השנתי ובתנאי שהרווח של המלון יהיה לפחות 40%
מדרגה 5	5% מהרווח השנתי ובתנאי שהרווח של המלון יהיה מעל 40%

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

13.1. לא ידוע לי על עסקת מכר בנכס הנדון בשלוש השנים הקודמות למועד הקובע.

13.2. בתאריך 06/01/2019 ערכתי שומה למטרת בטוחה לבנק מרכנתיל עפ"י תקן 19, לנכס הנדון. בשומתי קבעתי שווי של 28.4 מיליון ₪ ושווי שוק של 63.5 מיליון ₪.

13.3. במסגרת עבודה זו ערכתי הערכות שווי לתאריכים קודמים כמפורט להלן:

מועד קובע	שווי הזכויות
31/12/2016	₪ 52,200,000
31/12/2017	₪ 53,900,000
31/12/2018	₪ 58,300,000
31/03/2019	₪ 58,300,000
31/12/2019	₪ 63,300,000
31/03/2020	₪ 63,300,000
30/06/2020	₪ 61,000,000
30/09/2020	₪ 62,300,000
31/12/2020	₪ 63,200,000
31/03/2021	₪ 63,200,000
30/06/2021	₪ 63,200,000

14. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1. <u>מטרת השומה</u>

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת .ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

14.2. <u>גישות השומה</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

<u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה ועל כן הוערך בגישת ההשוואה.

14.3. הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב התעשיה 5- 7, תל אביב.

14.4. הובא בחשבון שטח החלקות, צורתן וחזיתן לרחוב התעשיה.

14.5. הובאה בחשבון קרבתו של הפרויקט למתחם השוק הסיטונאי, קירבה למתחם שרונה, רחוב הארבעה, מתחם חסן עארפה וקרבתו לקו הרכבת הקלה.

14.6. הובא בחשבון כי החלו עבודות בנייה באתר, חפירה ודיפון ושלבי השלד במרתפים.

14.7. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

14.8. הובא בחשבון כי הפרויקט מתוכנן בשני שלבים:

<u>שלב א'</u>- בניית מלון הכולל 103 חדרים עפ"י היתר בנייה מאושר.

<u>שלב ב'</u>- אישור תכנית בניין עיר בסמכות ועדה מקומית בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 ובניית רח"ק מקסימלי של 10.4 לבניית פרויקט מלונאי שיכלול עד 300 חדרי מלון ויחידות בשטחים וגדלים שונים.

14.9. הובאה בחשבון היתר בנייה לשלב א' בלבד הכולל 113 חדרים. בכוונת החברה להגיש היתר שינויים לצמצום מספר החדרים ל- 103 והגדלת שטחי הציבור.

14.10. שווי השוק הוא הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס המוצע, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.11. הובא בחשבון כי החלקות בבעלות פרטית ע"ש א.ק קבוצת הלה מלונאות (2014) בע"מ, בשלמות.

14.12. הובאו בחשבון הסכמי הרכישה משנת 2015 לשתי החלקות.

14.13. הובאו בחשבון מערכת הסכמי השכירות וניהול לבית המלון.

14.14. הובאו בחשבון מחירים ועסקאות לנכסים ושימושים דומים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

14.15. הנכס הוערך בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות על פי מודל כלכלי לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור, בניכוי יזמות ובניכוי עלויות בנייה, בתוספת יזמות חלקית ובתוספת סך העלויות ששולמו עד למועד הקובע לשומה כמפורט בפרק התחשיב להלן.

14.16. הערכת השווי מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני וכפי שמפורט בשומה לעיל.

14.17. הנכס הוערך בש"ח, למועד הקובע 30/09/2021.

14.18. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14.19. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11 כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, לרבות שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש.

14.20. במהלך חודש דצמבר בשנת 2019 החלה התפשטות נגיף קורונה, שטרם זוהה בעבר, וגרם לתחלואת בני אדם במחוזות שונים בסין, משם התפשט למקומות אחרים בעולם. בתאריך 11/3/2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות הקורונה כפנדמיה (מגפה). נגיף הקורונה התגלה לראשונה בישראל במהלך חודש פברואר 2020. באמצע חודש מרץ 2020 הממשלה החליטה על מספר צעדים לטיפול במגפה (איסור התקהלות, הגבלת מספר עובדים במקום עבודה, סגירת מקומות בילוי ופנאי, סגירת קניונים והגבלות שונות על תנועה ותחבורה). בתאריך 19/04/2020 התקבלה החלטת ממשלה על החזרת הפעילות העסקית במשק בצורה הדרגתית ותחת מגבלות בריאותיות (הוראות "התו הסגול"). בתאריך 6/9/2020 נכנסה לתוקף תכנית "הרמזור", לפיה נקבע כי הרשויות המקומיות במדינת ישראל יסווגו לפי משתנים שונים, כאשר הפעילות בכל רשות מקומית תתאפשר בהתאם למדד התחלואה שבו. במהלך חודש דצמבר 2020 העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברות "פייזר" ו"מודרנה" והחל מבצע חיסונים ארצי נרחב כנגד המגפה. במקביל למבצע החיסונים, לאור עליה חוזרת ברמת התחלואה, החליטה ממשלת ישראל על עריכת סגר נוסף (בחודש פברואר מרץ 2021.
בתחילת חודש יולי 2021 החל הגל הרביעי, התו הירוק והסגול חזרו וכן הוחלט על מתן חיסון שלישי. במועד הקובע לשומה חלה ירידה משמעותית בחולים ובנדבקים וככול הנראה הגל הרביעי מאחורינו. הנכס הנדון מהווה פרויקט מלונאי בבנייה, על כן לא נערכה הפחתת שווי בשומה זו בגין משבר נגיף הקורונה.

15. נתונים להערכת השווי

15.1. סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 6/7/2021 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

- המחצית השנייה של שנת 2020 התאפיינה, בישראל, באופטימיות זהירה בכל הקשור למיגור מגפת הקורונה. בשני הסקרים הקודמים (מחצית שניה 2019 ומחצית ראשונה 2020) פרסמנו התייחסות להערכות שווי והשימוש ב"שיעור ההיוון הכולל", בתנאי אי ודאות. כבר בפתח הדברים שם נאמר שהעמדה נכתבה תחת ההנחה הרווחת, נכון לאותה תקופה, שמגפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון לנגיף בתוך שנה עד שנתיים...
לסיכום, מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על האופטימיות המוסברת לעיל.

תקופה	משרדים	תעשיה ומלאכה	מסחר	הערות
סה"כ מחצית שניה 2019	1,244	397	861	לפני המגיפה
סה"כ מחצית שניה 2020	1,335	324	831	אופטימיות זהירה

- בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה המפורסם כאן מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.
אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לאמור להלן:
בסקרים שאנו עורכים נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי תפוסה (באזור / בבניין וכד'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכד'.
- ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.
- שיעור התפוסה- כאמור שיעורי תשואה המפורסמים כאן מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאליים ("שיעור היוון כולל"), כלומר תחת הנחת תפוסה מלאה. המשמעות המעשית היא שכאשר ידוע לגבי הנכס הנישום ששיעור התפוסה בו אינו 100%, יש לשקול (בתלות בשיעור ובמשך הזמן של השטחים הבלתי תפוסים) לתת לכך ביטוי בשיעור היוון גבוה יותר (המבטא סיכון גבוה יותר) לשטחים שאינם תפוסים, ביחס לשיעור ההיוון שנקבע לגבי השטחים התפוסים.
- בפרסומים קודמים פרסמנו ממוצעים של נתונים שהתקבלו בסקירות שערכנו, לאורך כל תקופת כל סקר. לאור השונות הרבה, שנוצרה עקב משבר הקורונה יחד עם האופטימיות הזהירה, בתקופת סקר זה, כמוסבר לעיל, אני בדעה, שאין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. מסקנה זו קיבלה משנה תוקף גם לאחר שבחנו את מקורות המידע הבאים:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הערכות שווי לדוחות הכספיים של פירמות, לפי תקני החשבונאות (שומות IFRS).

דיווחים רבעוניים של פירמות, לפי תקני החשבונאות (IFRS).

עסקאות מכר לנכסים מניבים בתקופה הרלוונטית.

דיווחים באשר לכמות העסקאות שנערכו במשק לנכסים מניבים.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית השנייה של שנת 2020 (ללא שינוי מהסקר הקודם):

1. בנכסי משרדים - 7.0%
2. בנכסים מסחריים - 6.9%
3. בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה - 6.9%

הערכים שלעיל מהווים שיעורי תשואה כפי שמקובל כיום בשוק המקרקעין.

שיעור ההיוון הינו תוצאה של מרכיב רווח ביחס לריבית המקובלת במשק, סיכון, ופחת פיזי של המבנה.

בקביעת שיעור ההיוון המתאים לנכס יש להביא בחשבון בין היתר מאפיינים ברמת המיקרו, קרי, פיזיים וכלכליים ספציפיים לנכס כגון - מיקום, שימוש במבנה, מצב פיזי של המבנה וכיוצ"ב.

15.2. **<u>שיעור היוון בעסקאות ושומות למלונאות</u>**

להלן סקירת שיעורי היוון בתחום המלונות טרם משבר הקורונה בתחילת 2020.

- עפ"י הדיווח לרשות ניירות ערך, מדווחת חברת אלרוב ברבעון הראשון של שנת 2020 כי שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בישראל נע בין 6.25% עד 8%.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך, מדווחת חברת איסתא ליינס ברבעון הראשון של שנת 2020 כי שיעורי ההיוון לבתי המלון בארץ הינם 7.2%.
- עפ"י הערכת שווי של מלון אגמים המפורסם לציבור ע"י הרשות לניירות ערך, עולה כי שיעור ההיוון לקביעת שווי המלון בגישת היוון ההכנסות הינו 7.8 עפ"י תוצאות תפעול בית המלון.
- עפ"י דיווח מלונות הכשרת הישוב בע"מ באתר הבורסה לניירות ערך מיום 20/02/2019, ביום 19/02/2019 נחתמו בין החברה וחברות בנות של החברה לבין מלונות דן מערכת הסכמים בקשר עם זכויות בחלק ממלונות החברה וביניהם הסכם למכירת מלוא זכויות וההתחייבויות של מלון נפטון בע"מ, הכוללת בעלות בשליש מזכויות החכירה במלון, ציוד, הסכמים עם שוכרים וחוזה לשכירות ולניהול תמורת 110,000,000 ₪. ביום 17/04/2019 התקיימו מלוא התנאים המתלים הנדרשים להשלמת הסכם המכר של מלון רימונים אילת. עפ"י ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי (בנטרול מרכיב המסחר) הינו בגבולות 800,000 ₪. **עפ"י מידע שנמסר לי מחברת "סלע קפיטל" בעלת חלק מזכויות החכירה, עולה כי העסקה משקפת 7.2% תשואה על שווי העסקה.**
- עפ"י דיווח של חברת איסתא ליינס חברת הנסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ באתר הרשות לניירות ערך מיום 22/07/2020, עולה כי במלון פאבליקה באזור התעשיה הרצליה פיתוח נמכרו חלקי מיעוט בזכות הבעלות בתמורה המשקפת שווי כולל של 213 מיליון ₪. המלון כולל 159 חדרים ומנוהל ע"י רשת המלונות ישרוטל. **עפ"י תוצאות העסקיות של המלון בתוספת הכנסות ממרכיב המסחר, העסקה משקפת תשואה שנתית של פחות מ- 6% למחיר העסקה.**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.3. **<u>מחירים לבתי מלון בנויים</u>**

- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 21/04/2021 עולה כי רמי לוי קנה את מלון לוסקי ברחוב הירקון בתל אביב בתמורה לכ- 60 מיליון ₪. המלון כולל 27 סוויטות וחדרים מול גן לונדון. המלון בנוי על חלקה בשטח של 611 מ"ר ובנוי ב- 6 קומות+ שתי קומות מרתפים. העסקה משקפת שווי לחדר בנוי בגובה של 2,200,000 ₪.
- עפ"י הסכם רכישה מיום 05/10/2020, נימכר מלון גיגל הממוקם ברחוב נס ציונה בתל אביב בתמורה ל- 65 מיליון ₪. המלון כולל 50 חדרים בבניין בגובה 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתפים בשטח כולל של 2,790 מ"ר. העסקה משקפת שווי של כ- 1.3 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 12/02/2020 עולה כי התנהל מו"מ בין רשת המלונות פתאל לבין מלון טל הממוקם ברחוב הירקון סמוך לנכס הנדון. המו"מ היה במחיר רכישה של כ- 180 מיליון ₪ עבור 123 חדרי מלון. המו"מ משקף שווי לחדר בנוי של כ- 1.5 מיליון ₪.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 19/01/2020 עולה כי רשת המלונות פתאל רכשה את "בית פלטין" ההיסטורי ברחוב אחד העם פינת נחלת בנימין בת"א, עפ"י הכתבה החברה תשקיע כ- 150 מיליון ₪ ברכישה ובשיפוץ להפיכתו למלון יוקרה (כייעודו בעבר) אשר יכלול כ- 85 חדרים, בריכה בחצר פנימית, ספא, מסעדת גורמה, טרקלין עסקים וכיו"ב בשטח ברוטו של כ- 4,000 מ"ר. המבנה משמש היום כמשרדים של חברת בשוק ההון.
- עפ"י הסכם מכר מיום 04/11/2019 עולה כי מלון בבנייה ברחוב יד חרוצים בת"א, נמכר בתמורה ל- 25 מיליון ₪, כמו כן בנוסף, תעביר הרוכשת סכום נוסף של 35 מיליון ₪ עבור עבודות הגמרים, לאחר סיומן והשלמתן. הנכס הינו מבנה בגובה בייעוד תעשיה בגובה 4 קומות מעל לקומת קרקע ו- 3 קומות מרתפים אשר מתבצעות בו עבודות התאמה למלון אשר יכלול 58 חדרים (עם תוספת קומה) או 49 חדרים ללא תוספת קומה, עלויות הבנייה עד גמר יחולו על המוכר. במסגרת חוזה המכר חתמו הצדדים על הסכם לתקופה של 15 שנים + שתי אופציות, אחת ל- 5 שנים והשנייה ל- 4 שנים ו- 11 חודשים בתמורה לדמי שכירות המשקפות 7% על העלות במידה ויהיו 49 חדרים ו- 8% במידה והיו 58 חדרים. העסקה משקפת שווי כ- 1,050,000 ₪ לחדר בנוי ברמת גמר מלאה.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 05/09/2019 עולה כי קבוצת חג'ג' מכרה למשפחת דיין מרכיב מלונאי בפרויקט משולב למגורים, מסחר ומלונאות בנמל ת"א בתמורה ל- 60 מיליון ₪. החלק הנמכר מהווה בית מלון הכולל 44 חדרים אשר נמכר ברמת מעטפת. העסקה משקפת שווי של כ- 1,365,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי ברמת מעטפת.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 03/04/2019 עולה כי מלון אינדיגו הממוקם במתחם הבורסה בר"ג נרכש ע"י חברת דיין בתמורה ל- 115 מיליון ₪. המלון נפתח לפני כ- 4 שנים כולל 92 חדרים, ספא ובריכה ובר בגג המלון. העסקה משקפת שווי של כ- 1,250,000 ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 25/02/2019 עולה 50% ממלון ג'ייקוב סמואל בפינת רחובות דיזינגוף ארלוזורוב נרכש ע"י רשת המלונות פרימה לפי שווי של בכ- 45 מיליון ₪. המלון בן 6 קומות בשטח של כ- 1,200 מ"ר כולל 22 חדרים. העסקה משקפת שווי של מעל לשני מיליון ₪ לחדר מלונאי.
- עפ"י עסקת מכר משנת 2016, מלון פוליהאוס ברחוב נחלת בנימין 1, בתמורה ל- 62 מיליון ₪, כאשר על הקונה היה להשקיע עוד כ- 8 מיליון ₪ לסיום הבנייה. המלון הכולל 40 חדרי אירוח. העסקה משקפת שווי של כ- 1,750,000 ₪ לחדר.

- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 08/08/2013, חברת אלקטרה נדל"ן מוכרת את זכויותיה המהוות 50% מזכויות בית המלון SEA ONE, החניונים ויתרת שתי דירות שטרם נמכרו בתמורה לכ- 209 מיליון ₪ בתוספת תמורה נוספת ממכירת הדירות. בית המלון ממוקם ברחוב הירקון מול חוף הים בתל אביב. בית המלון נקרא רויאל ביץ' תל אביב וכולל 228 חדרים. בית המלון מושכר לרשת ישרוטל לתקופה של 16 שנה עם אופציה להארכה, עבור תשלום שנתי של 15.4 מיליון ₪ בשנה או אחוזים ממחזור ההכנסות, לפי הגבוה מבניהם. עפ"י הצעת מחיר זו עולה כי שווי לחדר בנוי הינו כ- 1,830,000 ₪.
- עפ"י חוזה מכר מיום 21/03/2013, רכשה חברת ישרוטל את החלק המלונאי בפרויקט "מגדלות" שהינו "מלון ישרוטל טאואר תל אביב" בתמורה ל- 146,470,000 ₪. בית המלון ממוקם בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה, מול הנכס הנדון. המלון מוגדר כמלון עסקים וכולל 90 סוויטות (הכוללות 2 חדרים בכל חדר) ושטחים נלווים. בית המלון ממוקם בקומותיו התחתונות של המגדל, ובקומותיו העליונות דירות מגורים שנמכרו בבעלות פרטית. עפ"י עסקה זו עולה כי שווי לסוויטה מלונאית בנוי הינו כ- 1,630,000 ₪.

15.4. **<u>עסקאות שכירות לבתי מלון בנויים</u>**

- עפ"י הסכם שכירות בנספח להסכם מכר מיום 04/11/2019 עולה כי מלון ברחוב יד חרוצים בת"א, נמכר בתמורה ל- 60 מיליון ₪. המלון כולל 58 חדרים. במסגרת חוזה המכר חתמו הצדדים על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + שתי אופציות, אחת ל- 5 שנים והשנייה ל- 4 שנים ו- 11 חודשים בתמורה לדמי שכירות בגובה של כ- 7,150 ₪ לחדר לחודש ברמת גמר מלאה.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 21/02/2019, דיווחה חברת נתנאל גרופ בע"מ כי בשיתוף עם חברת מאור חתמו על הסכם מול חברת בראון על השכרת שטחים למלונאות ברמת גמר מלאה לתקופה של 10 + אופציות של 5 שנים כ"א, בבית גאון ברחוב קויפמן 6 העתיד לעבור התאמות למלונאות ל – 163 חדרים, משימוש של משרדים, בהתאם להסכם עולה דמי שכירות לחדר על סך של כ – 7,700 ש"ח/ חדר/חודש + מנגנון עליה של 5% כל 5 שנים.
- עפ"י חוזה שכירות מיום 06/11/2018 לקומה 8 בבניין "בית המגדלור" לחלק ממלון "לייט האוס" הממוקם ברחוב בן יהודה 1 עולה דמ"ש לפי 107.5 ₪ למ"ר/חודש, משקף דמי שכירות של כ- 106,640 ₪ לחודש. הקומה בשטח ברוטו של כ- 992 מ"ר בשימוש משרדים ומיועדת ל- 29 חדרי מלון. דמי השכירות לחדר כ- 3,680 ₪. עבודות השיפוץ, ההתאמות והיטלים חלים על השוכר, סך עלויות הבנייה וההתאמה לרבות אומדן היטל השבחה על סך כ- 8.5 מיליון ₪, בהנחה כי עלות ההשקעה מופחתת בתקופה של כ- 10 שנים, העלויות משקפות תוספת של כ- 3,560 ₪ לחדר לחודש, הדמ"ש בתוספת החזר עלויות מתקבל על סך כ- 7,240 ₪ לחדר, כ- 210 ₪ למ"ר ברוטו.
- עפ"י חוזה שכירות מיום 22/01/2014 של מלון "ביץ' האוס" הממוקם ברחוב הירקון 64 מושכר בתמורה לכ- 261,000 ₪ לחודש. המלון כולל 49 חדרי המלון בשטח ברוטו של כ- 2,700 מ"ר. דמי השכירות לחדר כ- 5,300 ₪ ולמ"ר כ- 100 ₪. עבודות השיפוץ וההתאמה בנכס חלות על השוכר- סך עלויות הבנייה וההתאמה לרבות ריהוט כ- 18 מיליון ₪, בהנחה כי עלות ההשקעה צפויה להיות מופחתת בתקופה של כ- 10 שנים, עלות משקפת תוספת של כ- 3,000 ₪ לחדר לחודש- סה"כ שכ"ד בתוספת החזר עלויות השיפוץ- 8,300 ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- עפ"י שומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג מיום 16/10/2016 עולים הפרטים הבאים: בתאריך 15/01/2014 נחתם הסכם שכירות למלון ברחוב נחלת בנימין 28 (גוש 6920 חלקה 5) עם רשת המלונות אטלס. המלון כולל 43 חדרי מלון בשטח בנוי של 1,538 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. שכר הדירה כולל שכ"ד מובטח של 1.2 מיליון ₪ לשנה בתוספת דמי שכירות בהתאם לפדיון. עפ"י ניתוח עתידי לתוצאות צפויות שערך השמאי המכריע, אמורים להתקבל דמי שכירות של כ- 3,275,000 ₪ לשנה. דמי השכירות הצפויים לחדר בחודש הינם כ- 6,350 ₪, כ- 180 ₪ למ"ר ברוטו. הנכס הושכר ברמת גמר מלאה כחדש, כולל ריהוט, עלויות ההתאמה החלים על הבעלים- 50%.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי שאול רוזנברג מיום 17/07/2016 עולים הפרטים הבאים: בתאריך 20/06/2012 נחתם הסכם שכירות למלון בשדרות רוטשילד 65 פינת רחוב נחמני (גוש 7455 חלקה 14) עם רשת המלונות אטלס. המלון כולל 68 חדרי מלון בשטח בנוי של כ- 2,650 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. שכר הדירה השנתי הינו 4.2 מיליון ₪ המשקף דמי שכירות של 5,150 ₪ לחדר לחודש, כ- 132 ₪ למ"ר ברוטו לחודש (המגלם שטחי מסחר וחלקים בחניון). הנכס הושכר ברמת גמר מלאה כחדש, כולל ריהוט, עלויות ההתאמה החלים על הבעלים- 50%. עפ"י השומה המכרעת 50% מעליות השיפוץ היו כ- 20.55 מיליון ₪. בהנחה כי ההחזר צפוי להיות כ- 10 שנים, עלות משקפת תוספת של כ- 2,500 ₪ לחדר לחודש- סה"כ שכ"ד בתוספת החזר עלויות השיפוץ- 7,650 ₪ לחדר כ- 196 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי מיום 14/08/2016 עולים הפרטים הבאים: בתאריך 01/01/2012 נחתם הסכם שכירות למלון רוטשילד ברחוב רוטשילד 96 (גוש 6936 חלקה 84) בתמורה לשכר דירה של 140,000 ₪ לחודש. המלון בשטח בנוי בשטח של 1,302 מ"ר ברוטו כולל 29 חדרים+ 14 מקומות חנייה. בנטרול מקומות החנייה כי דמי השכירות לחדר הינם כ- 4,300 ₪ לחודש, כ- 107 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י כתבה באינטרנט עולה כי רשת מלונות דן שוכרת מחברת עמידר שטח של 4,000 מ"ר בבניין עמידר ברחוב שאול המלך בת"א בגובה 9 קומות בתמורה ל- 335,000 ₪ לחודש. דמי השכירות למ"ר הינם כ- 85 ₪ למ"ר. יצוין כי הנכס הושכר במצבו טרם השיפוץ וכי היטל ההשבחה חל על השוכרים.

15.5. **<u>עסקאות לקרקע ופסיקות בהיטל השבחה למלונאות</u>**

- עפ"י הסכם רכישה לנכס בדרך מנחם בגין 114 מחודש אוקטובר 2021, נמכרה החלקה בתמורה ל 95 מיליון ₪. על החלקה בנוי מבנה משרדים המיועד להריסה ומקודמת תב"ע לעירוב שימושים למסחר, מלונאות ומגורים. עפ"י ניתוח העסקה, בניטרול מרכיב המגורים והמסחר, עולה שווי למ"ר מבונה מלונאי הינו 8,500 ₪.
- עפ"י הסכם מכר מיום 02/07/2019, רכשה חברת אלקו, 30% מזכויות לבית מלון במתחם חסן ערפה בת"א (גוש 7077 חלקות 55 ו- 56 בתמורה ל- 21.9 מיליון ₪. המלון ייבנה במגדל בגובה 27 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, מבני ציבור, מלונאות ומגורים אשר יכלול 209 חדרי מלון. העסקה משקפת שווי של כ- 7,000 ₪ למ"ר ברוטו מלונאי עילי.
- עפ"י דיווח של הרשות לניירות ערך מיום 08/03/2016, עולה כי חברת ישרוטל התקשרה עם חברה בעלת זכות הבעלות בפרויקט "בית השק"ם" בשדרות ירושלים 8 ביפו לרכישת מחצית מזכויות בתמורה לסך של 34,750,000 ₪. בית השקם הינו פרויקט לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

בשטח בנוי של 3,522 מ"ר, לנכס היתר בנייה למגורים וכרגע הנכס אינו בשימוש (מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ-20,000 ₪). בכוונת החברה והמוכר להקים במשותף מלון יוקרה אשר יכלול 120 חדרי מלון וקומה מסחרית שתושכר לצדדים שלישיים.

- בתאריך 25/10/2017 ערכה השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס שומת היטל השבחה לפרויקט "בית השק"ם" בשדרות ירושלים 8 ביפו, לתאריך הקובע 28/04/2016, לצורך קביעת שווי לניוד זכויות. עפ"י פסיקתה עולה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 12,600 ₪.
- בתאריך 01/11/2016 ערך השמאי המכריע ד"ר גד נתן שומת היטל השבחה לנכס ברחוב דניאל 2-8 פינת הרברט סמואל המיועד למגורים, מסחר ומלונאות, לתאריך הקובע 08/09/2015. עפ"י השמאי המכריע, שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 8,700 ₪, שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים 40,000 ₪ ושווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר הינו 29,000 ₪.
- בתאריך 28/06/2015 ערך השמאי המכריע אבישי זיו שומת היטל השבחה לנכס ברחוב דיזינגוף 221א' המיועד למגורים, מסחר ומלונאות, לתאריך הקובע 06/08/2013. עפ"י השמאי המכריע, שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 10,860 ₪.
- בתאריך 15/07/2015 ערך השמאי המכריע אמנון נזרי שומת היטל השבחה למלון "הקישלה" ברחוב דוד רזיאל 22, ביפו אשר נמצא בהליכי בנייה, לתאריך הקובע 01/01/2014 ו- 20/03/2014. עפ"י השמאי המכריע, שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 17,600 ₪.

15.6. **<u>בסביבת הנכס ממוקמים המלונות הבאים:</u>**

- **מלון NYX דרך בגין 46**- בית מלון חדש מרשת המלונות פתאל ממוקם בדרך מנחם בגין פינת רחוב הרכבת. המלון כולל 190 חדרים, מיני ספא וחדר כושר.
- **מלון קראון פלזה סיטי סנטר, דרך מנחם בגין 136**- בית המלון ממוקם במגדל המרובע בפרויקט עזריאלי. לובי המלון ממוקם בקומת הקרקע והמלון כולל 13 קומות, סה"כ 273 חדרי מלון ושטחים ציבוריים הכוללים חדר אוכל, אולמות כנסים, מטבח מרכזי וכיו"ב.
- **מלון ברדיצ'בסקי**, רחוב ברדיצ'בסקי- סמוך לשדרות רוטשילד, מלון בוטיק ששופץ לפני מספר שנים כולל 24 חדרים בדרגה המקבילה ל- B.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. תחשיב

התייחסות למשבר נגיף הקורונה הרלוונטי במועד הקובע לשומה: הנכס הנדון מהווה פרויקט מלונאות בבנייה. במועד הקובע לשומה, לא התגלו שינויים במדדים השמאים, שינוי שיעור ההיוון (ירידה בריבית בנק ישראל) ולא נוצרו אינדיקציות נוספות המצדיקות שינויים בהנחות העבודה, על כן לא נערכה הפחתת שווי בגין מרכיב זה.

16.1. שלב א'

שלב א' הינו מרכיב הקרקע לבניית המלון על פי היתר הבנייה עבור 103 חדרי מלון (בהיתר מצוין 113 חדרים אבל הכוונת היזם לצמצם את מספר החדרים כמפורט לעיל).

לאור העובדה כי החלו עבודות הבנייה, נחתמו הסכמי ניהול, הסכמי מיתוג ואף הסכמי שכירות, הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות עפ"י מודל תפעולי למלון בנוי, וממנו נגזרו דמי השכירות הראויים למלון.

לצורך בחינת דמי השכירות הראויים, אבחן את שווי הנכס עפ"י היוון הכנסות דמי השכירות.

כמצוין לעיל, דמי השכירות המינימליים עפ"י טיוטת הסכם השכירות הינם 8,000,000 ₪ לשנה, בהיוון דמי השכירות ב- 8% לצמיתות, מתקבל שווי של המלון כבנוי וגמור בגובה 100,000,000 ₪ המשקף שווי של 970,000 ₪ שהינו נמוך משווי השוק ביחס לעסקאות ההשוואה.

סביר כי בהתאם לטיוטת הסכם השכירות תחול תוספת תשלום דמי שכירות בהתאם למנגנון האפסיד המפורט בטיוטה. לצורך קביעת גובה האפסיד, להלן תחזית דו"ח תפעולי לבחינת רווחיות המלון.

להסכם הניהול עם רשת א.א. הוטלס בע"מ צורף תחזית עסקית תפעולים המבוססת על 100 חדרי מלון, להלן סיכום התחזית שנערכה ע"י החברה וצורפה כנספח להסכם השכירות:

מספר חדרים	100 חדרי מלון				
שיעור תפוסה	**70.0%**	**75.0%**	**80.0%**	**85.0%**	**90.0%**
מחזור שנתי	₪ 18,844,146	₪ 20,035,871	₪ 21,227,596	₪ 22,419,321	₪ 23,611,045
סה"כ הוצאות לפני ד ניהול משתנים	₪ 12,024,774	₪ 12,488,572	₪ 12,952,371	₪ 13,416,170	₪ 13,855,968
סה"כ הוצאות שנתיות	₪ 12,182,555	₪ 12,728,064	₪ 13,220,980	₪ 13,713,896	₪ 14,343,722
רווח תפעולי שנתי	₪ 6,661,591	₪ 7,307,807	₪ 8,006,616	₪ 8,705,425	₪ 9,267,323
אחוז רווח מהמחזור	35.4%	36.5%	37.7%	38.8%	39.2%

להלן מודל כלכלי לצורך קביעת הרווח התפעולי ותוספת שכ"ד ראוי בהתאם להסכם השכירות, להלן הנחות העבודה לצורך קביעת המודל הכלכלי:

מחיר חדר ללילה- מחיר ללילה נקבע על 650 ₪ לאחר סיום תקופת ההרצה.

שיעור תפוסה- שיעור התפוסה נקבע על 80% לאחר סיום תקופת ההרצה.

מרכיב הכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות- מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות נקבע על 25% מסך המחזור לחדרים, וזאת בהתאם לדוחות תפעוליים של בתי מלון עירוניים בהיקף חדרים דומה. יודגש כי בכוונת החברה לשנות את היתר הבנייה הנוכחי ולצמצם את מספר החדרים ל- 103 חדרים ובהתאם להגדיל את היקף שטחי הציבור.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מספר חדרים	103		
שנים	**1**	**2**	**3**
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ	₪ 620	₪ 640	₪ 670
תפוסה ממוצעת לשנה	76%	78%	80%
פדיון שנתי לחדר	₪ 17,714,764	₪ 18,767,424	₪ 20,150,920
הכנסות נוספות ממזון ומשקאות, ספא, באר	₪ 4,428,691	₪ 4,691,856	₪ 5,037,730
הכנסות שנתיות מחדרים	**₪ 22,143,455**	**₪ 23,459,280**	**₪ 25,188,650**

<u>קביעת דמי שכירות ושווי הנכס</u>

להלן תחשיב שווי הנכס ע"י היוון דמי השכירות וקביעת גובה תוספת דמ"ש בהתאם לטיוטת הסכם השכירות.

<u>שיעור היוון</u>- לצורך היוון דמ"ש נקבע שיעור היוון בשני חלקים:

היוון דמי השכירות הבסיסיים- 8% המשקף את הסיכון במלונאות, יודגש כי בהתאם לטיוטת הסכם השכירות, קיים מנגנון להבטחת דמי השכירות לרבות בטחונות.

היוון תוספת דמי השכירות- 9% המשקף את הסיכון התנודתיות ענף המלונאות.

<u>חישוב לפי שכ"ד מינימלי</u>				
שכ"ד מינימלי		₪ 8,000,000		
שיעור היוון ראוי	8.0%			
		₪ 100,000,000		
<u>תוספת שכ"ד</u>				
בין 21 ועד 22.5 מיליון ₪		₪ 1,500,000	4%	₪ 60,000
בין 22.5 ועד 25 מיליון ₪		₪ 2,688,650	5%	₪ 134,433
מעל 25 מיליון ₪			6%	
סך תוספת שכ"ד לשנה				₪ 194,433
שיעור היוון ראוי לתוספת				9.0%
תוספת הכנסות מהוונות לצמיתות				₪ 2,160,361
תקופת הדחיה				3
שווי בדחיה				₪ 1,668,195
סה"כ שווי המלון במעוגל				**₪ 101,700,000**

16.2. **<u>שלב ב'</u>**

שלב ב' נקבע לתוספת זכויות הבנייה מעל מפלס הכניסה, בנוסף לשלב א', שייבנו על המבנה שייבנה בשלב א', בניכוי אומדן היטל השבחה צפוי ובדחייה עד לאישור התכנית.

שווי למ"ר מבונה לתוספת זכויות הבנייה נקבע על 8,500 ₪ למ"ר בהתאם לעסקאות ההשוואה למועד הקובע לשומה, לרבות עסקה שנערכה בדרך בגין לאחרונה המפורטת לעיל.

על פי שומה מכרעת מתאריך 08/07/2020 להקלות למועד הקובע 22/02/2017 נקבע שווי למ"ר מבונה מלונאות בגובה של 4,750 ₪ למ"ר ברוטו עבור תוספת של 200 מ"ר.

אני סבור כי השווי שנקבע בשומה המכרעת אינו רלוונטי למועד זה, לשימוש מלונאי בקירבת מתחם השוק הסיטונאי במרחק דקות הליכה מקו הרכבת הקלה. אני סבור כי ההבדלים במועדים מאוד משמעותיים לעליית השווי בתקופה זו, לאור השינויים שנערכים בסביבת הנכס המפורטים לעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>תקופת הדחייה</u>: תקופת הדחייה הינה הפחתת שווי בגין מרכיב הסיכון, ביחס לתוספת זכויות הבנייה. תקופת הדחייה נקבעה לשנתיים בשיעור היוון של 6%. שיעור ההיוון נקבע בגין מרכיב קרקע (בשונה שווי למ"ר בנוי). רשות מקרקעי ישראל קובעת שיעור היוון לצורך פעולות היוון בגובה 5% בנכסיה, על כן קביעת אחוז ההיוון לדחייה בגובה של 6% תואם לסיכון בנכס הנדון.

<u>להלן תחשיב השווי לשלב ב'</u>

שטח עיקרי מעל הקרקע	7,680 מ"ר	
שטחי שירות מעל הקרקע	3,050 מ"ר	
סה"כ זכויות מעל הקרקע	10,730 מ"ר	
זכויות בנייה עפ"י בקשה להיתר	2,992 מ"ר	
יתרת זכויות בנייה למלונאות	7,738 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה למלונאות (עבור תוספת)	₪ 8,500	
שווי תוספת זכויות הבנייה		₪ 65,776,400
אומדן היטל השבחה	₪ 26,310,560	
שווי הזכויות זמינות בניכוי היטל השבחה		₪ 39,465,840
<u>דחייה</u>		
מספר שנים	2.00	
שיעור היוון	6%	
סה"כ שווי לתוספת שלב ב'-		**₪ 35,124,457**
במעוגל		**₪ 35,100,000**

16.3. **<u>תקציב הבנייה</u>**

הוצג בפני תקציב עלויות הבנייה שנערך ע"י החברה. התקציב בסך כולל שלכ- 52.5 מיליון ₪ (עלויות בנייה ישירות ועקיפות) מורכב במרביתו מחוזים חתומים ובאומדן של עלויות גמר וריהוט החדרים. הוצגו בפני כתבי הכמויות, חוזי הקבלנים והסכמי הרכישה של החומרים.

למרות התקציב שהוצג בפני, להלן פירוט תקציב הבנייה שנערך ע"י מנהל הפרויקט טרם תחילת העבודות, ולצורך שומה זו הוחלט לא לעדכן את העלויות בהתאם לאומדן המעודכן.

תכנון ניהול ופיקוח	₪	5,300,000
חפירה דיפון ושלד	₪	16,500,000
גמרים	₪	7,000,000
מערכות ומעליות	₪	11,500,000
ריהוט ונגרות קבועה	₪	5,000,000
מטבחים	₪	1,500,000
אספקות (גופי תאורה, קרמיקות, אבזרי אמבטיה וכו)	₪	3,000,000
עבודות פיתוח	₪	800,000
בצ"מ	₪	9,000,000
סה"כ תקציב הבנייה	₪	**59,600,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16.4 סיכום שווי הנכס

להלן תחשיב שווי הנכס בגישת החילוץ- שווי הנכס כבנוי בניכוי יזמות, בניכוי עלויות בנייה על פי תקציב הפרויקט, בתוספת יזמות חלקית ועלויות הבנייה ששולמו עד למועד הקובע לשומה.

שווי המלון כבנוי וגמור		₪ 101,700,000
בניכוי יזמות (למרכיב השווי)	15%	₪ 88,434,783
עלויות בנייה צפויות		₪ 59,600,000
יתרה לקרקע		**₪ 28,834,783**
תוספת יזמות חלקית	4.0%	₪ 4,068,000
סך השקעות ששולמו עד 30/09/2021		₪ 5,328,537
שווי שלב א'		**₪ 38,200,000**
שווי שלב ב'		₪ 35,100,000
סה"כ שווי הנכס למועד		**₪ 73,300,000**

17. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, למועד הקובע 30/09/2021 על סך של:

73,300,000 ₪ (שבעים ושלושה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

18. מיסים ותשלומי חובה

אומדן היטל השבחה – הופחת משווי הנכס.

19. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866