דוד ומנור סגל ▪ שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal ▪ Real Estate Appraisal LTD

26/5/2022

לכבוד
קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מנחם בגין 11
רמת גן

ג.א.נ.,

הנדון: **הסכמה להכללה של שומת מקרקעין מקיפה לצורך הכללה בדוחות הכספיים**
מגרש 1 ע"פ תב"ע 302-0486530, חלקות 33,34 בגוש 10403, חדרה
(מועד קובע: 31.3.2022)

לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

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

ניתן כתב התחייבות לשיפוי ע"י החברה, במסגרתו אנו מקבלים את עמדת סגל רשות ניירות ערך 105-30.

בכבוד רב,

מנור סגל
שמאי מקרקעין
מס' רשיון 1008707
Manor Segal

מנור סגל, שמאי מקרקעין

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

תאריך: 17/5/2022

סימוכין: 4137

לכבוד

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

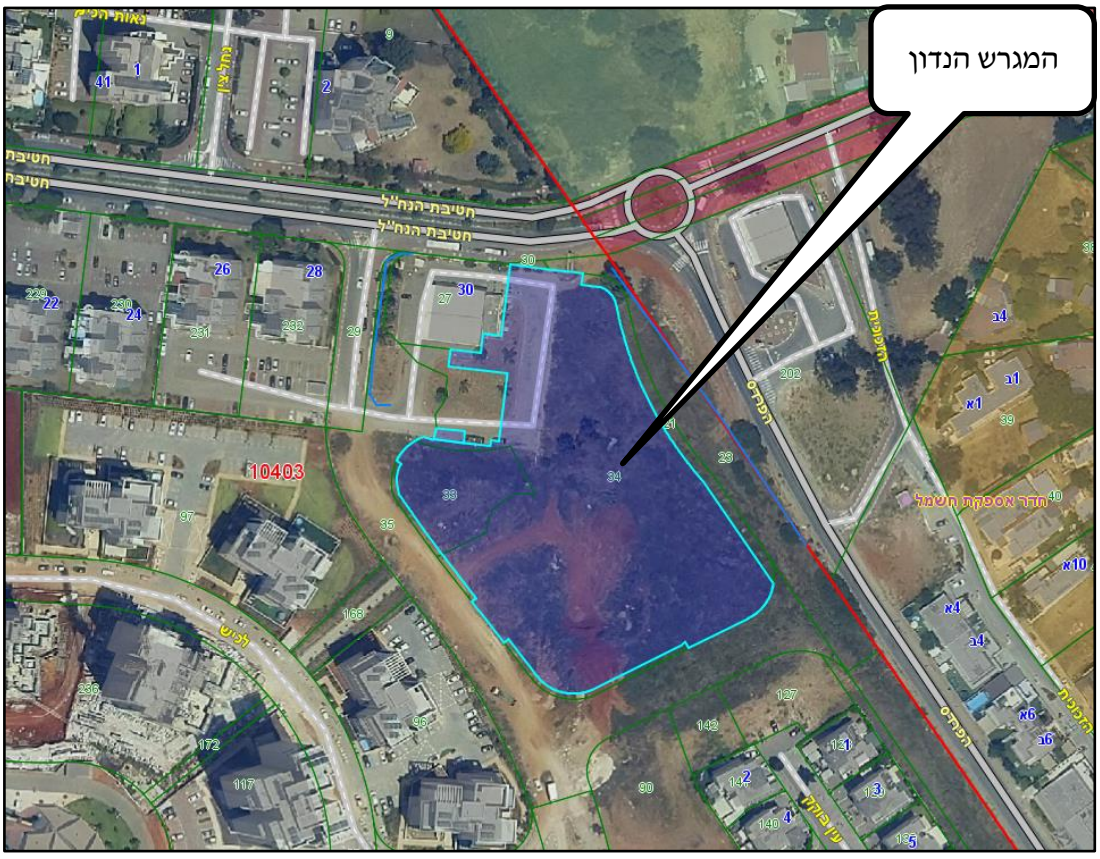
(מועד קובע 31/03/2022)

מרכיב הזכויות למסחר ומשרדים

מגרש מס' 1 (עפ"י תב"ע מס' 302-0486530)

חלק מחלקות 33 ו- 34 בגוש 10403

שכונת הפארק, חדרה



▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף/תפורסם במסגרת הדו"חות הכספיים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור.

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שוויו של הנכס.

ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סגל/מנור סגל") בגין חוות דעת זו.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל/מנור סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

31/03/2022

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

3. עורכי חוות הדעת

דוד סגל

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 355).
בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין , הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הרינו להצהיר כי הננו בעלי ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצענו בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 17/04/2022, ע"י מר רון וייס- סמנכ"ל פיתוח עסקי, בקבוצת יובלים השקעות בע"מ.

5. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 05/05/2022.
הנכס מהווה מגרש לא מבונה והביקור נערך באופן עצמאי.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

6. פרטי הנכס

מהות הנכס	-	הנכס הנדון מהווה חלקים ממגרש ריק המיועד למגורים, מסחר ומשרדים. **הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את מלוא הזכויות למסחר ומשרדים במגרש הנדון, בהיקף של 5,980 מ"ר.** **(ללא מרכיב הזכויות למגורים).**	
גוש	-	10403	
חלקות (חלק)	-	33[1]	34
שטח חלקות רשום	-	1,241 מ"ר	10,361 מ"ר
מס' מגרש	-	1 - עפ"י תב"ע מס' 302-0486530	
שטח המגרש במ"ר	-	10,673 מ"ר.	
הזכות במקרקעין	-	בעלות פרטית.	
כתובת הנכס	-	רחוב הפרדס פינת חטיבת הנח"ל, שכונת הפארק, חדרה.	

[1] החלקה בבעלות עיריית חדרה.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

חדרה היא עיר במחוז חיפה השוכנת לאורך חוף הים תיכון.

המגרש שבנדון ממוקם בשכונת הפארק, המהווה חיבור של שכונת בית אליעזר למרכז העיר חדרה.

שכונת הפארק הינה שכונה חדשה במזרח העיר חדרה, וצפויה לכלול כ-2,100 יחידות דיור בבתים צמודי קרקע ובנייני מגורים בני 3-20 קומות.

במרכז השכונה פארק רחב ידיים הכולל אגם מלאכותי, אמפיתיאטרון, שבילי הליכה ואופניים.

<u>גבולות השכונה</u>:

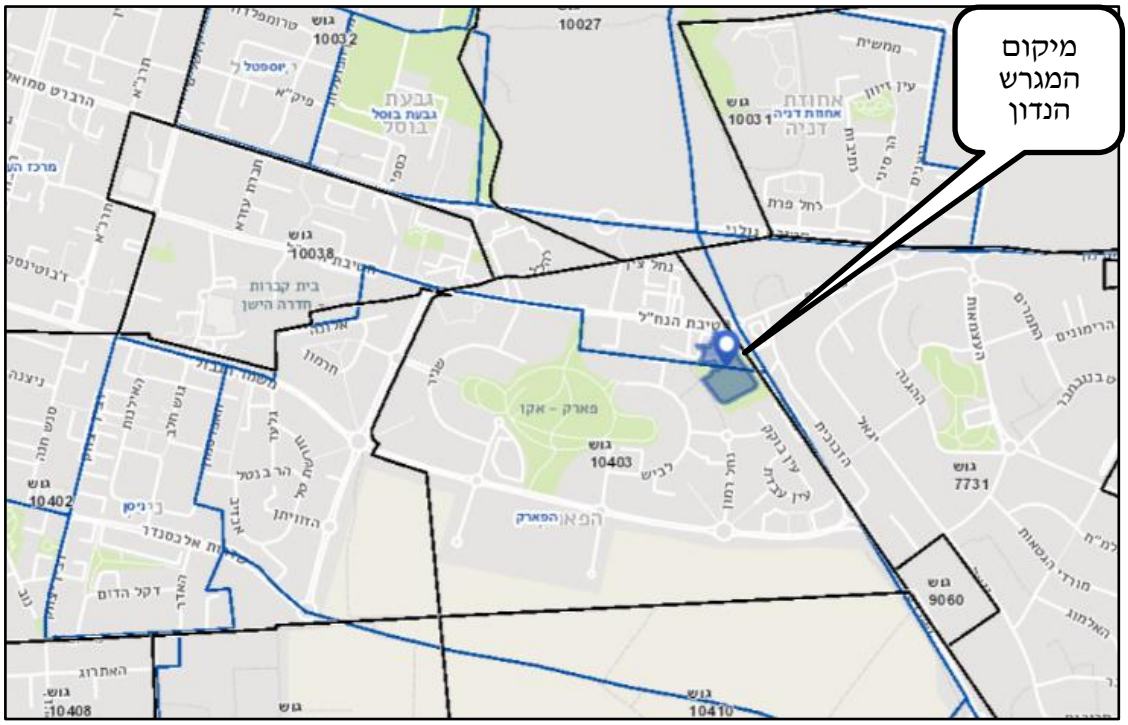
צפון: רחוב חטיבת גולני.

דרום: שטחים ריקים, חקלאיים.

ממערב: שכונות מרכז העיר חדרה.

ממזרח: רחוב הפרדס ומעברו שכונת בית אליעזר.

<u>להלן מיקום המגרש הנדון על מפת סביבה</u>



▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

7.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה חלקים ממגרש לא מבונה בייעוד מגורים, מסחר ומשרדים, הממוקם בחלק מחלקות 33 ו- 34 בגוש 10403.

חלקה 34 בגוש 10403 הינה בשטח רשום של 10,361 מ"ר.
חלקה 33 בגוש 10403 הינה בשטח רשום של 1,241 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה כאמור חלקים ממגרש 1 בהתאם לתב"ע 302-0486530, ששטחו 10,673 מ"ר, ובו זכויות בנייה עיקריות למגורים, מסחר ומשרדים לצד מבני ציבור בהיקף כולל של עד 32,720 מ"ר.

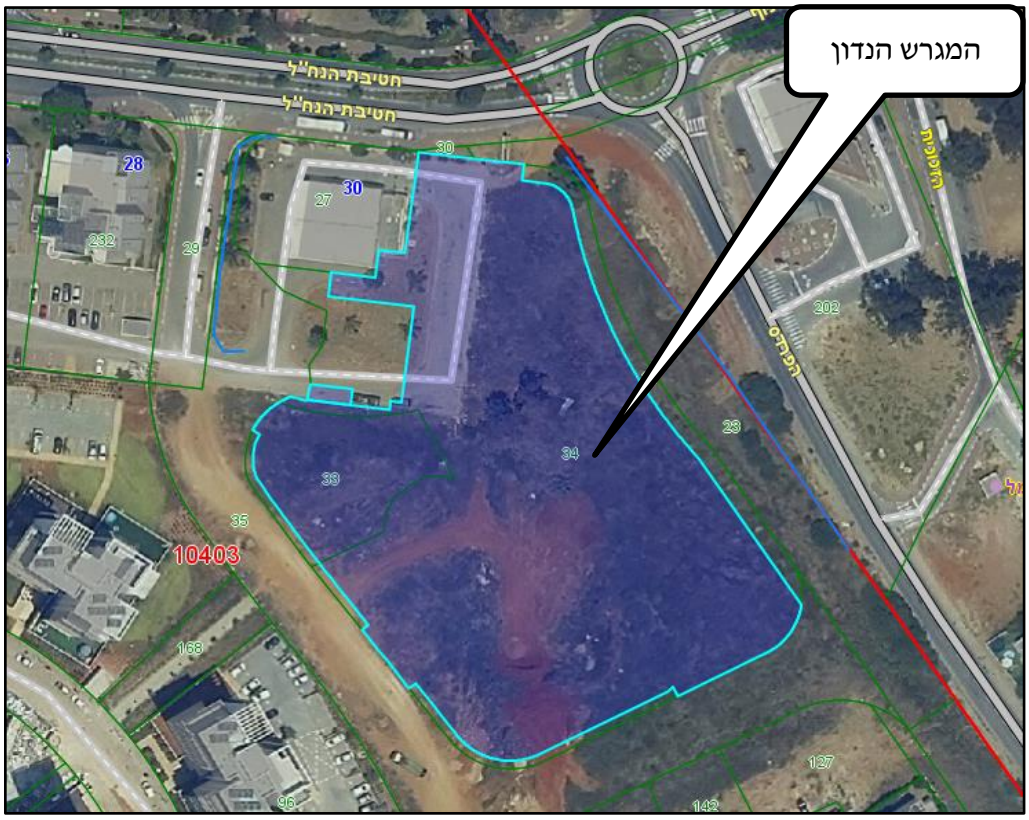
הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את מלוא הזכויות <u>למסחר ומשרדים</u> במגרש הנדון[2], בהיקף של 4,600 מ"ר עיקרי+ 1,380 מ"ר שירות, סה"כ 5,980 מ"ר.

המגרש ממוקם סמוך לפינת הרחובות הפרדס וחטיבת הנח"ל.
המגרש פונה בחזית מערבית לרחוב הפרדס ובחזית צפונית לרחוב חטיבת הנח"ל.
בצמוד לפינה הצפון מערבית של החלקה בנויה תחנת תדלוק (חלקה 27) בצמוד למגרש הנדון.

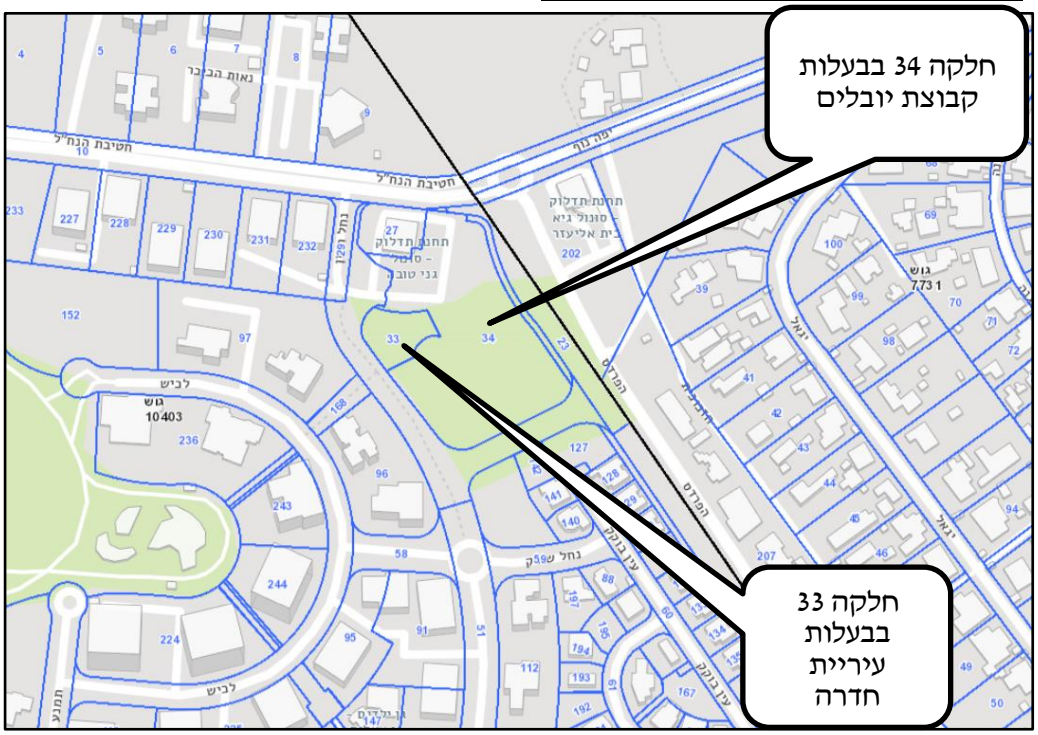
[2] ללא מרכיב המגורים.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

להלן מיקום המגרש הנדון ע"ג תצ"א



להלן החלקות הנדונות ע"ג מפת סביבה



▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

צילומים מייצגים של המגרש:







Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8. המצב התכנוני[3]

על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הבאות:

8.1 תכנית מס' חד/802

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3394 מיום 30/10/1986.

המגרש הנדון מסומן ע"ג תשריט התכנית בייעוד חקלאי.

מטרת התכנית

א. חלוקת הקרקע לפי רצון הבעלים.

ב. להשלים את שטח בית העלמין הצבאי בחדרה, ולסווג מחדש קטע דרך (מתוך חלקה 6) שבוטל בתכנית חד/534.

ג. להרחיב את הדרך המובילה לכפר ברנדיס לפי המצב בשטח, (להכליל את רצועת האספלט הקיימת בשטח הרחוב).

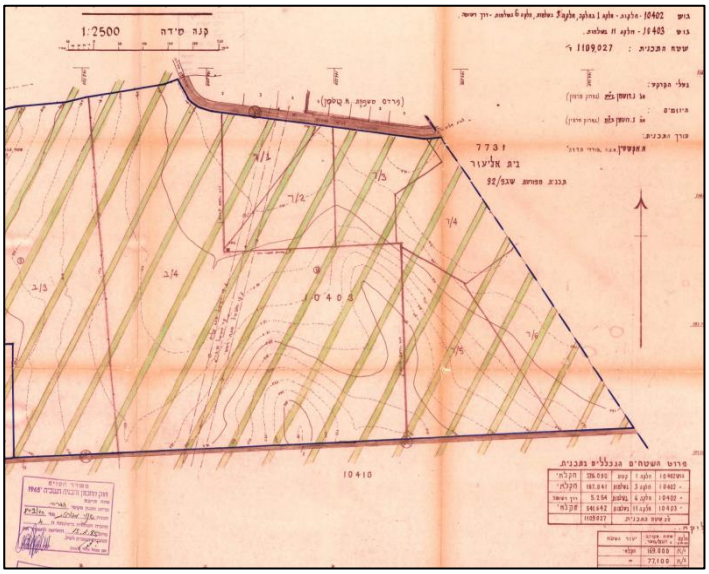
ד. להסדיר זכויות מעבר לרשת המים לחלקות המחולקות לפי התשריט.

הוראות בנייה- שטחים חקלאיים

בשטחים המסומנים כשטחים חקלאיים- לא תורשה כל בניה פרט למבנים ומתקנים אשר משמשים ישירות לקיום ופיתוח ענפי חקלאות.

להלן איתור מיקום החלקה הנדונה ע"ג תשריט התכנית





[3] זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

8.2 <u>תכנית מס' חד/מק/970</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4066 מיום 17/12/1992.

המגרש הנדון מסומן ע"ג תשריט התכנית בייעוד מסחר שצ"פ ודרך.

<u>מטרת התכנית</u>

הקמה ופיתוח שכונת מגורים, בת 437 יח"ד, הכוללת שטחי ציבור עבור השכונה והאזורים הסמוכים לה וכן מרכז מסחרי.

<u>עיקרי התכנית</u>

א. שינוי ייעוד ותכנון מחדש של שטח המסווג כ"אזור חקלאי" בתכנית המתאר ומוכרז כ"קרקע חקלאית".
ב. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
ג. ייעוד שטחים לבנייה (מבני מגורים, מבני ציבור, מבני מסחר) ושטחים ציבוריים פתוחים.
ד. קביעת דרכים חדשות בהתאמה למערכת הקיימת והמתוכננת.
ה. קביעת תנאים לבנייה ולפיתוח השטח.

<u>תכליות ושימושים</u>

שטח למסחר	-	מיועד למבני מסחר, משרדים בגובה מרבי של 3 קומות, ותחנת תדלוק בהתאם לתמ"א 18.
שצ"פ	-	מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, מקלטים תת קרקעיים, מערכות תשתית תת קרקעית ותחנות טרנספורמציה.
דרך	-	שטח למעבר כלי רכב

<u>זכויות בנייה- מסחר</u>

גובה הבניין	-	עד 3 קומות
שטח מגרש	-	לא יקטן מ- 1,000 מ"ר
אורך חזית מגרש קדמית	-	לא יקטן מ- 20 מ'.
שטח הבנייה	-	עד 120% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 40% בקומה
מרווחי בנייה	-	א. לא פחות מ- 5 מ' מקו הרחוב. ב. לא פחות מ- 4 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך. ג. תותר בניית שטווין במרווח הקדמי באישור הוועדה המקומית

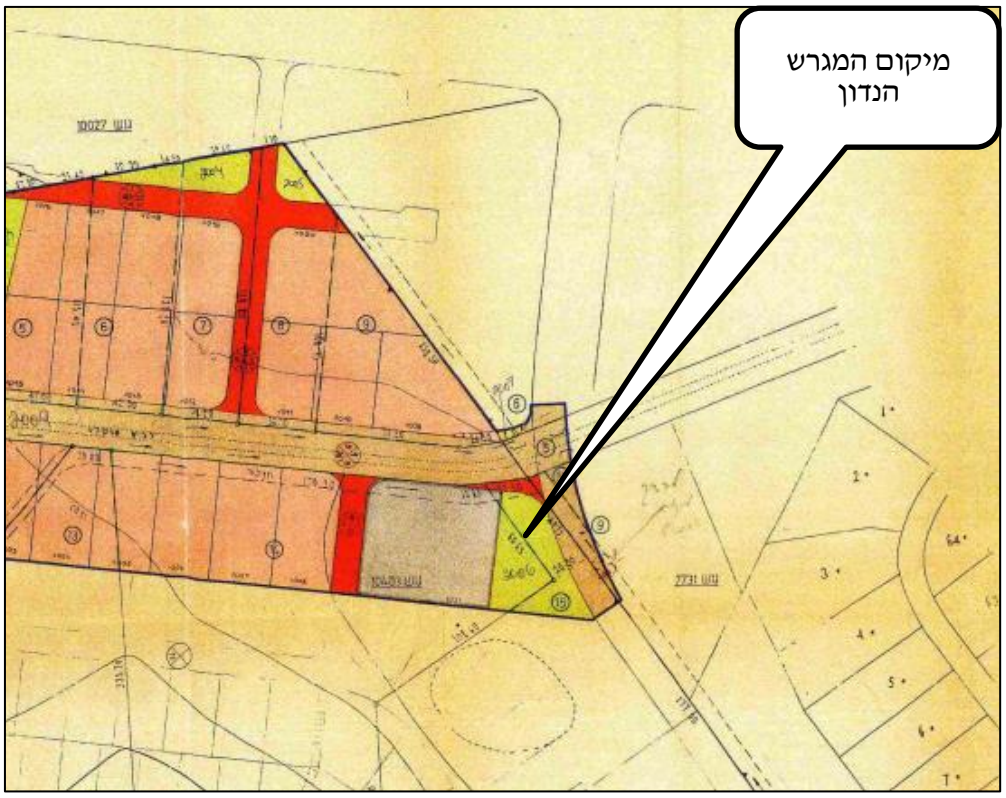
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

צורת חישוב אחוזי בנייה (מסחר ובנייני ציבור)

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין ומרתף.

הקמת מרתף ע"י תכנית חד/450 בהתאם לאזור.

להלן איתור מיקום המגרש הנדון ע"ג תשריט התכנית





Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.3 <u>תכנית מס' חד/970/א</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4647 מיום 22/05/1998.

המגרש הנדון מסומן ע"ג תשריט התכנית בייעוד מסחר שצ"פ ודרך.

<u>מטרת התכנית</u>

מתן הוראות מפורטות לבניית תחנת תדלוק בשטח המאושר למרכז מסחרי ולתחנת תדלוק.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. קביעת מיקום של תחנת התדלוק בתחום שטחי למרכז מסחרי.
ב. קביעת הסדרי כניסה לתחנת התדלוק ויציאה ממנה.
ג. קביעת בינוי מנחה למתקני התחנה ולמבנה מסחרי.
ד. קביעת השימושים המותרים, תנאי בניה ופיתוח השטח.

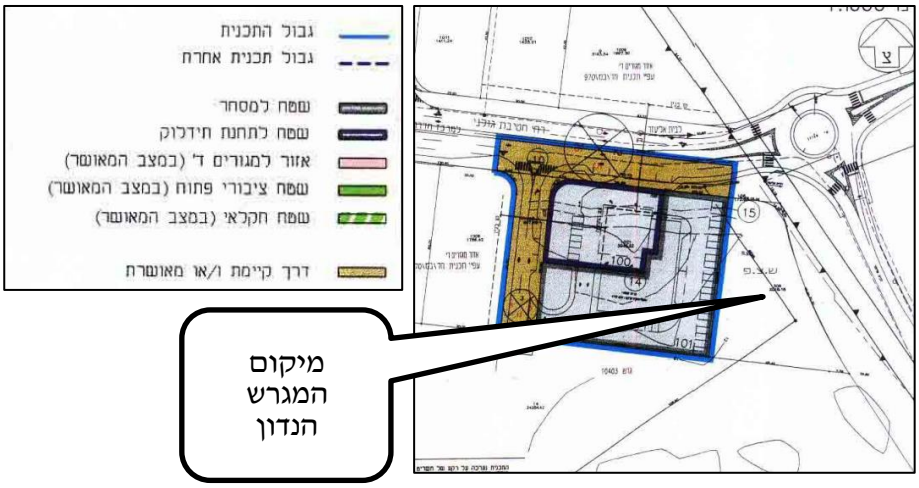
<u>רשימת תכליות</u>

שטח למסחר- מיועד למסחר למשרדים ולשירותים עסקיים.
שטח לתחנת תדלוק- מיועד לתחנת תדלוק מדרגה א' התואמת הוראות תמ"א 18.
דרך- מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבנייה.

<u>הפקעה ורישום</u>

א. השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור (לדרכים) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק וירשמו ע"ש עיריית חדרה.
ב. השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.
ג. בשטח תחנת התדלוק יינתן מעבר לבאי המרכז המסחרי, זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום תשריט החלוקה.

<u>להלן איתור מיקום המגרש הנדון ע"ג תשריט התכנית</u>



Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.4 <u>תכנית מס' חד/970/ב</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5347 מיום 30/11/2004.

<u>מטרת התכנית</u>

הגדלת שטח למסחר המאושר עפ"י חד/970א' לשם הקמת מרכז משולב של מסחר, משרדים ובית אבות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ושצ"פ לשטח למסחר ובית אבות, לדרכים ולשצ"פ.
ב. איחוד השטח המוצע למסחר ולבית אבות עם השטח המאושר למסחר עפ"י חד/970א'.
ג. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
ד. קביעת בינוי מנחה ועקרונות בינוי מחייבים.
ה. מתן הוראות מפורטות לבניה ולפיתוח השטח וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

<u>רשימת תכליות</u>

שטח למסחר ולבית אבות	-	מיועד למסחר, למשרדים ולבית אבות הכול כ- 210 יח"ד ומחלקה סיעודית. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים לבית אבות, יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
שטח לתחנת תדלוק	-	מיועד לתחנת תדלוק קיימת מדרגה א' התואמת הוראות תמ"א 18, הכל עפ"י הוראות חד/970א'
דרך	-	מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל
שטח ציבורי פתוח	-	מיועד למעבר הולכי רגל, למנוחה, משחק ולגינון.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

טבלת הוראות בנייה

ייעוד קרקע	שטח בנייה מרבי			תכסית (שטח בנייה מרבי)	קווי בניין (כמסומן בתשריט ובכפוף למגבלות שלהלן)	מס' קומות/ גובה מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת
	שימוש עיקרי	שטחי שירות				
		מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת			
מסחר ובית אבות מגרש מס' 1101	22,300 מ"ר	20% מהשטח לשימוש עיקרי עבור אחסנה מעברים ומתקנים טכניים ושטח למקלט/ ממ"ד עפ"י דרישות הג"א	100% משטח המגרש × מס' הקומות שיידרש עבור חנייה תת קרקעית	עד 45% משטח המגרש	0 מ' למסחר מגבול השטח לתחנת תדלוק.	17 קומות
					5 מ' מקו רחוב ומרצועת השצ"פ	6.25 מ' גובה מפלס גג בניין מסחר ובית אבות **
					80 מ' מתחנת תדלוק לבית אבות*	12 מ'- גובה מפלס הגג של מסחר ומשרדים
					40 מ' ממגורים לתחנת תדלוק	17 מ'- גובה המפלס ממנו והלאה יפוצל הבניין לשני מבנים נפרדים
					15 מ' מרווח בין שני מבני המגורים בקומות 5-17	
תחנת תדלוק מגרש מס' 1100	70 מ"ר	עד 450 מ"ר לגג במשאבות + שטח למקלט/ ממ"ד עפ"י דרישות הג"א		כמסומן בתשריט	מגבול השטח המסחרי 0 מ' גבול דרכים גבולות כמסומן בתשריט	1 קומה

* המרחק בין תחנת תדלוק לבית אבות ולמגורים ימדד מצינורות האיוורור של המיכלים התת קרקעיים ומאיי המשאבות, כנדרש עפ"י תמ"א 18.

** ההוראה בדבר גובה מרבי של הבניין תחשב להוראת עיצוב ארכיטקטונית ואין לסטות ממנה.

הקצאת שטחי הבנייה

א. שטח המסחר והמשרדים לא יעלה על 5,000 מ"ר, יתרת השטח היא לבית אבות.

ב. היחס בין שטחי המגורים בבית האבות (לסעודים עצמאים) לבין השטחים הציבוריים המשותפים של דיירי הבית יהיה 85% ל- 15%.

ג. גודל יחידה מינימלית של יחידת מגורים יהיה 55 מ"ר (לא כולל שטחים משותפים שמחוץ ליחידת המגורים).

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

<u>תכנית בינוי (חלקים רלוונטיים)</u>

הבינוי המוצע למרכז המסחרי ולבית האבות בנספח הבינוי ובנספח התנועה המצורפים לתכנית זו הוא מנחה, למעט עקרונות בינוי מחייבים, המפורטים להלן ושמהם לא ניתן יהיה לחרוג:

1. השטח המסחרי יופנה כלפי הרחובות הגובלים ליצירת חזית מסחרית.
2. תתאפשר הפרדה בין הכניסה לבית האבות ושטחי המסחר.
3. שטחי הבנייה של בית האבות, בקומות 5-17 ומגובה מפלס 17 מ' ואילך, יופרדו לשני מבנים.
4. מיקום שני מבני המגורים יהיה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט והמרחק המינימלי ביניהם לא יפחת מ- 15 מ'.
5. שטח גג המבנה המסחרי יפותח לשימוש דיירי בית האבות.
6. המתקנים הטכניים ישובו ויוסוו כך שיהוו חלק מהמבנה הפיזי.

<u>להלן המגרש הנדון ע"ע תשריט התכנית</u>





טבלת שטחים

אזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז
שטח למסחר	2.94	12.3	–	–
שטח למסחר ולבית אבות	–	–	10.36	43.2
שטח לתחנת תידלוק	1.29	5.4	1.25	5.2
שטח ציבורי פתוח	2.13	8.9	1.75	7.3
שטח חקלאי	12.34	51.5	–	–
דרכים	5.26	21.9	10.60	44.30
סה"כ	23.96	100.0	23.96	100.0

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן החלקים הרלוונטיים מתשריט נספח הבינוי של התכנית

קומת קרקע

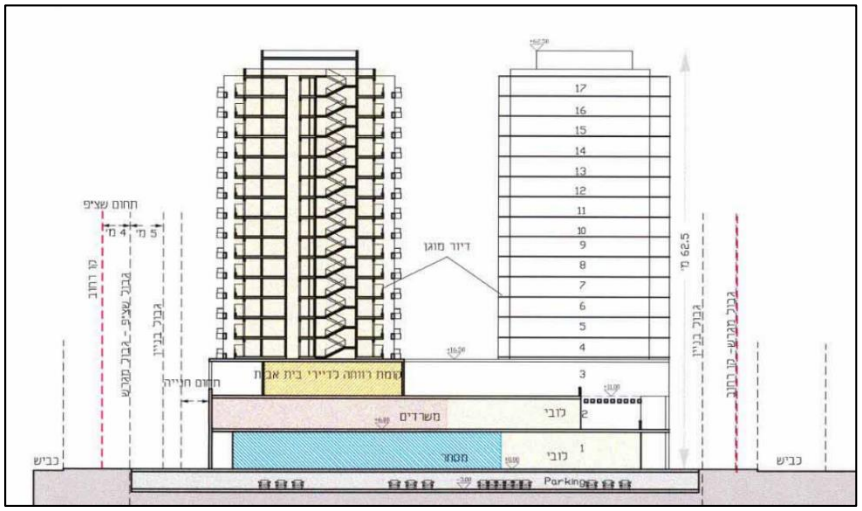


Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

קומה א'- מרכז מסחרי



חתך המבנה



Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.5 <u>תכנית מס' חד/2020- תכנית מתאר לעיר חדרה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11/5/2014.

הנכס הנדון כלול במתחם המסווג בייעוד - "ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

תכנית זו אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן.

<u>כללי</u>

האזור המסומן כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבוני שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.

כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם עפ"י תכניות תקפות ושן שימושים עירוניים נלווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד'.

על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התוכניות המאושרות שבתוקף.

<u>הוראות בינוי- מגורים</u>

* בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בהוראות תוכנית זו.
* בכל תכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבנייה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.
* להלן הוראות רלוונטיות לתוספת יח"ד:

- בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת הינה בין 10-11 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח"ד לדונם.
- בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת הינה מעל 12 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.
- בתכנית לתוספת יח"ד גודל יח"ד ממוצעת יהיה לפי 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה). מוסד תכנון רשאי לקבוע, מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.
- למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יח"ד.

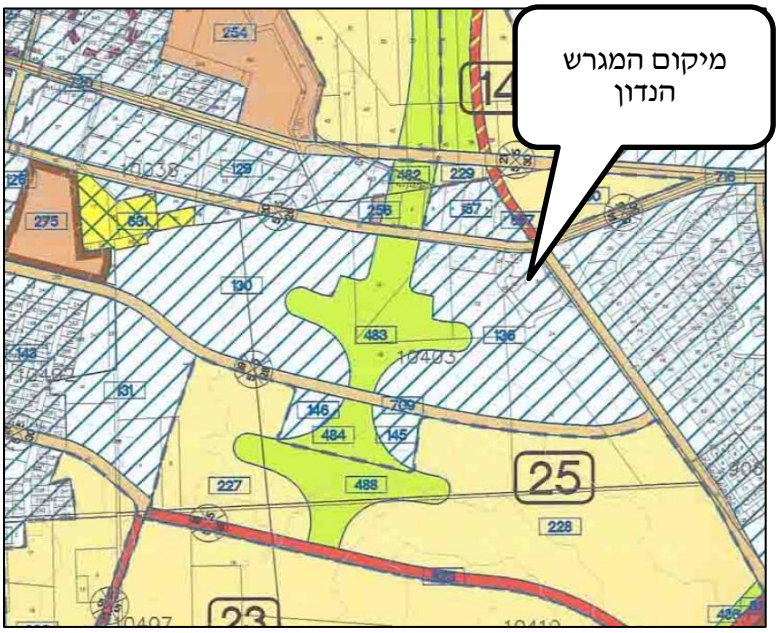
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

<u>הוראות בינוי- מסחר ומשרדים</u>

* מסחר ו/או משרדים יותרו רק באזורי/ סביבת מגורים בצפיפות העולה על 6 יח"ד.
* יותר מסחר ו/או משרדים רק בשילוב של מגורים כחזית מסחרית ולאורך צירים ראשיים בלבד, כאשר ציר ראשי מוגדר כציר ברוחב 20 מ' לפחות.
* המסחר ו/או המשרדים יותרו רק בשתי קומות הראשונות בחזית המסחרית, בשטח תכסית קומה אופיינית למבנה ולפי התכסית המותרת, תוך הבטחת שטח למבואת כניסה למבנה המגורים ושאר הפונקציות הנדרשות למגורים בקומות הראשונות. שימושים אלו יותרו כחלק מזכויות הבנייה המותרות.
* מוסד התכנון רשאי לשקול האם לאשר תכנית מפורטת הכוללת שימושים אלו ואת מסות הבנייה והבינוי ובהתייחס להשתלבות ברקמה האורבנית, פתרון נגישות וחניות, איכות הסביבה, הבטחת רווחת ואיכות דיור במגורים ועוד.
* לכל תכנית מפורטת למסחר תצורף פרוגרמה שבה יהיו שטחי מסחר לפי מפתח שבין 0.5-2 מ"ר לנפש. התכנית תבחן בהתאם להצדקה הפרוגרמטית התכנונית.

<u>להלן איתור מיקום המגרש הנדון ע"ג תשריט החלקה</u>





Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.6 <u>תכנית מס' 302-0486530 - תכנית נקודתית למתחם הנדון</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8992 מיום 20/07/2020.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' 1, בייעוד "מגורים ומסחר", כולל חזית מסחרית.

<u>מטרת התכנית</u>

שינוי ייעוד הקרקע, הגדלת זכויות, תוספת קומות ומתן הוראות ועיצוב אדריכליים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

- שינוי ייעוד הקרקע מ"מסחר ובית אבות" ל"מגורים ומסחר".
- הגדלת זכויות בנייה עיקריות למגורים.
- תוספת קומות.
- מתן הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מתוכנית זו.

<u>ייעודי קרקע ושימושים- "מגורים ומסחר"</u>

<u>שימושים למסחר ומשרדים</u>

1. מסחר ומשרדים יותרו בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד.
2. יותרו מסחר לסוגיו לרבות, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים, כיתות סטודיו ולימוד, משרדים, בנקים ומרפאות.

<u>שימושים למגורים</u>

1. בניינים רבי קומות.
2. חדרי פעילויות לרווחת ולשימוש הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, חדר עסקים וכו'.
3. חניות תת קרקעיות.

<u>שימושים ציבוריים</u>

על גגות המסחר תותר קומת משרדים.
שימושים ציבוריים יותרו בקומת הקרקע או בקומה א': כגון גני ילדים, גינות ציבוריות, מועדון נוער, מועדון לגיל השלישי וכד', שירשמו ע"ש הרשת המקומית.
שימושים לדיור מוגן / מעונות סטודנטים.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

<u>הוראות בינוי- מסחר</u>

- תותר בניית שתי קומות מסחר/ משרדים בגובה כולל שלא יעלה על 12 מ', מרצפה ועד תיקרה סופית (מידה פנימית).
- מתקנים וחדרים טכניים שיוצבו על הגג יהיו מקורים ומוסתרים.
- הוראות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות שתהיינה מאושרות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- מקומות חניה למסחר עפ"י נספח התנועה החניה המהווה חלק מתוכנית זו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- יותר שימוש בגג המבנה המסחרי כגג ירוק. עיצוב החזית החמישית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

<u>הוראות בינוי- מגורים</u>

תותר בניית בניינים מעל 2 קומות מסחר/ משרדים / מעל קומת כניסה עד 22 קומות (כולל יציאה לגג מהדירות העליונות) + קומה טכנית ושתי קומות מרתף.

בניין 1- 16 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומת משרדים.
בניין 2- 21 קומות מגורים מעל קומת מסחר, והוא יהיה הבניין הגבוה ביותר.
בניין 3- 13 קומות מגורים מעל קומת משרדים (ש.ב.צ).
בניין 4- 8 קומות מגורים מעל קומת מסחר.

- המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.
- גובה קומת הכניסה לובי מגורים יהיה לפחות 4.35 מ' ולכל היותר 7 מ'.
- בקומת הכניסה תותר בניית חדרי פעילויות לרווחת הדיירים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר לבניין המגורים.
- תותר בנייה של 252 יח"ד בתמהיל זהה לתכניות סמוכות (חד/1200) גודל ממוצע ליח"ד 110 מ"ר עיקרי, 20% ממס' יח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת.
- מחסנים: לכל יח"ד ושויך מחסן של 8 מ"ר לכל היותר.

<u>דיור מוגן</u>

דיור מוגן ימוקם בהתאם למרחקים הנדרשים מתחנת התדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי 4.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

שטחי ציבור

התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 400 מ"ר לשטחי ציבור, 150 מ"ר בקומת קרקע ו-250 מ"ר בקומה א' של בנין מס' 1, כמסומן בנספח הבינוי. שטחי הציבור יוקמו ברמת מעטפת למטרות חינוך, בריאות, תרבות ורווחה, שטחים אלו יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

מרתפים

תותר בניית מרתף ב- 2 קומות בגבולות קו המגרש, לטובת חניות וכל השימושים הנלווים הדרושים במרתף כגון: מחסנים, מערכות איסוף ריכוז מיון ופינוי אשפה, חדרי מדרגות, לוביים, חדרים טכניים, חדרי מערכות וכו', וחללי שירות שלא יבנו מעל מפלס הכניסה. לאורך הדרכים קו הבניין למרתפים יהיה 2 מ', בשאר הגבולות 1 מ' כמסומן בתשריטים.

חניה

- יותרו חניות תת קרקעיות ב- 2 קומות מרתף וחניות עיליות למסחר.
- חניה למגורים תהיה רק בקומת המרתף ותעשה הפרדה בין חניות למגורים לחניות למסחר.
- מס' מקומות החניה לכל יעוד יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

זיקת הנאה

1. זיקת הנאה לזכות מעבר חהולכי רגל בהתאם לנספח הבינוי וברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', זיקת ההנאה תהיה פנויה למעבר, ללא מכשולים/סגירות חורף וכיו"ב, בהיתר ניתן לאשר זיקת הנאה לא ישרה בתנאי שתהיה פנויה ממכשולים.
2. תישמר זיקת הנאה למעבר רכב שנקבעה בתכנית חד/970 ב' לתחנת התדלוק, כמסומן בתשריט.

הנחיות מיוחדות

1. שטח זה יפותח ככיכר עירונית (בו יותר: שטח פתוח, פרגולות, ריהוט רחוב, גדרות, פסלים, בריכת נוי, מזרקה וכו').
2. תותר שהייה ומעבר של הציבור.
3. שטח להנחיות מיוחדות יהיה כ- 500 מ"ר, תותר גמישות לגבי מיקומו תוך תיעדוף הקישוריות לזיקות הנאה להולכי רגל עפ"י נספח הבינוי.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

להלן טבלת זכויות והוראות הבנייה

שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובע (מ')	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	שירות							
מגורים		27,720	9,310	20200	50	252 (1)	24	96 (2)	21	2	4,536 (3)
מסחר		3,600	1,080		50			12 (5)	2	2	
משרדים		1,000 (6)	300						1		
מבנים ומוסדות ציבור		400 (8)									
סה"כ	10,673	32,720	10,690	(9)	50	252	24	96	22 (10)	2	

הערות ברמת הטבלה

א- קווי הבניין עפ"י המצוין בתשריט תכנית זו.

ב- מיקום בניינים ומרחק בין בניינים עפ"י תכנית בינוי.

ג- שינוי במס' יח"ד ו/או במס' הקומות וגובהן לא הווה סטייה ניכרת בתנאי ואישור אדריכל העיר לגבי אופן דירוג גובה הבניינים ותמהיל גודל הדירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה- מצב מוצע

(1) תמהיל הדירות לפי המצוין בפרק 4.

(2) גובה המבנה כולל מתקנים טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.

(3) מרפסות: 18 מ"ר ממוצע ליח"ד, חישוב עבור 252 יח"ד.

(4) 30% משטח עיקרי למסחר.

(5) עפ"י חד/970/ב: גובה מפלס הגג של מסחר ומשרדים.

(6) יותר ניוד של עד 50% משטחי המשרדים לשטחי מסחר.

(7) יותר ניוד של עד 50% משטחי המשרדים לשטחי המסחר.

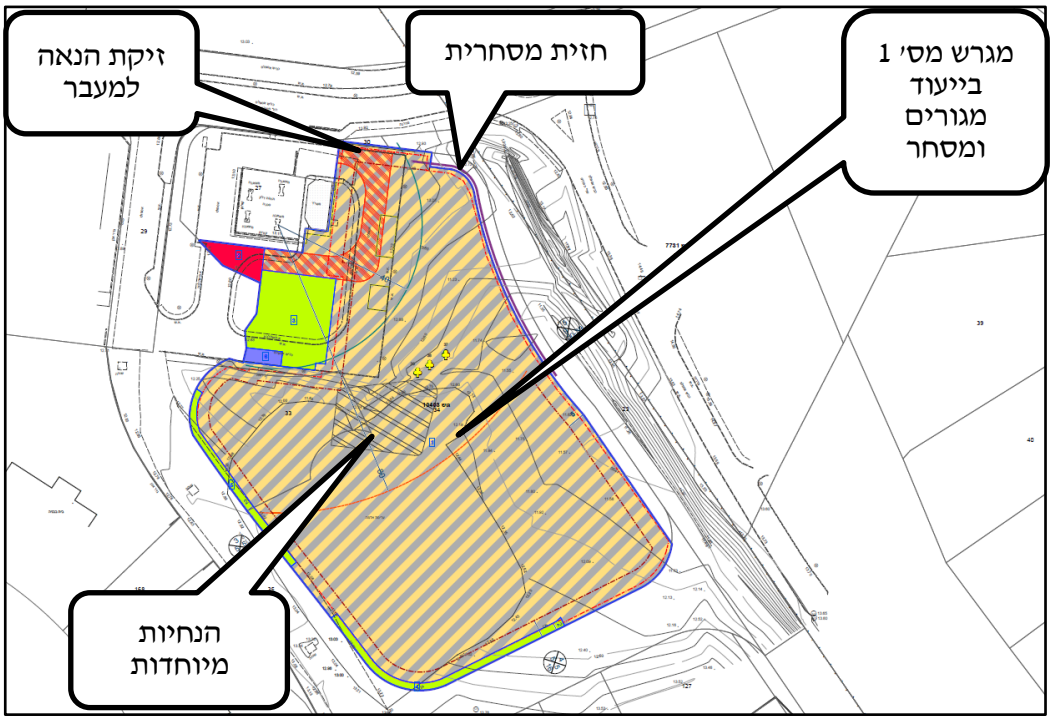
(8) כ- 150 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 250 מ"ר בקומה א'.

(9) תותר בניית מרתף ב- 2 קומות בנסיגה מגבולות תא שטח, לטובת חניות וחללי שירות שלא יבנו מעל מפלס הכניסה, וכל השימושים הנלווים הדרושים במרתף כגון: מחסנים, מערכת איסוף ריכוז מיון ופינו אשפה, חדרי מדרגות, לוביים, חדרים טכנים, חדרי מכונות וכו'.

(10) לא כולל קומת מערכות טכניות על הגג.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

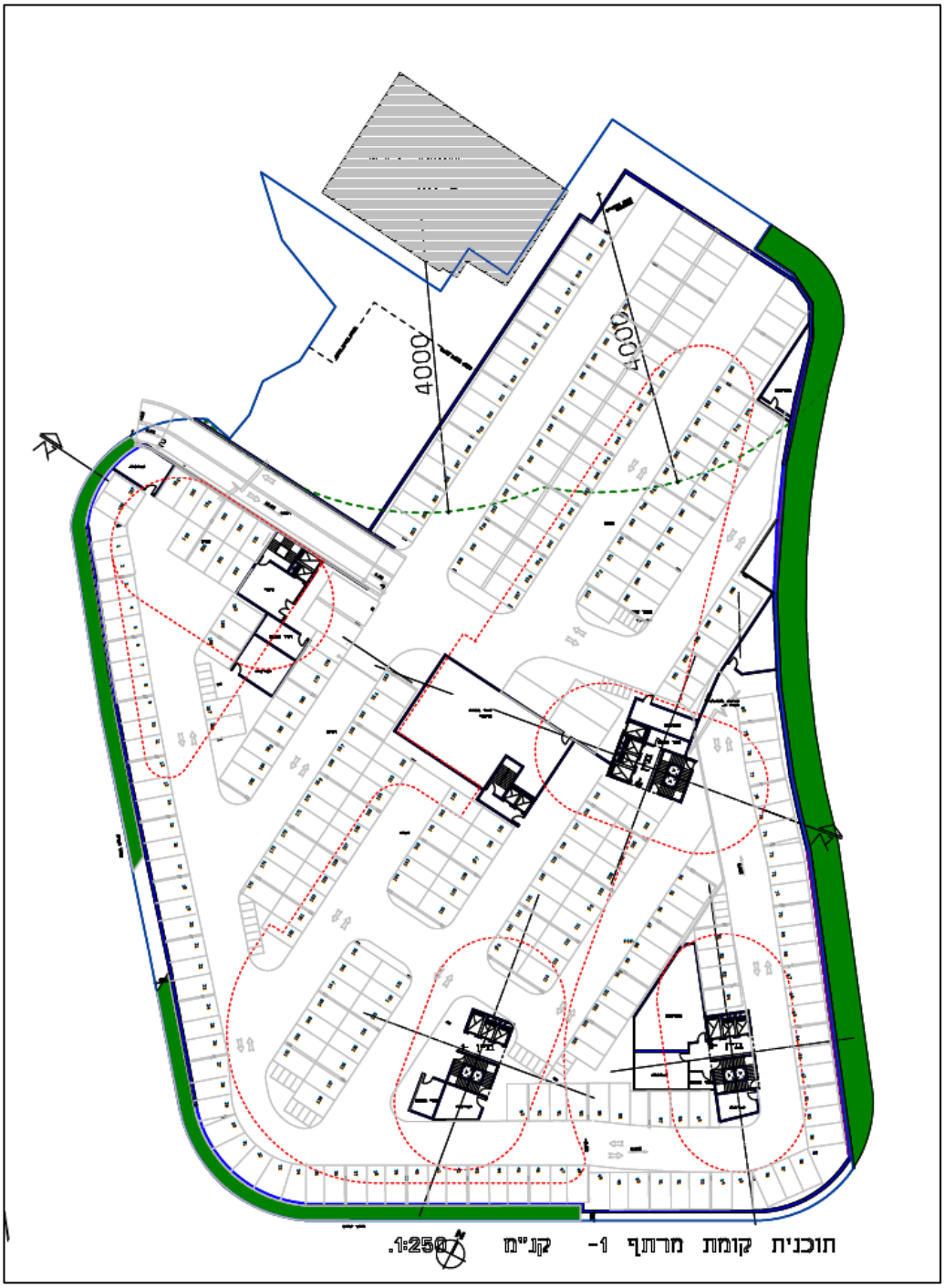
להלן החלקה הנדונה ע"ג תשריט התכנית





Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

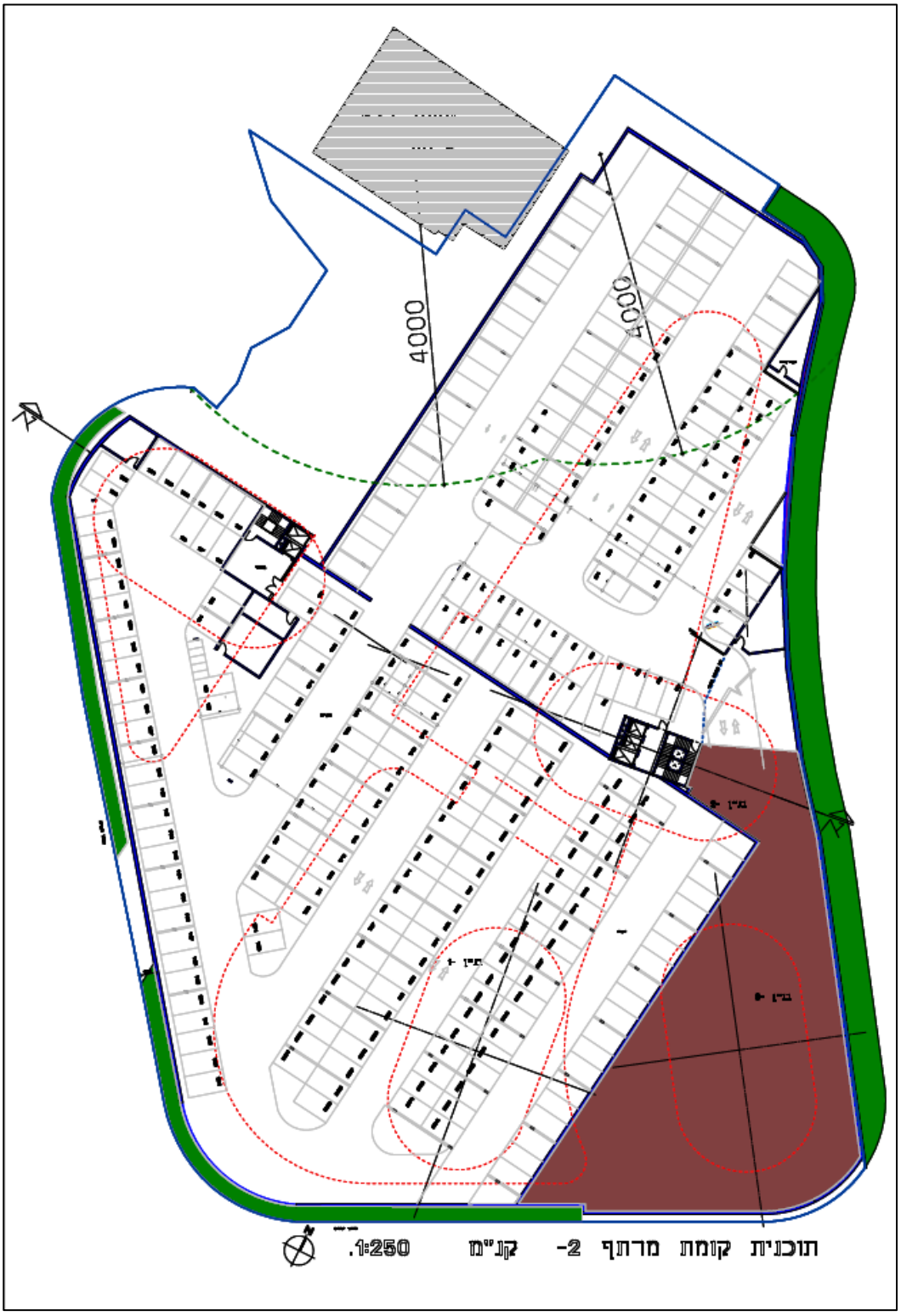
להלן קומת מרתף חנייה 1- תשריט נספח הבינוי[4]



[4] נספח הבינוי מחייב חלקית (לנושא המרחק בין המבנים וקביעת הבניין הצפוני כבניין הגבוה ביותר).

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן קומת מרתף חנייה 2- תשריט נספח הבינוי



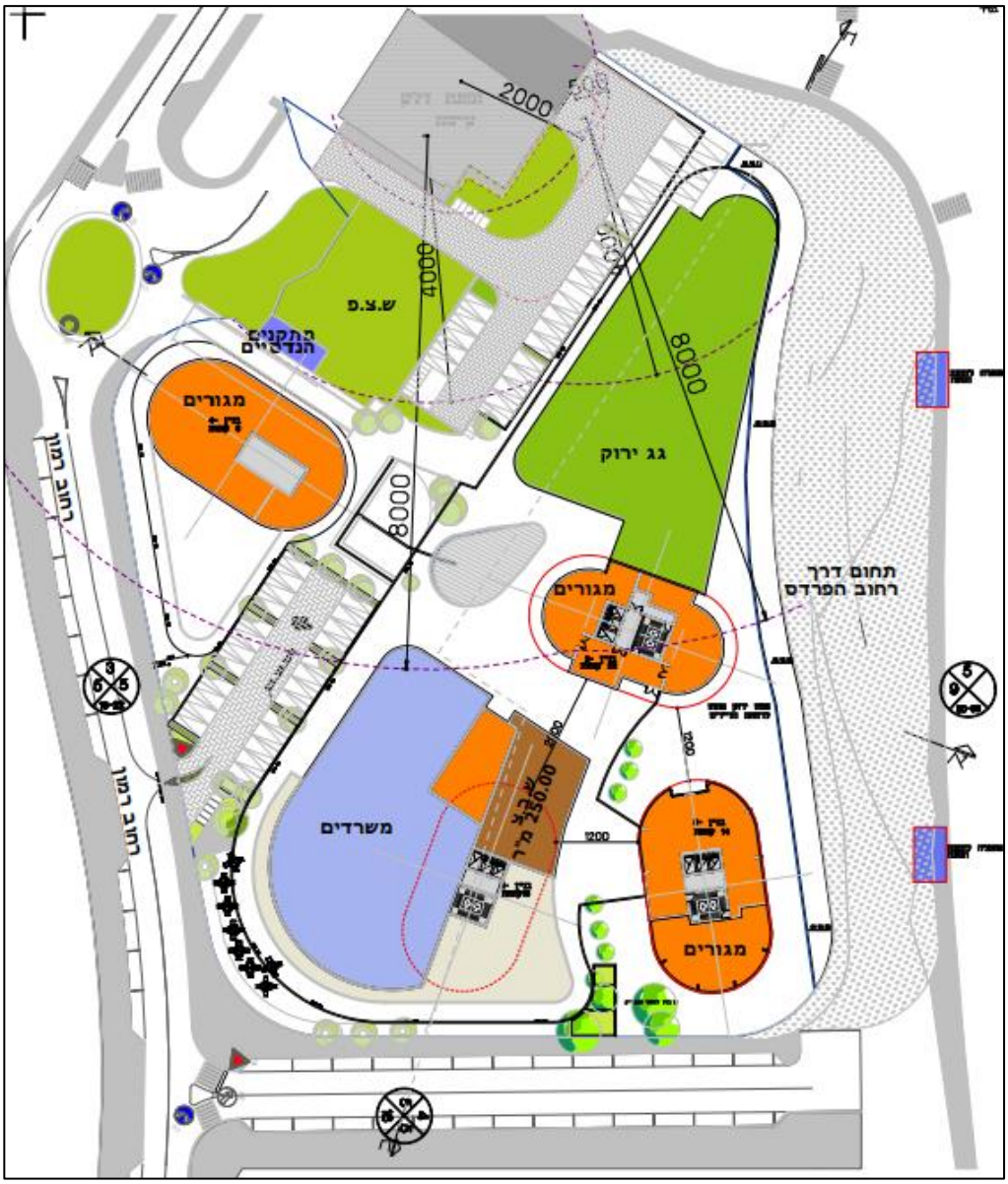
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

קו



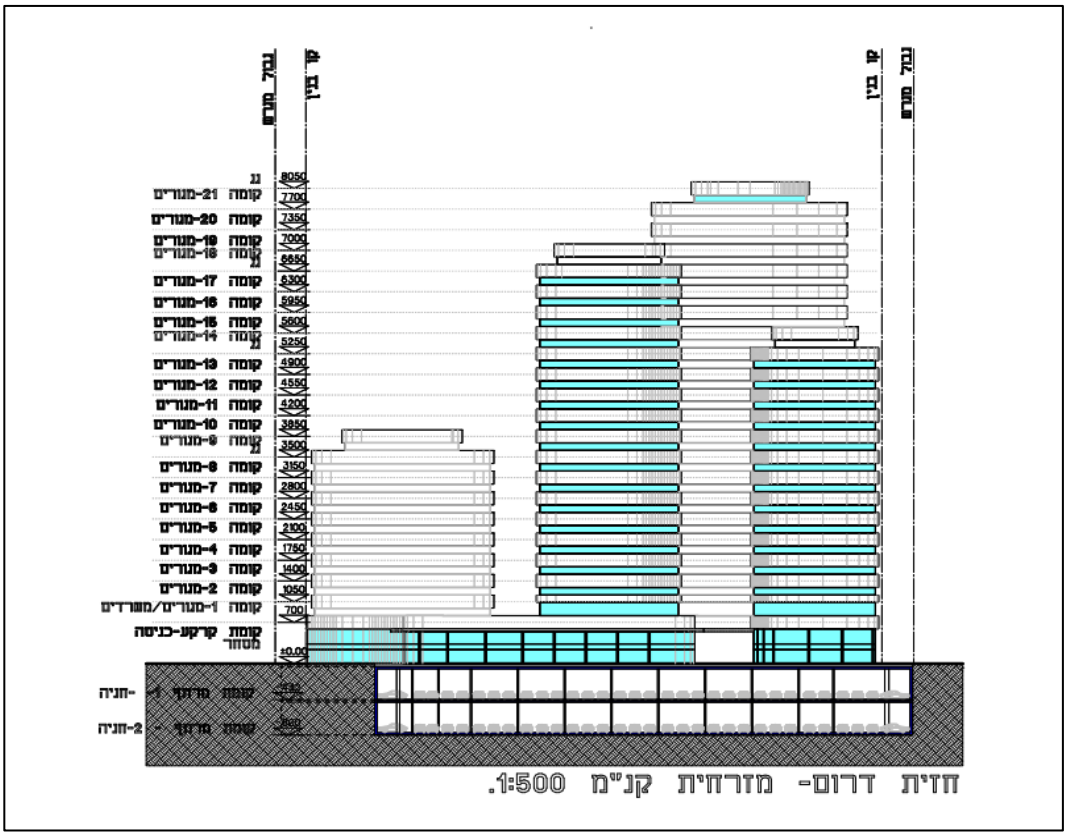
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

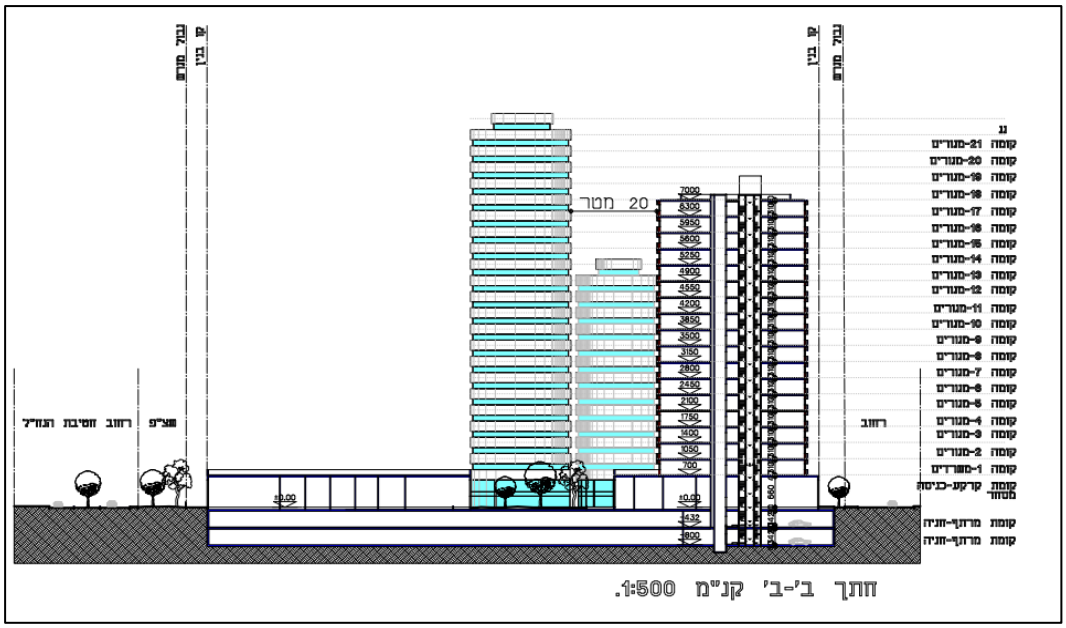
קומה א'- נספח בינוי



Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

חתך הפרויקט





Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.7 <u>סיכום מצב תכנוני- מצב מאושר</u>

בהתאם לתוכניות בניין עיר המפורטות לעיל להלן סיכום זכויות הבנייה המאושרות במגרש הנדון:

כמפורט לעיל תכנית 302-0486530 מתירה במגרש הנדון הקמת 4 מבני מגורים מעל קומות מסחר / משרדים בתמהיל כדלקמן:

בניין 1	-	16 קומות מגורים מעל קומת משרדים וקומת מסחר
בניין 2	-	21 קומות מגורים מעל קומת מסחר
בניין 3	-	13 קומות מגורים מעל קומת משרדים (ש.ב.צ)
בניין 4	-	8 קומות מגורים מעל קומת מסחר

<u>זכויות למגורים</u>[5]

תותר הקמת 252 יח"ד בתמהיל זהה לתוכניות סמוכות (חד/1200), כאשר גודל ממוצע ליח"ד 110 מ"ר עיקרי.

20% מיח"ד בפרויקט תהיינה קטנות- בשטח של 80 מ"ר "פלדלת".

לכל יח"ד ישויך מחסן בשטח של 8 מ"ר (נתון מקסימלי).

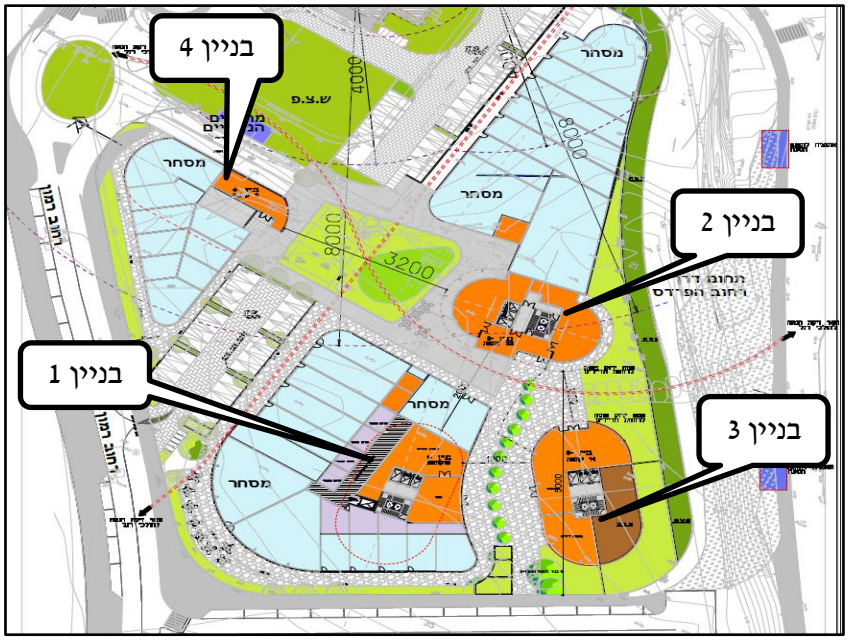
<u>זכויות למשרדים</u>

תותר הקמת 1,300 מ"ר ברוטו לשימוש משרדים בקומה אחת.

<u>זכויות למסחר</u>

תותר הקמת 2 קומות מסחר בשטח ברוטו כולל של 4,680 מ"ר.

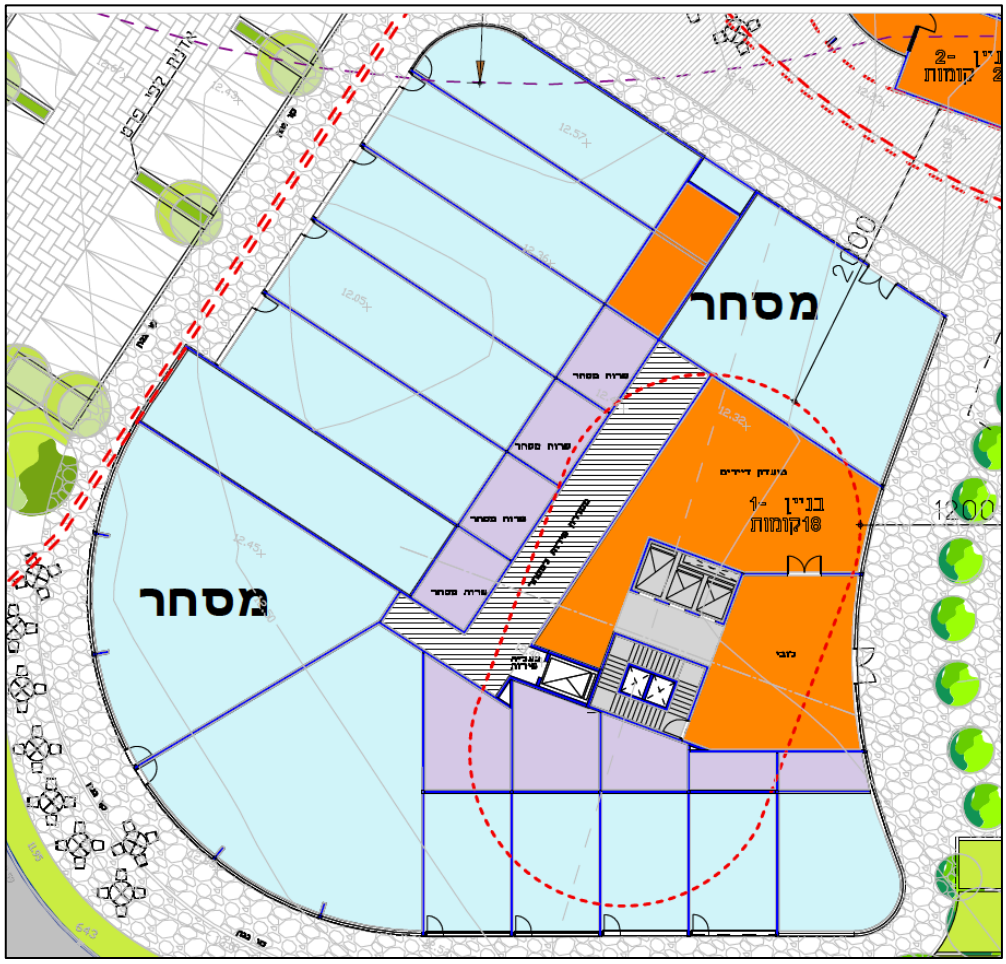
<u>להלן צילומים מתוך נספח הבינוי</u>



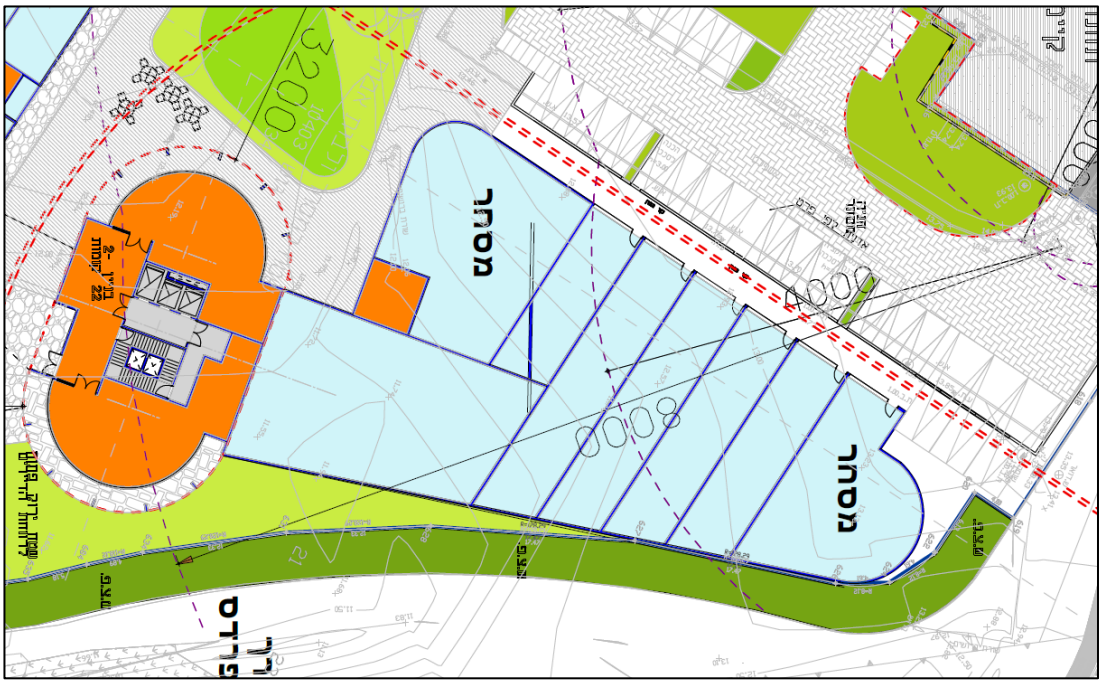
[5] אינם נכללים בחוות דעת זו.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

בניין 1- 16 קומות מגורים מכל קומת מסחר וקומות משרדים

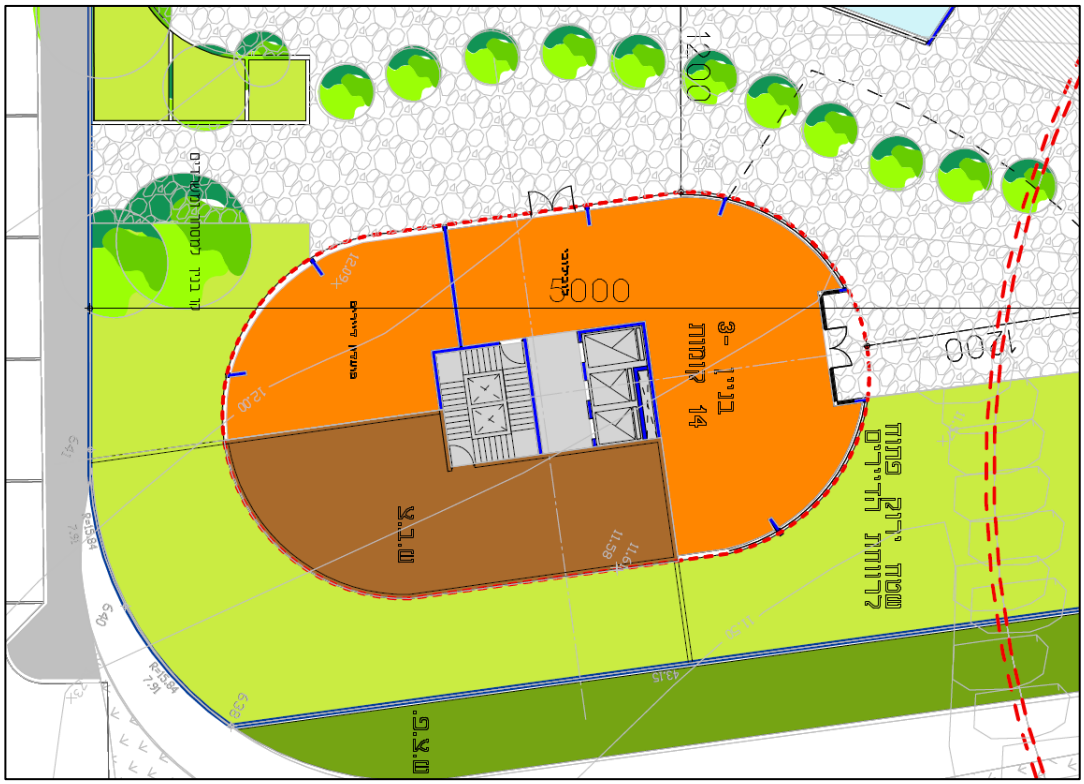


בניין 2- 21 קומות מגורים מעל קומת מסחר

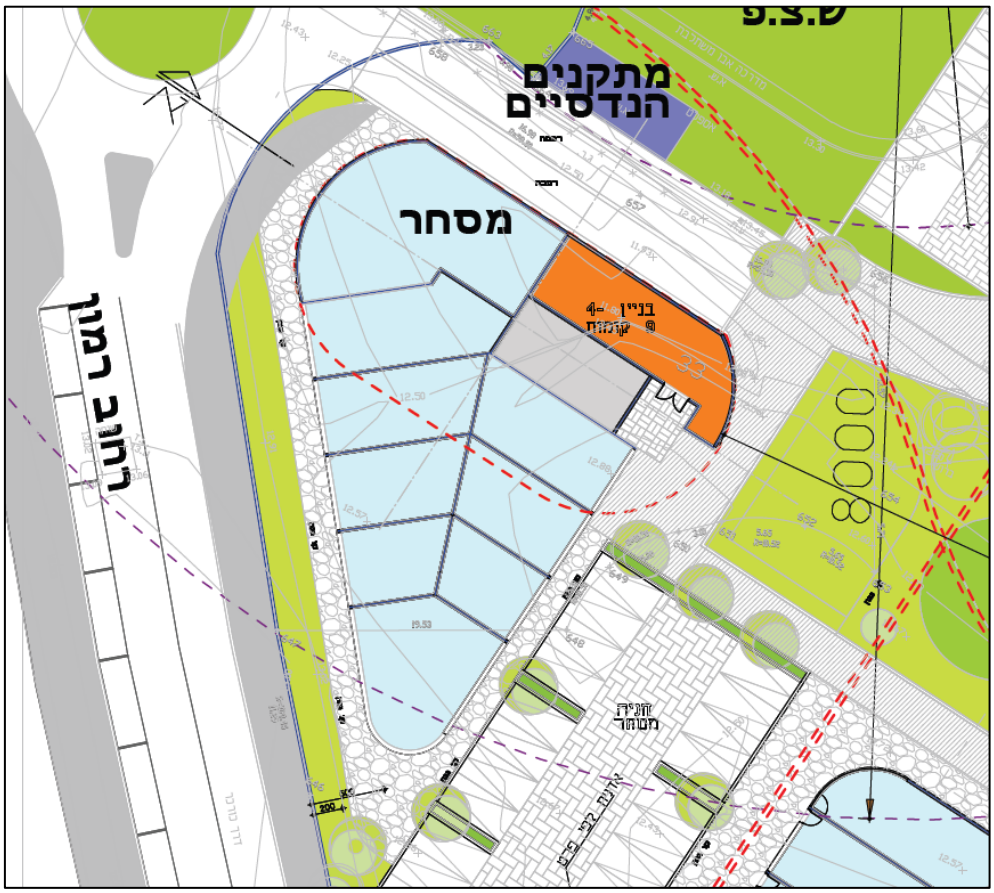


Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

בניין 3- 13 קומות מגורים מעל קומת משרדים (ש.ב.צ)



בניין 4- 8 קומות מגורים מעל קומת מסחר



Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

9. איכות הסביבה

מבדיקה שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנדון.
בצמוד למגרש הנדון בנויה תחנת תדלוק.
יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות כלשהן. האזור עירוני, בנוי, פעיל ומפותח.
למען הסר ספק אין בכך משום אישור מצדנו כי הקרקע אינה מזוהמת ונבהיר כי אין לנו את הידע המקצועי המספיק להתייחס לנושא.

הונח כי לא קיימים קרינה/חומרים מסוכנים בנכס הנדון. (הח"מ אינו בקיא בביצוע בדיקות כנ"ל, ואינו בעל הידע הדרוש לגילויי קרינה ו/או חומרים מסוכנים. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים/קרינה בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. והנושאים הנ"ל אינם תחת אחריותו של הח"מ).

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

10. המצב המשפטי

10.1 רישום מקרקעין

ע"פ המידע מהעתקי הרישום מפנקס הזכויות, אשר הופקו באמצעות האינטרנט[6] ביום 28/04/2022, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

חלקה 33

גוש	:	10403
חלקה	:	33
שטח חלקה	:	1,241 מ"ר
בעלויות	:	זכויות הבעלות רשומות ע"ש עיריית חדרה, בשלמות.
		מהות הפעולה: הפקעה לפי סעיף 19 מתאריך 18/11/2012.

חלקה 34

גוש	:	10403
חלקה	:	34
שטח חלקה	:	10,361 מ"ר
בעלויות	:	קבוצת יובלים השקעות בע"מ, בשלמות.
משכנתאות	:	רשומה משכנתה דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
		שם הלווה: קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 18/111/2012.
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5410 מיום 28/06/2005, עמוד 3175.
זיקות הנאה	:	רשומה זיקת הנאה לטובת זכות מעבר לבאי תחנת התדלוק מתאריך 17/09/2013.

[6] פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

10.2 חוזה רכישה

בהתאם לחוזה רכישה אשר נערך ונחתם ביום 29/07/2021 בין פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ וענת צפורה סולל (להלן יחד ולחוד: "המוכר") לבין קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>הממכר</u>

מלוא זכויות המוכר בחלקה 34 בגוש 10403.

<u>הצהרות המוכר</u>

- קיים הסכם התקשרות ביחס להליכי רישוי על הממכר אשר נערך ונחתם בין המוכר לאדריכל שלומי ממן.
  במסגרת הסכם זה הקונה מקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות והזכויות עפ"י הסכם התקשרות זה.
- קיים הסכם התקשרות לטיפול בכל ההיבטים המשפטיים של הפרויקט שיבנה על הממכר בין המוכר לבין עו"ד משה אליה ממשרד נשיץ, ברנדס, אמיר.
  במסגרת הסכם זה הקונה מקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות והזכויות עפ"י הסכם התקשרות זה.
- בתאריך 11/02/2020 נחתם הסכם בין המוכר לבין הבעלים של חלקה 27 הסמוכה לגבי מתן זיקת הנאה לחלקה 27 (מדובר בשטח מחלקה 34).
  במסגרת הסכם זה הקונה מקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות והזכויות עפ"י הסכם התקשרות זה.

<u>תמורה</u>

130,000,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין.

<u>מיסים ותשלומים</u>

מס רכישה	-	יחול על הקונה.
מס שבח	-	יחול על המוכר.
מס רכוש	-	אם חל יחול על המוכר.
היטל השבחה	-	היטל השבחה החל על המקרקעין עבור תכנית שקיבלה תוקף עד ליום כריתת חוזה זה, יחול על המוכר, היטל השבחה החל על המקרקעין עבור תוכנית שקיבלה תוקף לאחר מועד כריתת חוזה זה יחול על הקונה.
מע"מ	-	ישולם ע"י הקונה כנגד קבלת חשבונית מס כדין או כנגד חשבונית עצמית.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

10.3 מכתב התייחסות משפטית לחלקה 33 שבבעלות העירייה

נשיץ ברנדס אמיר
NASCHITZ BRANDES AMIR

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005

משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

תל אביב, 1 בספטמבר 2021

טלפון ישיר 03-6235074
פקס ישיר: 03-6235084
melya@nblaw.com

לכבוד
קבוצת יובלים השקעות בע"מ
לידי מר רון וייס

שלום רב,

הנדון: תוכנית 302-0486530 ("התוכנית")

לבקשתכם הנני להתייחס לתוכנית שבנדון כדלקמן:

1. הח"מ ליווה את קידום התוכנית לצד האדריכל ומכיר את הפרטים כמפורט להלן.
2. הקו הכחול של התוכנית כולל את חלקות 33 ו – 34 בגוש 10403. טרם מתן תוקף לתוכנית, יעוד חלקה 34 היה למרכז מסחרי ובית אבות וחלקה 33 יועדה לשטח ציבורי (שתיהן מכח תוכנית חד / 970 / ב).
3. בדברי ההסבר לתוכנית (פרק 1) קיימת התייחסות לחלקה 34 בלבד שם צוין כי מטרת התוכנית היא לשנות יעוד של הקרקע למגורים ומסחר (כאשר ההתייחסות היא לחלקה 34 בלבד). דברי ההסבר לתוכנית מגדירים למעשה רק את חלקה 34 כקרקע לאורך הוראות התוכנית. גם סעיף 2.2 (עיקרי הוראות התוכנית) מציין כי: "שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר ובית אבות" ל"מגורים ומסחר" (ולא שינוי של יעוד אחר למגורים ומסחר).

   הסיבה היחידה שחלקה 33 הוכנסה לתוכנית הייתה בשל בקשת הועדה לשנות את מיקומו של השצ"פ וכן הוספת כיכר המשמשת לצרכי ציבור כפי שאפרט להלן. כאמור, חלקה 33 אינה חלק מהגדרת "הקרקע" בתוכנית.
4. יתרה מכך, מן הראוי לציין כי סעיף 4.1.2 (א) קובע במסגרת הוראות בינוי כי קיימת חובת הקצאה של 400 מ"ר לשטחי ציבור וכי חלק זה יופקע וירשם על הרשות המקומית. בפרק 5 (טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע), בטור "תאי שטח" לא מצוין כי חלק זה הוא חלק מתא שטח 1 בתשריט אופן מהותי (על אף שהוא נמצא פיזית בתוך תא שטח 1).
5. זאת ועוד, בסעיף 4.1 (ז) לתוכנית נקבע כי בתוך תא שטח 1, יוקצה שטח לכיכר עירונית ("בו יותר: שטח פתוח, גינון, פרגולות, ריהוט רחוב, גדרות, פסלים, בריכת נוי, מזרקה וכו'") שלמעשה תשמש מבחינה מהותית כשטח לטובת הציבור. הסיבה היחידה ששטח זה לא הוגדר כשטח ציבורי (ופיזית הוא נמצא בתוך תא שטח 1) הוא לאפשר ליזם גמישות במיקום הכיכר האמורה בעת הכנת התוכניות לבנייה.
6. מסקנת הדברים הנה כי מלוא הזכויות שהוקצו בתא שטח 1 על פי התוכניות ייוחדו לבעלים של חלקה 34. יתר תאי השטח על פי התשריט יוקצו לבעלותה של עירית חדרה.

Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

נשיץ ברנדס אמיר
NASCHITZ BRANDES AMIR

1 בספטמבר 2021
עמוד 2

7. אציין כי סוג התוכנית הוא ללא איחוד וחלוקה וזאת על אף שטכנית יש לבצע הליך של איחוד וחלוקה במסגרת הכנת התצ"ר (בהתאם לתשריט התוכנית קיימים 6 תאי שטח). אנו נתקלים לא אחת בתוכניות מסוג זה, שבמסגרתן חלק מהקו הכחול של התוכנית היא חלקת שצ"פ, ולמרות שינוי במיקום החלקה במסגרת אותן התוכניות הן נחשבות כאלו שאינן דורשות איחוד וחלוקה.

נציין כי בתיאום עמכם פעלנו כבר להגשת תצ"ר למחלקת התכנון בעיריה, ואף הכנו את המסמכים הנדרשים לחתימת מחלקת נכסים לצורך רישום פרצלציה של התוכנית. מן המפורסמות שלוקח זמן לעירית לחתום על מסמכי התצ"ר והפרצלציה ואנו נפעל כדי לקדם עניין זה (ולו רק מהסיבה שאישור התצ"ר הוא תנאי להוצאת היתר בנייה). המסמכים שהוכנו לחתימת הבעלים מציינים במפורש כי תא שטח 1 יוקצה במלואו לבעלי חלקה 34 המקורית.

8. מעבר לכך מן הראוי לזכור כי חלקה 33 הנה שטח ציבורי, וכמקובל בתוכניות, חלקות בעלות ייעוד ציבורי/דרך וכיוצ"ב נמצאות "מתחת לקו" ואינן מקבלות זכויות סחירות.

9. אנו לרשותכם לכל דבר ועניין.

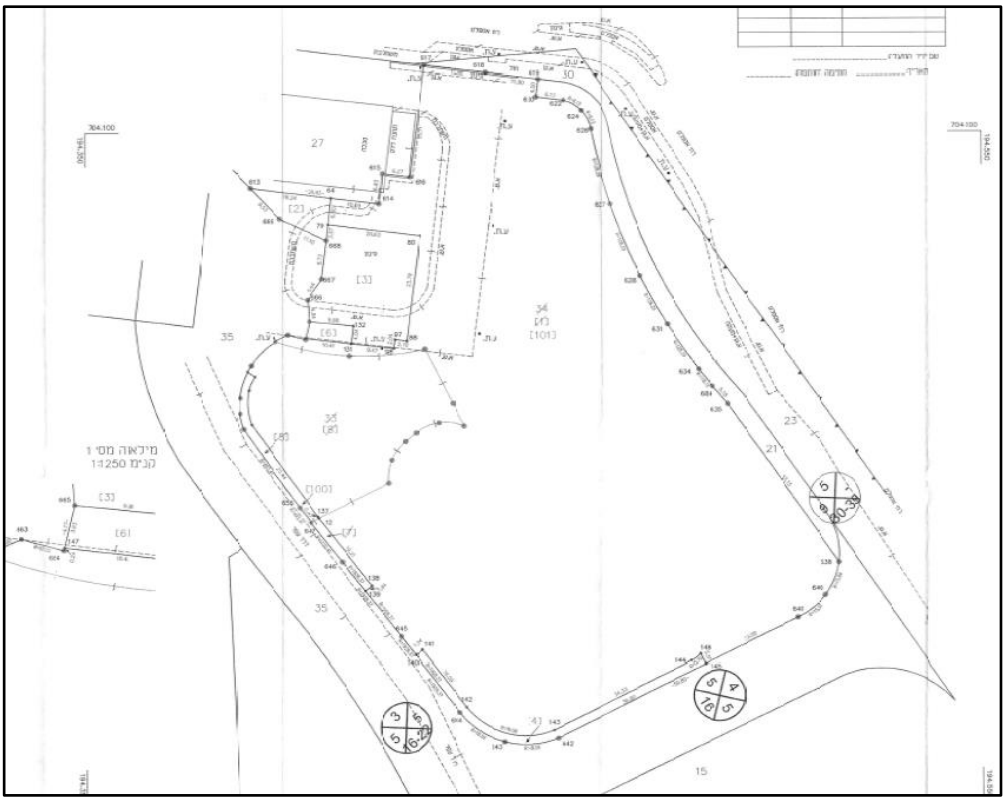
בברכה,

משה אליה, עו"ד

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

10.4 <u>תצ"ר</u>

הוצג בפנינו תצ"ר חתום ע"י הוועדה המקומית מיום 28/1/2022, לפיו המתחם הנדון הכולל את חלקות 33 ו-34 מהווה כיום מגרש מאוחד (מס' ארעי 101) בגודל של 10,679 מ"ר.
בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה הרישום בטאבו מתבצע בימים אלה.



	מספרי החלקות			השטחים בדונם מטר
	ת.ב.ע./ת.ש.צ.	ארעי	סופי	
		5		0. 077
		7		0. 038
ציבורי פתוח	5	100		0. 115
		1		9. 515
		8		1. 164
+מסחר	1	101		10. 679

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

10.5 <u>הסכם זיקת הנאה לטובת חלקה 27</u>

בהתאם להסכם אשר נערך ונחתם בין פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ (להלן: "החברה") וציפורה סולל (להלן: "ציפי") לבין אביגדור רוטמן (להלן: "אביגדור"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- חלק ממכלי הדלק התת קרקעיים בפינה הצפון מזרחית של תחנת הדלק בגוש 10403 חלקה 27 אשר בבעלות אביגדור, חורג אל מחוץ לחלקה 27 לחלקה 34.
- חלק מחיבור הביוב של התחנה לביוב העירוני עובר דרך חלקה 34.
- במסגרת הוצאת היתר בנייה בחלקה 34, כל עוד תופעל תחנת התדלוק, יפעלו ציפי והחברה לשינוי הסדרי התנועה הקיימים, להסדרי התנועה המתוארים בתכנית התנועה שהכינה יועצת התנועה המצורפת להסכם, ככל ובמסגרת היתר הבנייה לא ניתן יהיה לקבוע את תכנית התנועה בהתאם לנספח, ינסו הצדדים להגיע להסכמה על תכנית תנועה בתיאום עם אדריכל הפרויקט ויועץ התנועה שיבחר להוצאת היתר הבנייה.
- ככל ולא יגיעו הצדדים להסכמה, תכנית התנועה, אשר תהיה מקובלת על הוועדה לתכנון ולבנייה לצורך קבלת היתר בנייה, תיקבע על יועץ תנועה מוסכם על אביגדור וציפי. ככל ולא יגיעו הצדדים להסכמה על זהות יועץ התנועה, הוא ייבחר ע"י ב"כ ציפי ואביגדור או חליפיהם.
- להסרת כל ספק, נתיב הכניסה/ היציאה הקיים לתחנה, מהפינה הצפון מזרחית של חלקה 27, בתוואי זיקת ההנאה הקיים בפועל, יוותר על כנו.
לתקופת הביניים, במהלך חלק מתקופת הבנייה בחלקה 34, ציפי ו/או החברה יכינו פתרון חלופי סביר, שיאושר ע"י הרשויות המוסכמות, כך שתפעול תחנת התדלוק במשך כל התקופה הנ"ל, לא יפגע בעבודתה השוטפת של התחנה באופן רציף.
- ציפי והחברה ישכירו לאביגדור את שטח החריגה בדמי שכירות חודשיים של 1,330 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש.
תקופת השכירות תהיה עד להפסקת הפעילות של תחנת התדלוק ובכל מקרה לא תעלה על 24 שנים, כאשר אביגדור יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד הנ"ל.
- עם סיום השכירות, יפנה אביגדור את המכלים משטח החריגה וימלא את החלל שנוצר בעקבות המילוי בהתאם להנחיות היועצים הרלוונטיים מטעם ציפי/החברה וכמו כן יפנה כל חלק מתחנת התדלוק המסיג גבול לתוך חלקה 34, ככל שקיימת הסגת גבול נוספת כזו. העלות של פינוי שטח החריגה וקיום כל דרישות הרשויות המוסכמות בקשר עם הפינוי יחולו על אביגדור בלעדית.
- עם החלטת הוועדה המקומית לאישור היתר בנייה בחלקה 34 או במועד מוקדם יותר ככל שהדבר יידרש ע"י הרשויות, יפנה אביגדור על חשבונו את צנרת הביוב המחברת של התחנה לביוב העירוני והעוברת בחלקה 34.
- זכויות והתחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה, יחייבו כל קונים ו/או כל מחליפים שיבואו במקום מי מהצדדים.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

12. גישות בהערכת השווי

12.1 3 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

12.2 הגישה בחוות הדעת

לדעתנו בהתייחס לשלב בו נמצא הפרויקט (שלב קרקע) ולפיו טרם החלה הבניה בפרויקט וטרם הוצאו היתרי בניה, הגישה הנכונה הינה גישת ההשוואה.
מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה איכותיים באזור הנכס לקרקע הדומה במאפייניה לנכס הנדון, נבדקו עסקאות מכר לשטחי משרדים ומסחר הדומים במאפייניהם לנכס הנדון, והובאו בחשבון נתוני שכירות ממרכז מסחרי הסמוך לנכס הנדון, ובגישת החילוץ לנכסים הבנויים – לאחר הפחתת מרכיב היזמות ומרכיב עלות הבנייה, התקבל שווי של קרקע למ"ר מבונה, אשר בו הוכפל השטח בייעוד הרלוונטי בפרויקט.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

13. נתוני השוואה

13.1 מסחר

בהתאם למידע במשרדנו להלן דמי השכירות המשולמים במרכז מסחרי חדש הממוקם בקצה הדרום מערבי של שכונת הפארק חדרה :

קומת קרקע

סוג יחידה/ שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש משולמים למ"ר
סופר מרקט	1,119	₪ 98
חנות חיות	67	₪ 155
חנות נוחות	75	₪ 150
מספרה	86	₪ 130
מעדנייה	299	₪ 135
פצריה	74	₪ 140
גלידריה	76	₪ 150
רשת פארם	507	₪ 106

קומה א'

סוג יחידה/ שימוש	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש משולמים למ"ר
קופת חולים	640	₪ 80
סטודיו	136	₪ 70

סיכום שווי מ"ר בנוי למסחר

לאור הנתונים לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ומאפייניו הרלוונטיים הובא בחשבון שווי 1 מ"ר בנוי בגבולות של כ- 18,500.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה מסחר בגישת החילוץ[7] :

מסחר		
שווי 1 מ"ר בנוי		₪ 18,500
בניכוי יזמות	20%	₪ 15,417
הפחתת עלות בנייה		₪ 6,500
שווי 1 מ"ר מבונה מתקבל		₪ 8,917
שווי 1 מ"ר מבונה , במעוגל		**₪ 8,900**

[7] שווי למ"ר בנוי משקף דמי שכירות של כ-110 ₪ / למ"ר, בהיוון של 7%. עלות הבנייה מגלמת הקמת חניות שחלקן עיליות.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

13.2 משרדים

עסקאות מכר לשטחי משרדים שדווחו באתר רשות המיסים

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר רשום	מחיר בעסקה	מחיר למ"ר
04/11/2021	10054/212	קניון שערי חדרה	137	₪ 1,960,686	₪ 14,312
22/07/2021	10054/212	קניון שערי חדרה	89	₪ 1,245,669	₪ 13,996
10/06/2021	10036/221	אחד העם 9	37	₪ 462,500	₪ 12,500
03/06/2021	10036/221	אחד העם 9	97	₪ 1,254,825	₪ 12,936
10/12/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	391	₪ 3,169,500	₪ 8,106
08/12/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	165	₪ 1,235,666	₪ 7,489
22/06/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	104	₪ 1,012,547	₪ 9,736
21/01/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	128	₪ 1,349,946	₪ 10,546
02/01/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	313	₪ 3,010,597	₪ 9,619
02/01/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	352	₪ 3,550,879	₪ 10,088
02/01/2020	10054/212	קניון שערי חדרה	139	₪ 1,464,723	₪ 10,538
30/12/2019	10054/212	קניון שערי חדרה	87	₪ 1,225,692	₪ 14,088
30/12/2019	10054/212	קניון שערי חדרה	80	₪ 1,123,200	₪ 14,040

דמ"ש מבוקשים לשטחי משרדים בבנייה חדשה במרכז העיר חדרה

כתובת הנכס	קומה	שטח במ"ר בנוי ברוטו	דמ"ש מבוקשים/ חודש	דמ"ש מבוקשים למ"ר
אחד העם 9	6	30	₪ 1,500	₪ 50
אחד העם 9	8	75	₪ 3,375	₪ 45
אחד העם 11	8	74	₪ 3,330	₪ 45
אחד העם 7	4	43	₪ 3,010	₪ 70
אחד העם 9	6	45	₪ 2,475	₪ 55
אחד העם 9	4	114	₪ 7,378	₪ 65
אחד העם 9	4	40	₪ 2,800	₪ 70
אחד העם 9	7	67	₪ 3,000	₪ 45
אחד העם 9	4	50	₪ 3,000	₪ 60
אחד העם 9	4	60	₪ 3,600	₪ 60

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

נתוני מחקר- נת"מ נדל"ן

בהתאם לדו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה אשר נערך מעת לעת ע"י חברת נת"מ, גיליון מס' 48- חציון שני 2021, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **14** מגדלי Class A ב-3 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **181,670 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	תנייה (₪)
חיפה	3	38,700	97.95%	98.97%	57.08	61	15.33	450
יקנעם	5	47,000	91.49%	97.87%	68.75	70	12.40	367
מת"מ	6	95,970	99.58%	99.90%	69	74.33	18.33	425
סה"כ / ממוצע	**14**	**181,670**	**97.62%**	**99.17%**	**64.94**	**68.44**	**15.35**	**414**
השינוי			↑+1.56%		↑+5.12%			

סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **19** בנייני Class B ב-4 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **229,942 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	תנייה (₪)
חיפה	3	48,740	92.97%	94.24%	48.08	46.57	15	366.67
יקנעם	4	41,500	89.52%	99.95%	55	56.50	13.25	362.50
מת"מ	5	69,852	97.89%	98.57%	63.75	65.80	20	380
נשר צ'ק פוסט	7	69,850	96.78%	97.35%	51.44	54.29	10	250
סה"כ / ממוצע	**19**	**229,942**	**94.68%**	**98.18%**	**54.32**	**56.17**	**14.56**	**339.79**
השינוי			↑+3.56%		↑+3.29%			

סיכום שווי מ"ר בנוי למשרדים

לאור הנתונים לעיל, ובהתחשב במאפייניו הרלוונטיים של הנכס הנדון הובא בחשבון שווי 1 מ"ר בנוי בגבולות של כ- 9,500 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה משרדים בגישת החילוץ[8]:

שווי 1 מ"ר בנוי		9,500 ₪
בניכוי יזמות	20%	7,917 ₪
הפחתת עלות בנייה		6,000 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה מתקבל		1,917 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה , במעוגל		**1,900 ₪**

[8] שווי למ"ר בנוי משקף דמי שכירות של כ-55 ₪ / למ"ר, בהיוון של 7%.
עלות הבנייה מגלמת הקמת חניות שחלקן עיליות.

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

14. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

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

14.2 מיקומו של הנכס בפינת הרחובות הפרדס וחטיבת הנח"ל, שכונת הפארק, חדרה.

14.3 שטחו של המגרש הנדון הינו 10,673 מ"ר.

14.4 המגרש הנדון מיועד למגורים, מסחר ומשרדים (עפ"י תב"ע נקודתית בתוקף 302-048653).
בחוות דעת זו הובא בחשבון רכיב הזכויות עבור מסחר ומשרדים בלבד.

14.5 לא הובא בחשבון זיהום קרקע ככל שקיים.
מבדיקה שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנדון.
יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות כלשהן, ולא הובאו בחשבון הוצאות בדיקה/טיהור/ניקוי המפגעים, במידה וקיימים.

14.6 הובאה בחשבון הפחתה משווי הנכס לצורך הקמת מבני ציבור העתידים להימסר לרשות המקומית (בהתאם לתב"ע נקודתית 302-0486530).
בהתאם למידע שנמסר מהחברה, עלות הקמת מבני הציבור מיוחסת **במלואה** לשטחי המסחר והמשרדים.

14.7 לא הובאה בחשבון בחוות דעת זו הכנסה מכח הסכם שכירות משנת 2013 לתקופה של כ- 25 שנים עם חלקה 27 (תחנת התדלוק).

14.8 בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה קיים תצ"ר לאחר אישור לרישום של מפ"י.
לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה עד להכנת תצ"ר כתנאי לקבלת היתר בנייה.

14.9 להערכתנו אין בנכס הנישום סיכונים ו/או סיכויים שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין אליו הוא משתייך.

14.10 משפטי
- זכות הבעלות בחלקה 33 ששטחה הרשום הינו 1,241 מ"ר, רשומה ע"ש עיריית חדרה.
- זכות הבעלות בחלקה 34 ששטחה הרשום 10,361 מ"ר, רשומה ע"ש קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
- בחוות דעת זו הונח כי לא קיימת הגבלה/מניעה מצד העירייה לצורך ניצול מלוא הזכויות הקיימות במגרש הנדון לטובת החברה.

14.11 מחירי מקרקעין באזור הנכס בתאריך הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ▪ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

15. התייחסות לנגיף הקורונה

להלן סקירה של ההגבלות במסגרת המאבק בקורונה

נכון למועד הקובע - 31.03.2022 - העולם נמצא עדיין תחת השפעת מגפה ויראלית (הידועה בשם "קורונה"), בעקבותיה הוחלט בעיקר במהלך שנת 2020 על מספר צעדים לטיפול במגפה - איסור התקהלות, הגבלת מספר עובדים במקום העבודה, סגירת מקומות בילוי /פנאי/קניונים, והגבלות שונות אשר הובילו לצמצום הפעילות העסקית.

נכון להיום המצב בישראל טוב בהרבה הודות לנתון כי מרבית האוכלוסייה הבוגרת בישראל חוסנה ב-3 חיסונים כנגד המגפה.

נכון לחודש מרץ 2022 – החנויות והקניונים בישראל פעילים באופן מלא.

יצוין כי קיימות לעיתים אינדיקציות לעלייה במספר נשאי הקורונה/נדבקים, עקב וריאנטים של המגפה הגורמת לאי וודאות לגבי השפעתה של המגפה על פעילות המשק.

אולם, נראה כי המשק בישראל חוזר לשגרה כפי שהייתה נהוגה לפני עידן הקורונה.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

הנכס הוערך בין היתר ע"פ גישת היוון ההכנסות המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים. ההתייחסות הראויה לדעתנו לקביעת השפעת משבר הקורונה על שווי הנכס, הינה בחינת הפגיעה בתזרים ההכנסות/דמי השכירות הצפויים להתקבל מהנכס, עד אשר המשק יחזור לפעילות רגילה, אם וככל שקיימת.

שווי הנכס מוערך בגישת היוון הכנסות (צופה פני עתיד), ונכון למועד הקובע בהתאם למידע שהתקבל מהחברה לא צפויה פגיעה בתזרים ההכנסות בגין מתן הקלות/הנחות לשוכרים.

ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות על השפעת המגפה על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

הערה כללית-

נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת מגפה עולמית בשם "קורונה".

קיימת אי בהירות להשפעתה לגבי מצב הכלכלה/המשק המקומי.

ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת המגפה על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

16. תחשיב

16.1 אומדן רכיב הזכויות למסחר ומשרדים

משרדים				
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	שווי ל-1 מ"ר מבונה	שווי
1,000	300	1,300	₪ 1,900	**₪ 2,470,000**

מסחר						
קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מקדם שטחי שירות	מקדם קומה	שווי ל-1 מ"ר מבונה	שווי
קומת קרקע	2,700	810	0.35	1	₪ 8,900	₪ 26,553,150
קומה א'	900	270	0.35	0.5	₪ 8,900	₪ 4,425,525
סה"כ	3,600	1,080				**₪ 30,978,675**

בהתאם להוראות התב"ע שטח שירות למסחר יהיה 30% מהשטח העיקרי
בהתאם למידע שנמסר ע"י משרד אדר' גיורא גור עולה כי שטח המסחר בקומת הקרקע הינו 3,529 מ"ר
סה"כ שטח למסחר שהובא בחשבון בתחשיב בקומת הקרקע הינו 3,510 מ"ר

סה"כ שווי הזכויות למסחר + משרדים	**₪ 33,448,675**

16.2 אומדן עלות הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור

שטח בנוי במ"ר	400
עלות הקמה למ"ר	₪ 7,000
סה"כ עלות הקמה	**₪ 2,800,000-**

16.3 סיכום

שווי רכיב הזכויות למסחר ומשרדים	₪ 33,448,675
קיזוז עלות הקמת מבני ציבור	₪ 2,800,000-
סה"כ שווי מתקבל	**₪ 30,648,675**
שווי הנכס, במעוגל	**₪ 30,600,000**

Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il
■ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
■ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

17. התייחסות לעניין היטל השבחה בעת מימוש הנכס

בעת מימוש הנכס במצבו הנוכחי לא צפויה לחול דרישת תשלום היטל השבחה[9] ע"י הוועדה המקומית.

18. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 19,120,000 ₪.

19. הערכות שווי קודמות

לא בוצעו על-ידנו הערכות שווי קודמות לנכס הנדון.

20. ניתוח רגישות

שיעור השינוי	שווי הנכס בש"ח
10%	33,660,000 ₪
5%	32,130,000 ₪
0	**30,600,000 ₪**
-5%	29,070,000 ₪
-10%	27,540,000 ₪

[9] יובהר כי נושא היטל ההשבחה, לרבות גובה ההיטל, ייקבע בגמר מיצוי ההליכים הקבועים בחוק (ע"פ התוספת השלישית לחוק התו"ב). יודגש כי סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מעודכנות מהוועדה ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או ועדות ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.
בהקשר זה, יצוין כי הנ"ל לא כולל התייחסות למקרה בו ימומשו ע"י הקבוצה זכויות במקרקעין שאינן משקפות שטחים למסחר ואינם הובאו בחשבון בחוות דעת זו.

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il

21. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

30,600,000 ₪ (שלושים מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין 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,

מנור סגל
שמאי מקרקעין
מס' רשיון 4083097
Manor Segal

מנור סגל, שמאי מקרקעין

▪ מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
▪ ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel 03-6355787 ■ Fax 03-6355788
David@davidsegal.co.il