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: 13/03/2024 תאריך:
REF: ZC42137 סימננו:

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: פרויקט מלונאי
רחוב יפו 4, פינת רחוב חבצלת 2, 4, ירושלים
גוש שומה30052 חלקות 5, 6
מגרשים 1, 2 עפ"י תכנית 101-0234237



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: פאי סיאם בע"מ (להלן: "החברה")

1.2 מזמין השומה: רו"ח נפתלי וינגרטן, מנכ"ל חברת פאי סיאם בע"מ.

1.3 מועד הזמנת השומה: 27/12/2023.

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

1.5 נמסר לנו על ידי המזמין 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 להחברה 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 פאי סיאם 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.

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

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, קרית 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 - רשיון 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. <u>הסכמות</u>

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

5. <u>המועד הקובע לשומה</u>

המועד הקובע לשומה: 31/12/2023.

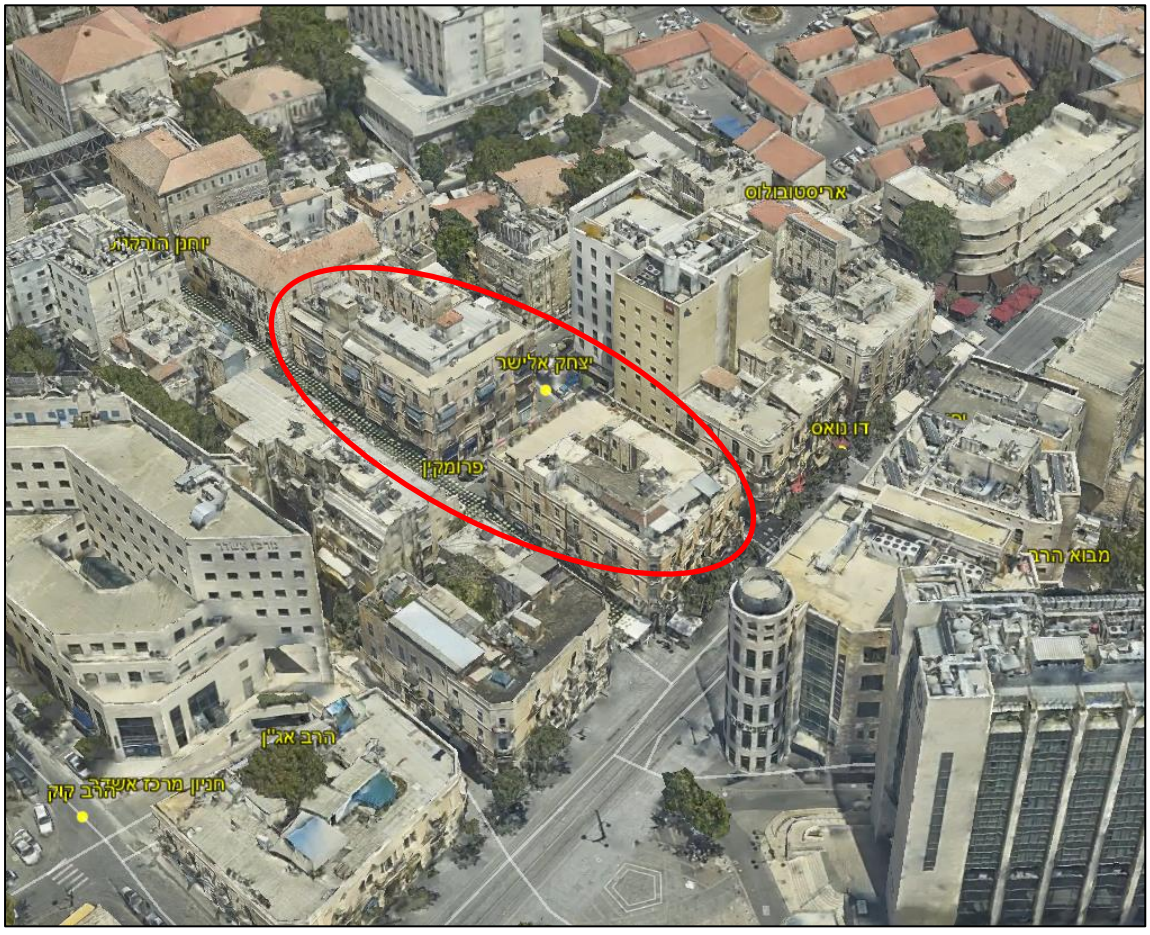
6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ביום 3/12/2023 ע"י אורי זלוטוגורה- שמאי מקרקעין.
ביקורים נוספים נערכו ע"י החתום מטה במועדים קודמים.

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

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש שמה	30052	
חלקה	5	6
שטח החלקה הרשום	689.67 מ"ר	880.42 מ"ר
מגרש עפ"י תכנית 101-0234237	1	2
ייעוד	מלונאות (אכסון מלונאי)	
כתובת	רחוב יפו 40, פינת רחוב החבצלת 2	רחוב החבצלת 4
בעלות	בעלות משותפת ע"ש מספר בעלים, לרבות חלקים בבעלות חברת פאי סיאם בע"מ.	
מהות הנכס	שני בניינים לשימור בגובה של 3 ו- 4 קומות כל בניין מעל לקומת קרקע מסחרית, בתוספת 6 קומות מלונאיות- סה"כ 317 חדרי מלון ושטחי מסחר.	
הזכויות המוערכות	זכויות חברת פאי סיאם בע"מ המהוות כ- 95.873% מכלל זכויות הבעלות בחלקות.	
זיהוי הנכס	חלקות רשומות ותכנית בניין עיר מפורטת.	



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

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את חלקות 5 ו- 6 בגוש שומה 30052 עליהן בנויים שני בניינים, המסומנים לשימור, בגובה של 4 קומות ששימשו בעבר לשימושי מסחר, משרדים, מגורים, אחסנה ומלונאות ברחוב יפו 40 פינת חבצלת 2 וברחוב חבצלת 4, מרכז העיר ירושלים.

על החלקות אושרה תכנית 101-0234237 הקובעת ייעוד מלונאי עם תוספת קומות לשימוש בית מלון מעל לקומת קרקע מסחרית וקומות מרתפים.

תכנית 101-0753616 הקובעת תוספת שתי קומות נוספות עבור סה"כ 317 חדרי מלון.

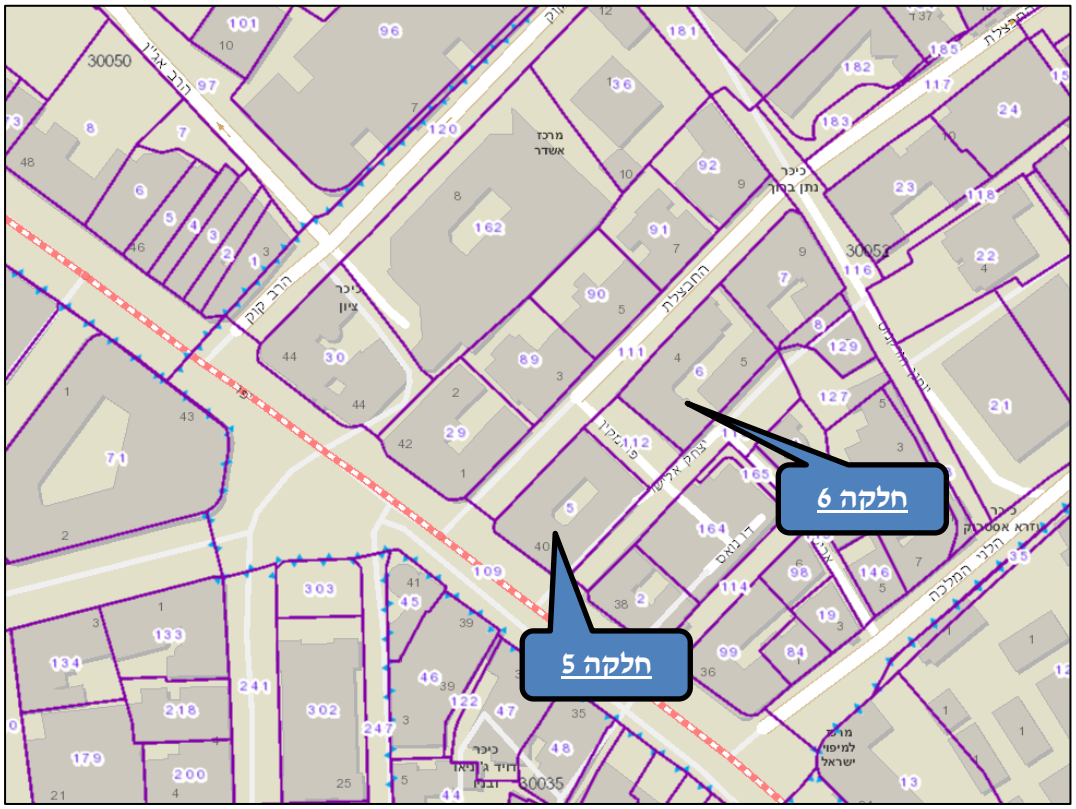
8.2 תיאור החלקות

חלקה מספר 5 בגוש שומה 30052 בשטח של 689.67 מ"ר מסומנת כמגרש מספר 1, בשטח זהה, עפ"י תכנית 101-0234237.

לחלקה צורה מלבנית, חזיתה הדרומית פונה לרחוב יפו באורך של כ- 21 מ', חזיתה המערבית פונה לרחוב החבצלת באורך של כ- 32 מ', חזיתה הצפונית פונה לרחוב פרומקין וחזיתה המזרחית פונה לרחוב יצחק אלישר. לחלקה שיפוע היורד לכיוון דרום מערב.

חלקה מספר 6 בגוש שומה 30052 בשטח של 880.42 מ"ר מסומנת כמגרש מספר 2, בשטח זהה, עפ"י תכנית 101-0234237.

לחלקה צורה מלבנית, חזיתה הדרומית פונה לרחוב פרומקין באורך של כ- 21 מ', חזיתה המערבית פונה לרחוב החבצלת באורך של כ- 37 מ' וחזיתה המזרחית פונה לרחוב יצחק אלישר באורך של כ- 33.5 מ'. לחלקה שיפוע היורד לכיוון דרום מערב.



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

8.3. **<u>תיאור הבנוי הקיים</u>**

<u>חלקה 5- רחוב יפו 40 פינת רחוב החבצלת 2</u>

בניין בגובה 3 קומות מעל לקומת קרקע. הבניין שימש בעבר לשימושי מסחר, משרדים, מגורים ומלונאות, תכנית 3423 מסמנת את הבניין לשימור, בניין "בית פרומקין", נבנה לפני קום המדינה.
בבניין החלו עבודות הריסה ופינוי פנים הבניין וחפירת מרתף חלקי במרכזו.
לבניין חזית מסחרית לרחוב יפו וחזיתות משניות ליתר הרחובות סביבו.

<u>גבול המגרש</u>

מצפון- רחוב פרומקין ומעברו בניין החבצלת 4 (חלק מהנכס הנישום).
מדרום- רחוב יפו ומעברו בניין המשביר לצרכן, בניין חדש, בגובה 7 קומות.
ממזרח- רחוב יצחק אלידר ומעברו מלון IBIS ירושלים שבנייתו הסתיימה לאחרונה.
ממערב- רחוב החבצלת ומעברו בניין בגובה 4 קומות לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים.

<u>חלקה 6- רחוב החבצלת 4</u>

בניין בגובה 4 קומות מעל לקומת קרקע. הבניין שימש בעבר לשימושי מסחר בקומת קרקע, מחסנים, משרדים, מגורים ומלונאות. תכנית 101-0234237 מסמנת את הבניין לשימור.
בבניין סיימו עבודות הריסה ופינוי פנים, והחלו חפירת מרתף תחתיו.

<u>גבול המגרש</u>

מצפון- בניין בגובה 4 קומות לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים.
מדרום- רחוב פרומקין ומעברו בניין החבצלת 2 (חלק מהנכס הנישום).
ממזרח- רחוב יצחק אלידר ומעברו מלון IBIS ירושלים שבנייתו הסתיימה לאחרונה.
ממערב- רחוב החבצלת ומעברו בניין בגובה 4 קומות לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים.





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

8.4. **<u>תיאור הפרויקט המוצע</u>**

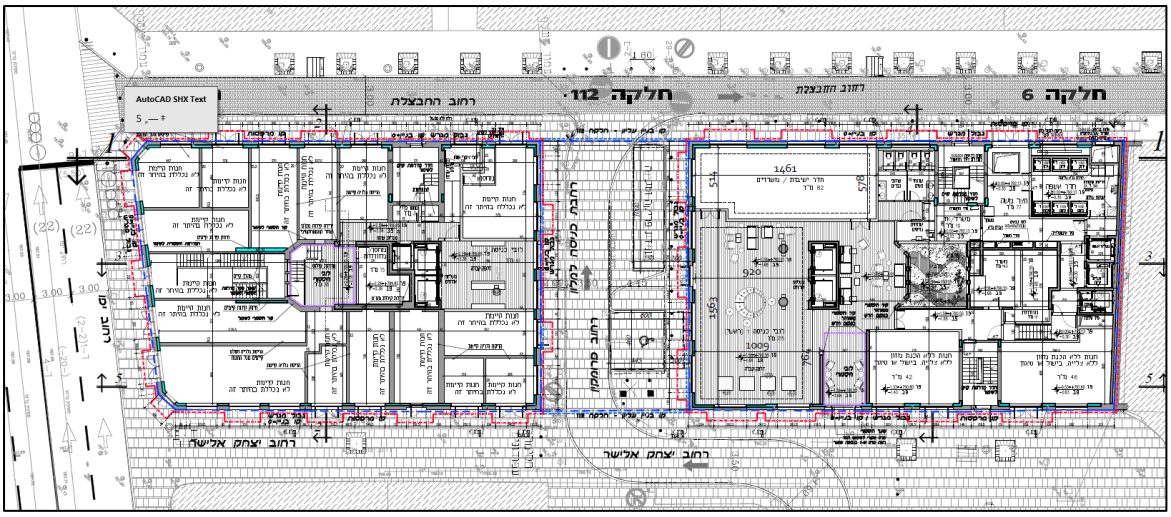
להלן תיאור הפרויקט המוצע עפ"י מסמכי היתר בנייה מספר 114159 ביחס לתכנית בניין עיר 101-0234237 הקובעת זכויות לתוספת בנייה לשימוש מלונאות על בניינים קיימים המסומנים לשימור, בתוספת שתי הקומות הנוספות עפ"י תכנית בניין עיר 101-0753616.

בעלי הזכויות חתמו על הסכם שכירות וניהול עם רשת המלונות ישרוטל לתפעול בית המלון לתקופה של 25 שנים. להלן תיאור המלון :

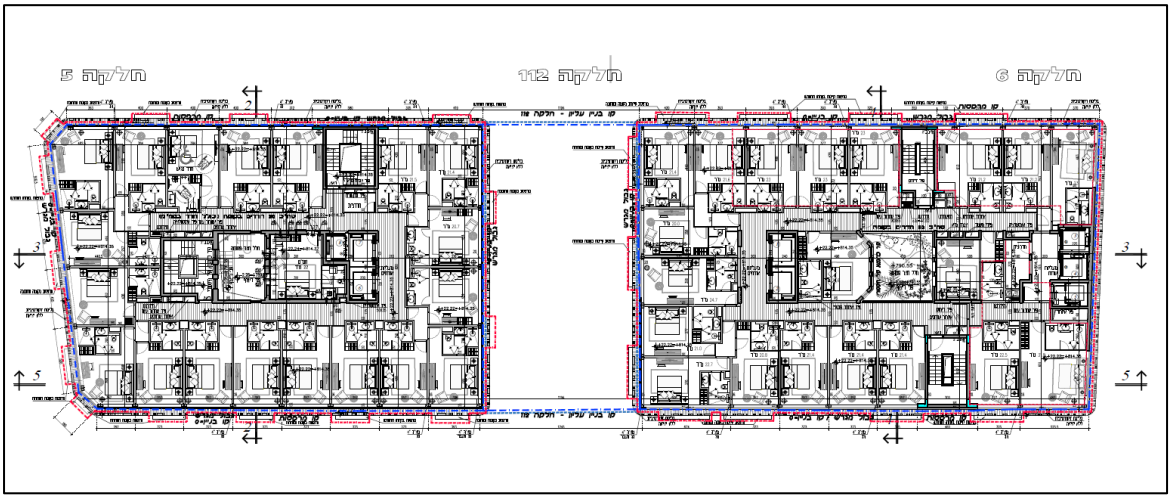
קומה	חלקה	מפלס	פרוט
קומת מרתף 2-	5	-8.59	אין שטחי מרתף.
	6	-9.92	קומה טכנית שתשמש כחדרי משאבות, סדנת מחלקת תחזוקה וחדר חשמל. כמו כן בקומה מחסנים ומשרדי משק.
קומת מרתף 1-	5	-6.42	אין שטחי מרתף.
	6	-5.09	בקומה חדר כושר לצידו לובי וסאונה יבשה ורטובה עם מלתחות ושירותים. כמו כן בקומה שטחי שירות למלון הכוללים חדר אוכל עובדים, מחסנים, מלתחות ושטחים טכניים.
קומת קרקע	5	-1.58	לובי כניסה, שני חדרי מדרגות ולצידו שתי מעלות נוסעים, יתר שטחים מסחרים עם חזיתות לרחוב יפו, רחוב חבצלת, רחוב פרומקין ורחוב יצחק אלישר.
	6	-2.92	הכניסה הראשית למלון מרחוב פרומקין, לתוך לובי המלון ובו דלפק קבלה ובעורפו משרדי קבלה. בקומה חדר ישיבות/ משרדים, חנויות מסחריות, גרעין המלון ובו מעליות וחדר מדרגות וחדר אשפה הפונה לרחוב חבצלת.
קומה ראשונה	5	1.63	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6	4.05	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומה שנייה	5	5.38	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6	7.52	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומה שלישית	5	9.68	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6	11.02	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומות טיפוסיות רביעית- שמינית	5		20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6		20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומה תשיעית	5		בקומה זו מסעדת המלון על כל שטח הקומה בגובה חלל כפול. בקומה זו גשר בין הבניינים מעל חלקה 112 רחוב פרומקין. הגשר משמש כאזור פואיה.
	6		בקומה מטבח המלון ואולם בשטח 170 מ"ר.
קומה עשירית	5		מרבית שטח הקומה מהווה חלל כפול של המסעדה בקומה תשיעית. יתרת השטח הינו לאונג' המלון הממוקם בגשר בין הבניינים.
	6		בקומה חדרים טכניים וחלל התקרה הכפולה של הקומה התשיעית מעל החדר ישיבות.
גג הבניין	5		קומת הגג המחוברת לשני הבניינים ובה בריכת שחיה עם שטח ישיבה לצידה, חלקו הצפוני של הגג הינו גג למערכות הטכניות של המלון.
	6		

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

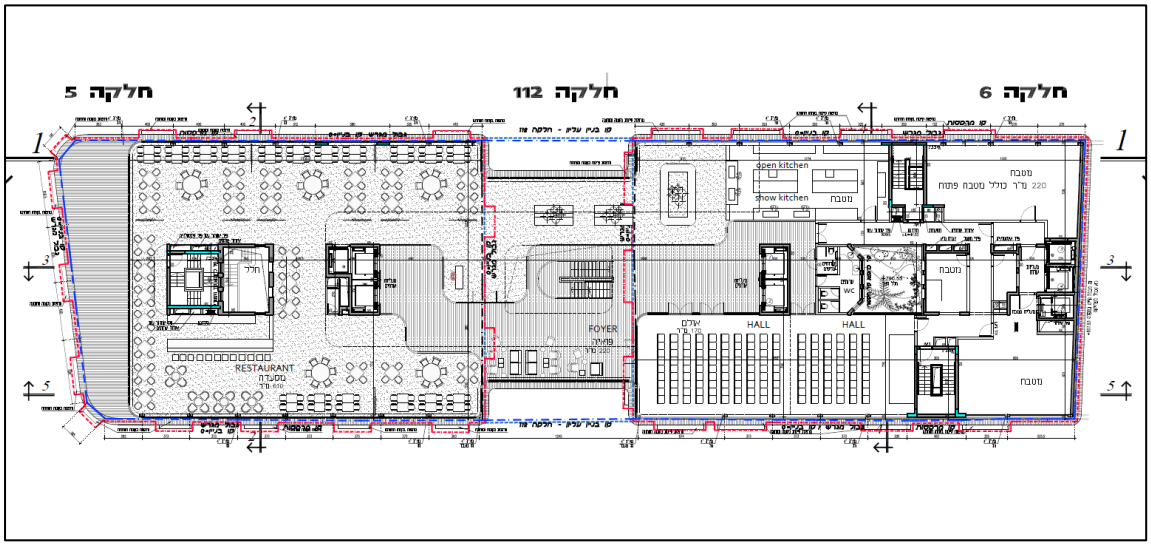
קומת הקרקע



קומה טיפוסית

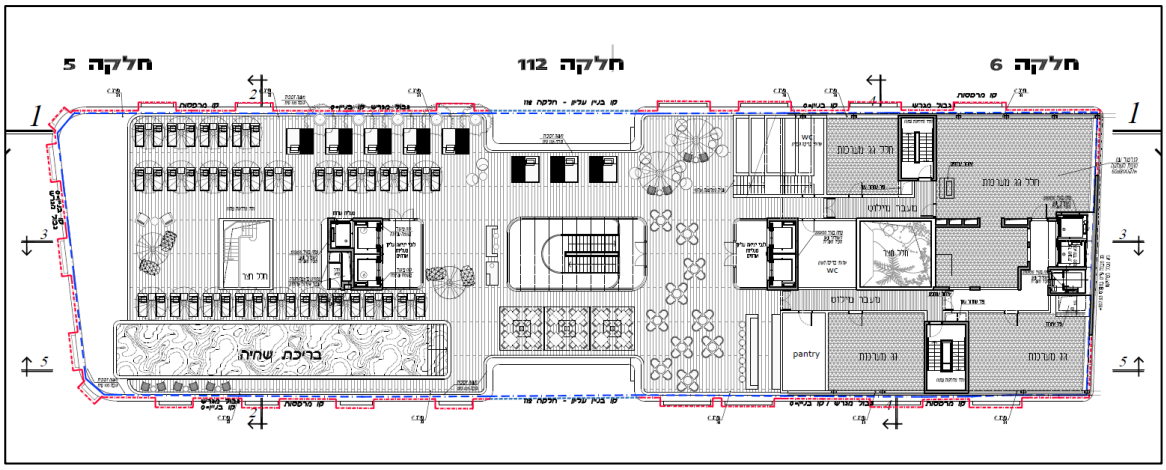


קומה תשיעית

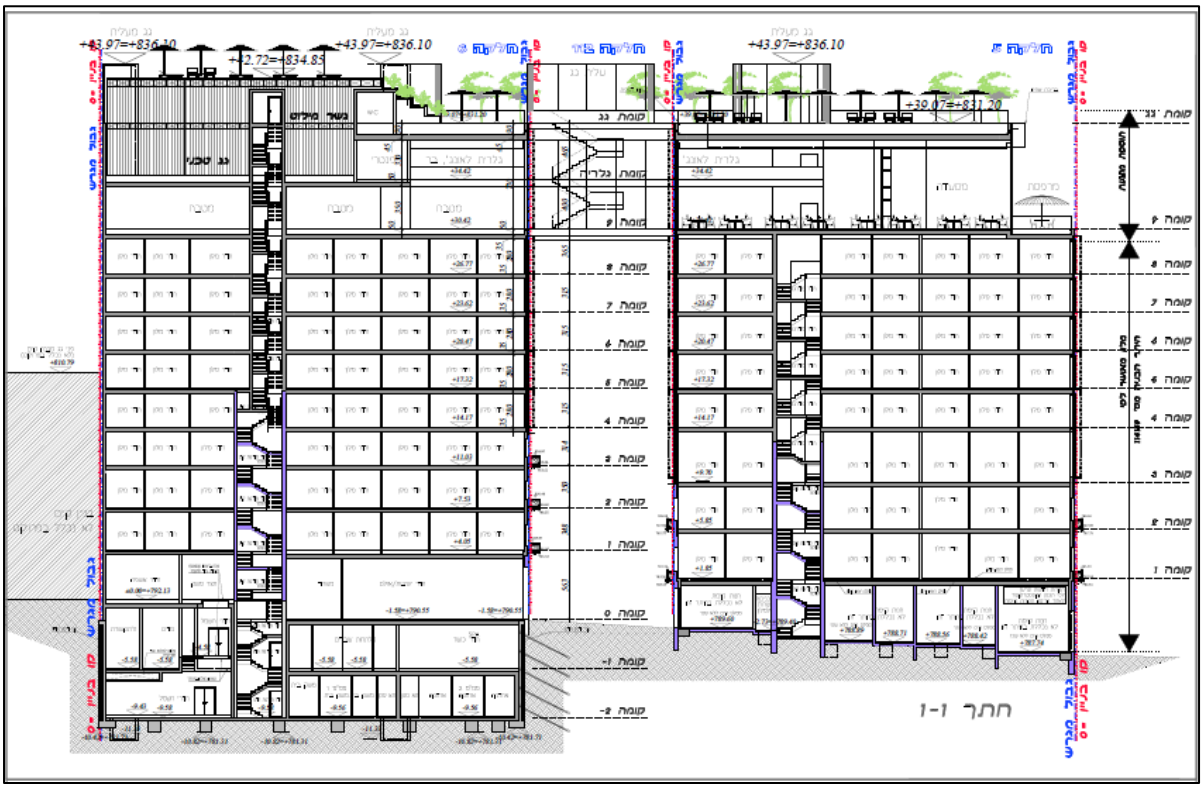


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קומת הגג



חתך המלון



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

8.5 **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר ירושלים, צפונית לרחוב יפו, ממזרח לרחוב החבצלת, דרומית לרחוב הנביאים וממערב לרחוב הלני המלכה.

הסביבה מהווה את מרכז העיר ירושלים המאופיינת בשילוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה לצד שימושי תיירות נרחבים, בחלקם בבניינים לשימור.

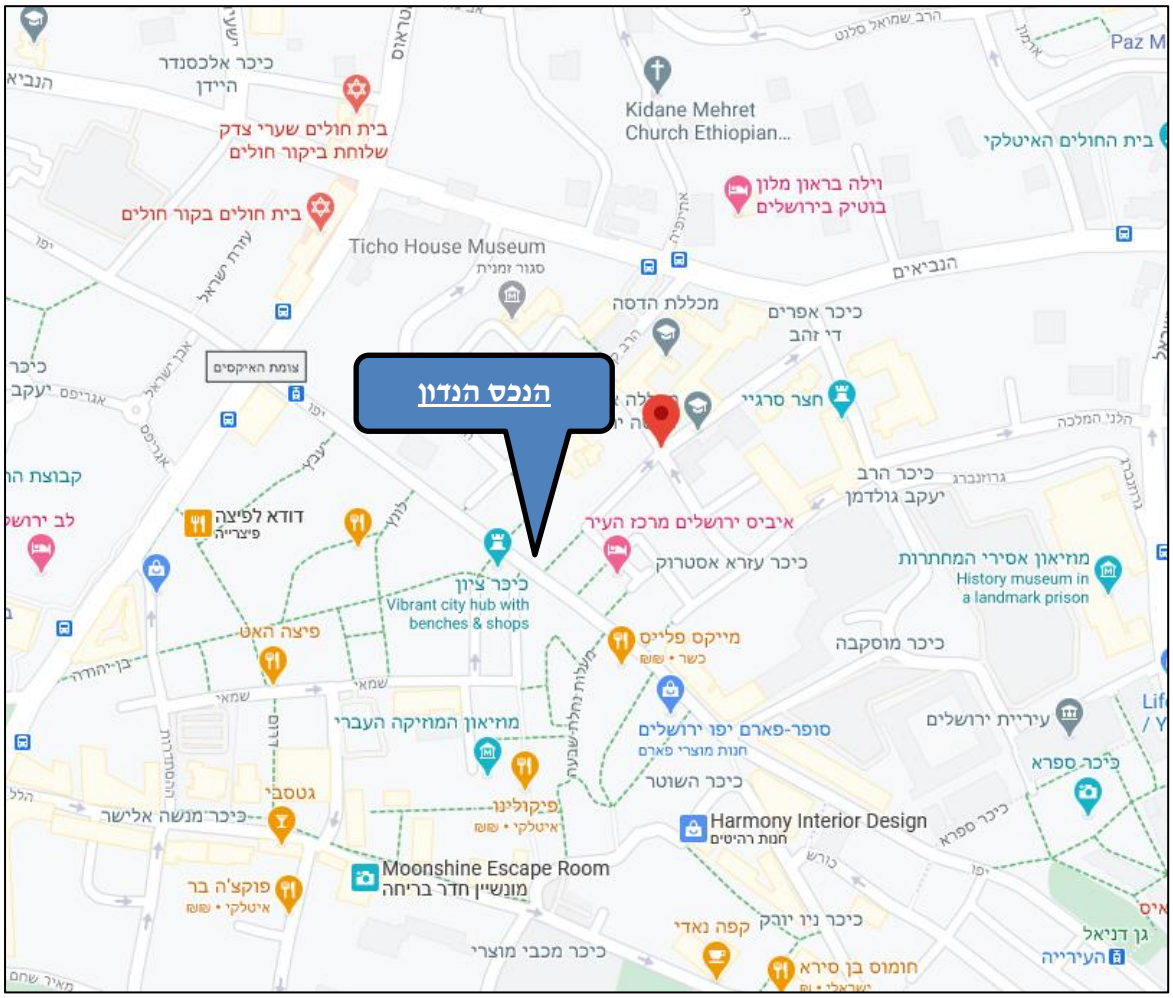
סביבת הנכס סמוכה למכללת הדסה, בניין עיריית ירושלים ולעיר העתיקה.

הרכבת הקלה עוברת ברחוב יפו הסמוך מדרום. רחוב יפו וסביבתו עברו פיתוח מואץ לאחר הקמתה של הרכבת הקלה.

רחוב החבצלת הינו רחוב צר חד סיטרי היוצא מרחוב יפו בחלקו הדרומי ומסתיים סמוך לרחוב הנביאים בחלקו הצפוני. רחוב יצחק אלישר הינו רחוב קטן היוצא בחלקו הדרומי מרחוב יפו, מקביל ממזרח לרחוב החבצלת ומסתיים בנכס הנדון. רחוב פרומקין מחבר בין רחוב החבצלת במערב לרחוב יצחק אלישר במערב.

מאחר ורוב הרחובות המקיפים את הנכס הינם מדרחובים, קיימת מצוקת חניה קשה בסביבה.

הפיתוח העירוני מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב וכד'.



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

9. המצב התכנוני

9.1 תכנית מתאר 62

פורסמה למתן תוקף בי.פ 687 מיום 16/07/1959.

התכנית מסמנת את החלקות בייעוד מסחרי.

זכויות בנייה של 150% ב- 3 קומות.

בין יתר השימושים המותרים בקומת הקרקע- חנויות, מסעדות, בתי קפה.

בין יתר השימושים המותרים בקומות העליונות- משרדים, מגורים, מלונאות.

9.2 תכנית 3423

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3846 בתאריך 19/02/1991.

מטרת התכנית: קביעת שימור בניינים, מונומנטים ומבנים ייחודיים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי וחלוקה לדרגות שימור.

בין יתר המבנים המצוינים ברשימת הבניינים והמונומנטים ייחודיים בעלי ערך היסטורי:

בית אמינוף- רחוב יפו 40, גוש 30052 חלקה 5.

הוראות השימור (בין היתר):

- כל המרכיבים האופייניים בתחומי החלקה או המגרש, לרבות עץ, טרסה, מבנה נלווה וכל פרט אדריכלי, הינם חלק בלתי נפרד מהאתר לשימור.
- לא תותר הריסה של בניינים או מונומנטים באתר לשימור.
- לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של האתר לשימור או באופיו ובסגנונו הארכיטקטוני.
- לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי אופי האתר לשימור.

9.3 תכנית 101-0234237

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7135 בתאריך 28/10/2015.

הנכס הנדון מסומן כ"מלונאות (אכסון מלונאי)", המבנים מסומנים לשימור עם חזיתות מסחריות.

מטרת התכנית: הקמת בית מלון על שני מבנים ברחוב החבצלת 2 והחבצלת 4, ובניית קומה מחברת בין הבניינים מעל הדרך המאושרת.

עיקרי הוראות התכנית:

- הגדרת ייעוד כאזור מסחר תיירות ונופש.
- קביעת תוספת 5 קומות לבניין חבצלת 2 על גבי בניין בן 3 קומות מאושרות, ו- 4 קומות לבניין חבצלת 4 על גבי בניין בן 4 קומות מאושרות.
- קביעת שטחי בנייה בהיקף של 12,237 מ"ר מהם 11,004 מ"ר עיקרי ו- 1,233 מ"ר שירות.
- קביעת שימושים עבור מלונאות ומסחר.
- קביעת חיבור עילי בין הבניינים מעל האזור המוגדר לשימור לצורך על פי המפרט בנספח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת חזית 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

- קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.

<u>מלונאות (אכסון מלונאי)</u>: שימושים- בית מלון, מסחר.

<u>שימור</u>: בין יתר הוראות השימור, לא תותר הריסתו של הבניין לשימור, לא תותר כל פגיעה באופיו וסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין המקיימים בו, תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, הכנת תיק תיעוד וכיו"ב.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>:

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר					אחוזי בנייה כוללים	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	1	694.68	4225	463			4688			
	מסחר			570				570			
	סה"כ							5258	756	29.37	8
	מלונאות	2	757.95	4886	506	1054	264	6710			
	מסחר			166				166			
	סה"כ							6876	907	28.82	8
דרך מאושרת		3	259.71					102	39	18.87	

<u>הערות לטבלה</u>

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו.
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה, כוללים מרחבים מוגנים וכל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- שטח מסחרי בקומת הכניסה: 736 מ"ר.
- מספר חדרי המלון עד 250.
- קווי בניין 0, במגרש מספר 1- כולל מרפסות זיז לשימור מעל הרחוב.
- גובה אבסולוטי של מבנה במגרש מספר 1- 821.5 מ', הערך מתייחס לגובה המעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.
- גובה אבסולוטי של מבנה במגרש מספר 2- 820.95 מ', הערך מתייחס לגובה המעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.
- השטח העיקרי במגרש מספר 3 בייעוד דרך מתייחס למ"ר מקסימום, קומה: 4. הערה: חיבור הבניינים בקומה רביעית מעל כניסה הקובעת, לצורכי הסעדה ומעבר שירות.
- גובה מגרש מספר 3 בייעוד דרך מתייחס לגבהים המצוינים בנספח הבינוי: גובה אבסולוטי תחתון 80.5.6+ גובה אבסולוטי עליון 811 (לא כולל מעקה). במקרה של אילוצי תכנון תותר סטייה לצורך גישור בין הקומות המגושרות.
- קווי הבניין במגרש מספר 3 בייעוד דרך הינן עפ"י המסומן בתשריט.

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



9.4. **<u>תכנית 101-0753616- מלון חבצלת</u>**

בתאריך 03/07/2020 התכנית פורסמה להפקדה, תקופת ההפקדה עברה ללא התנגדויות ומאושרת למתן תוקף ביום 13/09/2020.

<u>מטרת התכנית</u>: הוספת 2 קומות לבית המלון המאושר ברחוב חבצלת 2 וחבצלת 4, למלון התקבל היתר בנייה מספר 114159 התואמת לתכנית מספר 101-0234237.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- תוספת 2 קומות מלון, המאושר על פי היתר מספר 114159 התואם לתכנית מספר 101-0234237.
- הוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לתוספת החדרים המוצעת.
- מתן אפשרות להעברת הקומה הציבורית והגשר המקשר בין שני הבניינים לקומה העליונה של המבנה. אשפרות לשינוי מיקום הגשר למרכז שני המבנים.
- בגג המבנה יותר שימושים לפונקציות מלונאיות כגון: בריכת שחיה, משטחי שיזוף, פינות ישיבה ותצפית. הצללה ומחיצות קלות בין המתקנים הטכניים לשטחים השימושיים.

יתר הוראות תכנית 101-0234237 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

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

טבלת זכויות בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	צידי- שמאלי	צידי- ימני	אחורי	קדמי
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	694.68	5525	613					(1) 46	10	(2)	(2)	(2)	(2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	694.68	(3) 570											
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	757.95	6186	706	1054	264			(4) 46.35	10	(2)	(2)	(2)	(2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	2	757.95	(3) 166											
דרך מאושרת	מלונאות (אכסון מלונאי)	3	259.71	(5) 103											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן יהיה להוסיף בריכת שחיה בגובה מעקה גג.

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עקיריים כשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתייחס לגובה אבסולוטי 833.70 + של מעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.

(2) קו בניין 0 הכולל מרפסות זיז לשימור מעל הרחוב.

(3) בקומת הקרקע בלבד.

(4) מתייחס לגובה אבסולוטי 834.05+ של מעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.

(5) לצורכי הסעדה, מעבר ושירות.

חזיתות מתוך נספח הבינוי



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. היתרי בנייה

בתיק הבניין בעיריית ירושלים נמצאו הפרטים הבאים:

10.1. **היתר בנייה 42401 בתיק 1997/0185 מתאריך 04/09/1997**

היתר בנייה לצורך שיפוץ חזיתות בחלקה 5 ביפו 40.

10.2. **לא נמצאו היתרי הבנייה המקורים של הבניינים.**

10.3. **אגרה להיתר בנייה**

הוצגה בפני קבלה בדבר אגרה להיתר בנייה, מספר בקשה 2017/0320.

כמו כן נקבע מועד לדיון ברשות הרישוי- 01/08/2018.

10.4. **היתר בנייה מספר 112670 מתאריך 14/06/2019**

הריסה דיפון וחפירה ויסודות עבור מלון המשולב בניינים לשימור עם מבנים חדשים.

10.5. **היתר בנייה 114159 מתאריך 30/07/2019**

מלון המשלב בניינים לשימור עם תוספת בנייה חדשה ברמה C עירוני פלוס מסחר בקומת הקרקע, 247 חדרי מלון.

10.6. **היתר בנייה נספר 117284 מתאריך 03/07/2022**

חידוש היתר להיתר מספר 114159.

10.7. **בקשה להיתר בנייה 2017/0320.03**

בקשה להיתר בנייה עבור תוספת של 69 חדרים.

החלטת וועדה מיום 16/07/2023- לאשר את הבקשה.

טבלת שטחים- חלקה 5 (בניין 1)

קומה/מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)					סה"כ שטחי הבניין (מ"ר)
	בית מלון- מוצע	מסחר קיים	סה"כ	מרחב מוגן קומת- מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות- מוצע	אחסנה- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- מוצע	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות- קיים	
קרקע	83.60	497.92	581.52		3.86	24.70		47.47	18.91	628.99
1	573.29		573.29		0.98	2.98	11.44	58.09	42.69	631.38
2	571.88		571.88		1.03	1.10	11.44	59.25	45.68	631.13
3	573.74		573.74		1.09	2.68	11.44	57.10	41.89	630.84
4	614.99		614.99		1.08		30.96	32.04		647.03
5	594.18		594.18		1.16	3.86	43.40	48.42		642.60
6	594.18		594.18		1.16	3.86	43.40	48.42		642.60
7	594.18		594.18		1.16	3.86	43.40	48.42		642.60
גג			0.00		32.25		29.34	61.59		61.59
סה"כ המבנה	**4,200.04**	**497.92**	**4,697.96**	**0.00**	**43.77**	**43.04**	**224.82**	**460.80**	**149.17**	**5,158.76**
סה"כ מעל הקרקע	4,200.04	497.92	4,697.96	0.00	43.77	43.04	224.82	460.80	149.17	5,158.76
סה"כ מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

טבלת שטחים- חלקה 6 (בניין 2)

קומה/מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ שטחי הבניין (מ"ר)
	בית מלון- מוצע	מסחר קיים	סה"כ	מרחב מוגן קומת- מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות- מוצע	אחסנה- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- קיים	סה"כ	
-2	201.51		201.51	154.18	279.18		31.09		464.45	665.96
-1	516.90		516.90		30.81	15.56	60.76		107.13	624.03
קרקע	436.70	97.58	534.28		80.17		17.24	33.74	131.15	665.43
1	607.48		607.48		2.03	9.43	24.18	35.00	70.64	678.12
2	607.45		607.45		1.66	9.80	24.21	35.00	70.67	678.12
3	607.45		607.45		1.66	9.80	24.21	35.00	70.67	678.12
4	625.20		625.20		2.46	7.00	20.16	35.14	64.76	689.96
5	622.37		622.37		1.66	9.80	54.42		65.88	688.25
6	623.17		623.17		1.66	9.80	54.42		65.88	689.05
7	623.17		623.17		1.66	9.80	54.42		65.88	689.05
סה"כ המבנה	**5,471.40**	**97.58**	**5,568.98**	**154.18**	**402.95**	**80.99**	**365.11**	**173.88**	**1,177.11**	**6,746.09**
סה"כ מעל הקרקע	4,752.99	97.58	4,850.57	0.00	92.96	65.43	273.26	173.88	605.53	5,456.10
סה"כ מתחת לקרקע	718.41	0.00	718.41	154.18	309.99	15.56	91.85	0.00	571.58	1,289.99

בניין 3

קומה/מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ שטחי הבניין (מ"ר)
	בית מלון- מוצע	מסחר קיים	סה"כ	מרחב מוגן קומת- מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות- מוצע	אחסנה- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- קיים	סה"כ	
4	101.49		101.49							101.49
סה"כ המבנה	**101.49**	**0.00**	**101.49**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**101.49**
סה"כ מעל הקרקע	101.49	0.00	101.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101.49
סה"כ מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

סה"כ לכלל הפרויקט (בניינים 1- 3)

קומה/מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ שטחי הבניין (מ"ר)
	בית מלון- מוצע	מסחר קיים	סה"כ	מרחב מוגן קומת- מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות- מוצע	אחסנה- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- מוצע	מבואות וחדרי מדרגות- קיים	סה"כ	
סה"כ המבנה	**9,772.93**	**595.50**	**10,368.43**	**154.18**	**446.72**	**124.03**	**589.93**	**323.05**	**1,637.91**	**12,006.34**
סה"כ מעל הקרקע	9,054.52	595.50	9,650.02	0.00	136.73	108.47	498.08	323.05	1,066.33	10,716.35
סה"כ מתחת לקרקע	718.41	0.00	718.41	154.18	309.99	15.56	91.85	0.00	571.58	1,289.99

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

11. הזכויות בנכס

11.1. מידע מפנקס השטרות

עפ"י מידע מפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/01/2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש שומה 30052 חלקה 5

שטח החלקה: 689.67 מ"ר

בעלויות:

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	הערות
31682/2015/1	24/12/2015	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/12	
3057/2016/1	07/02/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	29/360	
11860/2016/1	19/05/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	5/36	
1941/2016/3	10/08/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/6	
28712/2016/1	12/12/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	25/72	
30308/2020/1	03/11/2020	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/18	
14674/2021/1	05/05/2021	צוואה	אמינוף אלברט	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/108	
			נייטינגייל קרן הדסה רונית	1/108	
22713/2021/1	30/06/2021	ירושה	קנטור הרווי	1/54	
			אמינוף שרון	1/216	
			אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/648	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			אמינוף אלברט	1/648	
			נייטינגיל קרן הדסה רונית	1/648	
43332/2021/2	16/11/2021	ירושה	אמינוף דורון	1/90	
			אמיני (אמינוף) (דה קל"ג) רחל	1/90	
			יורשי אמינוף בנימין	1/270	
			אמינוף אמיני זיוה	1/270	
			יורשי אמינוף אהרון	1/270	
			אמיני דוד	1/810	
			אמיני קרביץ אסתר	1/810	
			אמיני אלברט	1/810	
			כוהנים גהודרתולה ראובן	1/1080	
			כוהנים ניקי	1/1080	
			בצלאלי שרה	1/1080	
			חכימאן מהין	1/1080	
			אמינוף מיכל	1/1890	
43332/2021/4	16/11/2021	תיקון רישום	אמינוף שמואל	5/468	
			אמינוף שמואל (סם)	2/117	
47079/2023/1	17/12/2023	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/315	

משכנתאות:

- משכנתה דרגה ראשונה על סכום של 3,507,500 ₪ לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- תיקון משכנתה דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- רשומות ארבע משכנתאות בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.

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

- רשומה משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. שם הלווה: פאי סיאם בע"מ ומלונות החוף הצפוני בע"מ. על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.

הערות:

- תיקון טעות סופר לטובת אמינוף חיים דוד. הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים תיק 13493-04-15 מיום 20/11/2016 תוקף המנוי לשנתיים. על הבעלות של אמינוף שמואל.
- שתי הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.
- הערה לפי סעיף 11א לפקודת המיסים (גביה) בסכום של 651,720 ₪ על ההערה של אמינוף חיים דוד.

גוש שומה 30052 חלקה 6

שטח החלקה: 880.42 מ"ר

בעלויות:

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	הערות
31682/2015/1	24/12/2015	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/12	
3057/2016/1	07/02/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/15	
11860/2016/1	19/05/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	5/36	
1941/2016/3	10/08/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/6	
28712/2016/1	12/12/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/3	
1405/2018/1	14/01/2018	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/36	
30308/2020/2	03/11/2020	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/18	
14674/2021/1	05/05/2021	מכר	אמינוף אלברט	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/108	
			נייטינגייל קרן הדסה רונית	1/108	
22713/2021/1	30/06/2021	ירושה	קנטור הרווי	1/54	
			אמינוף שרון	1/216	
			אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/648	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			אמינוף אלברט	1/648	
			נייטינגיל קרן הדסה רונית	1/648	
43332/2021/2	16/11/2021	ירושה	אמינוף דורון	1/90	
			אמיני (אמינוף) (דה קל"ג) רחל	1/90	
			יורשי אמינוף בנימין	1/270	
			אמינוף אמיני זיוה	1/270	
			יורשי אמינוף אהרון	1/270	
			אמיני דוד	1/810	
			אמיני קרביץ אסתר	1/810	
			אמיני אלברט	1/810	
			כוהנים גהודרתולה ראובן	1/1080	
			כוהנים ניקי	1/1080	
			בצלאלי שרה	1/1080	
			חכימאן מהין	1/1080	
			אמינוף מיכל	1/1890	
43332/2021/4	16/11/2021	תיקון רישום	אמיני שמואל	5/468	
			אמינוף שמואל (הידוע גם כסם)	2/117	עזבון המנוח עודף לאחר רישום ירושה חלקית
47079/2023/2	17/12/2023	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/315	

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

משכנתאות:

- משכנתה דרגה ראשונה על סכום של 3,507,500 ₪ לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- תיקון משכנתה דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- רשומות ארבע משכנתאות בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- רשומה משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. שם הלווה: פאי סיאם בע"מ ומלונות החוף הצפוני בע"מ. על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.

הערות:

- תיקון טעות סופר לטובת אמינוף חיים דוד. הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים תיק 13493-04-15 מיום 20/11/2016 תוקף המנוי לשנתיים. על הבעלות של אמינוף שמואל.
- שתי הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.
- הערה לפי סעיף 11א לפקודת המיסים (גביה) בסכום של 651,720 ₪ על ההערה של אמינוף חיים דוד.

סיכום הזכויות

הוצג בפני מכתב מעו"ד יוסף תוסייה- כהן מיום 04/02/2024, על פי סך שווי הזכויות בבעלות החברה על פי הבעלות הרשומה, ועל פי הסכמים חתומים (שטרם נרשמו), אך התקיימו לגביהם כל תנאי העסקה, הינו 95.873%.

11.2. **חוזה שכירות ותפעול, מלון מרשת ישרוטל, מיום 11/01/2017**

חוזה שכירות ותפעול מיום 11/01/2017 בין פאי סיאם בע"מ (להלן: "החברה" ו/או המשכירה") לבין ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת"), להלן עיקרי החוזה:

- המשכירה רשומה וזכאית להרשם כבעלת כ- 85% מהזכויות ב"מקרקעין", ופועלת להשלמת הרכישה של יתרת הזכויות מהיורשים של המקרקעין והינה בעלת זכות החזקה הבלעדית במקרקעין.
- המשכירה מקימה על המקרקעין את הפרויקט ברחוב יפו 40 בירושלים, שיכלול, בין היתר, מלון יוקרתי (בדרגה המקבילה לרמה של ארבעה כוכבים פלוס [סופריור]) ובו כ- 250 מודולים.
- המשכירה מצהירה כי הינה רשאית על-פי כל דין ו/או חוזה להשכיר את המלון לשוכרת על-מנת שהשוכרת תשתמש בו כמלון, וכי אין עליה כל מניעה חוקית או חוזית לעשות כן.
- השוכרת מעוניינת לשכור מאת המשכירה את המלון והמשכירה מעוניינת להשכיר את המלון לשוכרת למטרת שימוש במלון ולהפעלה וניהול של המלון, ברמת איכות ושירות יוקרתיים, הכל כמפורט בחוזה זה.
- המלון: מלון יוקרתי כשר ברמה של 4 כוכבים פלוס (סופיור) לפי תקנות שירותי תיירות הכולל 250 מודולים, לרבות שטחים ציבוריים.

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>השטח המסחרי</u>: שטחי המסחר בקומת הקרקע בבניין ברחוב יפו 40 בירושלים, אינם כלולים במושכר.
- <u>מפרט טכני</u>: ריהוט וציוד המשכירה אשר יצורף לחוזה זה ואשר על פניו יבנה המלון ואשר לא יפחת ברמתו מזו של מלון טאואר תל אביב או תל אביב הקטנה ובלבד שלא יעלה על תקרת השקעה של 13,000 ₪ למ"ר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013, תקרת ההשקעה בבניית המלון לצרכי חוזה זה, תהווה מכפלה של שטחי הבנייה לפי תב"ע בניכוי שטחי המסחר בבניין ברחוב יפו 40 ובניכוי שטחי מרתפים בבניין ברחוב חבצלת 4, עפ"י פרוגרמת השטחים שהכין אדריכל פייגין, וסה"כ כ- 150 מיליון ₪.
- <u>תקופת השכירות</u>: השוכרת תשכור את המלון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד המסירה (להלן: "תקופת השכירות").
- <u>מועד המסירה</u>: המשכירה מתחייבת, בכפוף ובהתאם ליתר הוראות חוזה זה, למסור לשוכרת את החזקה במלון לאחר השלמת בניית המלון, (להלן: "מועד המטירה"). מוסכם כי המשכירה תודיע לשוכרת לפחות 180 יום מראש על החודש המשוער במהלכו צפויה המסירה.
- <u>דמי השכירות</u>: בתקופת השכירות תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים, בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוהה מבין החלופות כדלקמן:
  - סך של 13,500,000 ₪ (להלן: "דמי השכירות המינימליים"), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן החל ממדד הבסיס. ככל שיהיו במלון בין 245-255 מודולים, לא תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים. ככל שיהיו פחות מ- 245 מודולים או יותר מ-255 מודולים, תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים לפי הוספה או הפחתה של 54,000 ₪ למודול.
  - או, דמי שכירות לפי פדיון, כמפורט להלן:
  - הכנסות בגין חדרים עד 20,000,000 ₪ - 29%.
  - הכנסות בגין חדרים בין 20,000,001 ₪ עד 28,000,000 ₪ - 33%.
  - הכנסות בגין חדרים בין 28,000,001 ₪ עד 37,000,000 ₪ - 37%.
  - הכנסות בגין חדרים מ- 37,000,000 ₪ ומעלה- 40%.
  - הכנסות בגין מזון ומשקאות: דמי השכירות מהכנסות בגין מזון ומשקאות יהיו קבועים (ללא מדרגות) ויעמדו על 8% מההכנסות בגין מזון ומשקאות.
- מבנה המלון, תכולתו והחזקת המלון: המשכירה תמסור את המלון לשוכרת כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל מחוברים של קבע, וכל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט הציוד התפעולי של השוכרת.
- השוכרת תהיה אחראית להביא למלון את הציוד התפעולי להפעלת המלון, כמפורט בנספח הציוד התפעולי של השוכרת. יובהר, למען הסר ספק, כי השוכרת הינה הבעלים של הציוד התפעולי של השוכרת, והיא תפנה אותו בתום החוזה.

11.3. **<u>דיירים מוגנים</u>**

בנכס הנדון היו מספר דיירים מוגנים. החברה פינתה את כלל הדיירים המוגנים ואף שילמה את המלוא דמי הפינוי.

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

11.4. **<u>אישור מותנה למפעל מאושר, משרד התיירות</u>**

11.5. כתב אישור לתכנית במסלול מענקים לחברת פאי סיאם בע"מ מתאריך 22/07/2018, המלון יבנה בהתאמה לקריטריונים של דרגה עירוני C המכיל 248 חדרים בהשקעה של 106,640,000 ₪. סך המענק בשיעור 20% מהיקף ההשקעה המאושרת. כמו כן הפרויקט זכאי לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית, בגובה 8% עד לתקרה של 8,531,200 ₪, מענק נוסף יינתן לאחר הפעלת המלון.

11.6. כתב אישור- השתתפות בהוצאות היתר בנייה מיום 30/01/2023, הרחבת מלון ב- 69 חדרים ברמה עירוני B, על בסיס מבנה לשימור בירושלים, ההשקעה המבוקשת בסך- 67,581,276 ₪. היקף השקעה מוכרת להיתר הבנייה- 4,489,687 ₪ (8% מאומדן המהנדס המשרד).

11.7. להלן טבלת ריכוז המענקים הצפויים:

תוספת המענק בשלב ב' נערכה על פי האישור של 4,489,687 ₪ שמהווה 8% וה- 100% מגלם תקרת השקעה של 56,121,088 ₪.

תאריך אישור	22/07/2018	30/01/2023
השקעה מוכרת	106,640,000 ₪	56,121,088 ₪
מענק צפוי באחוזים	28%	
סה"כ	29,859,200 ₪	15,713,905 ₪
סה"כ כולל	**45,573,105 ₪**	

11.8. **<u>היטל השבחה</u>**

- בתאריך 20/05/2019 ערך השמאי אמיר חופשי שומת היטל השבחה עבור עיריית ירושלים, בגין מימוש לפי בקשה להיתר בנייה בתיק בניין מספר 2017/0320.01 במסגרת תכנית בניין עיר 234237. חלקיות מימוש- 98%. שמאי הוועדה קבע כי גובה היטל ההשבחה הינו 1,230,653 למועד הקובע 14/11/2015. הוצג בפני שובר תשלום מיום 06/06/2019 בסכום כולל הצמדה של 1,247,819.57 ₪.
- בתאריך 29/10/2020 ערך השמאי אמיר חופשי שומה היטל השבחה עבור עיריית ירושלים עבור השלמת חלקים 234237 למועד הקובע 14/11/2015 ולתכנית 753616 למועד הקובע 28/10/2020. שמאי הוועדה קבע השבחה לחלק למימוש לתכנית 234237 בגובה 47,440 ₪ והשבחה בגין תכנית 753616 בגובה של 23,361,930 ₪.

בתאריך 12/08/2021 ערך השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, שומה מכרעת בנדון וקבע כי ההשבחה לתכנית 753616 למועד הקובע 28/10/2020 הינה 12,083,583 והיטל ההשבחה הינו 6,041,792 ₪.
כמו כן קבע השמאי המכריע תוספת חיוב בין תכנית 234237 למועד הקובע 14/11/2015 בגובה של 23,720 ₪.

12. <u>היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות</u>

12.1. לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס הנישום במהלך שלוש השנים האחרונות, למעט העסקאות המפורטות לעיל.

12.2. בתאריך 16/07/2019 ערכתי הערכת שווי זכויות הבעלות, למועד הקובע 12/06/2019 לצורך קבלת בטוחה מבנק הפועלים עפ"י תקן 19 לתקינה השמאית. בשומה זו קבעתי כי שווי הזכויות הינן 141,200,000 ₪ לזכויות הבעלות של כ- 85%.

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

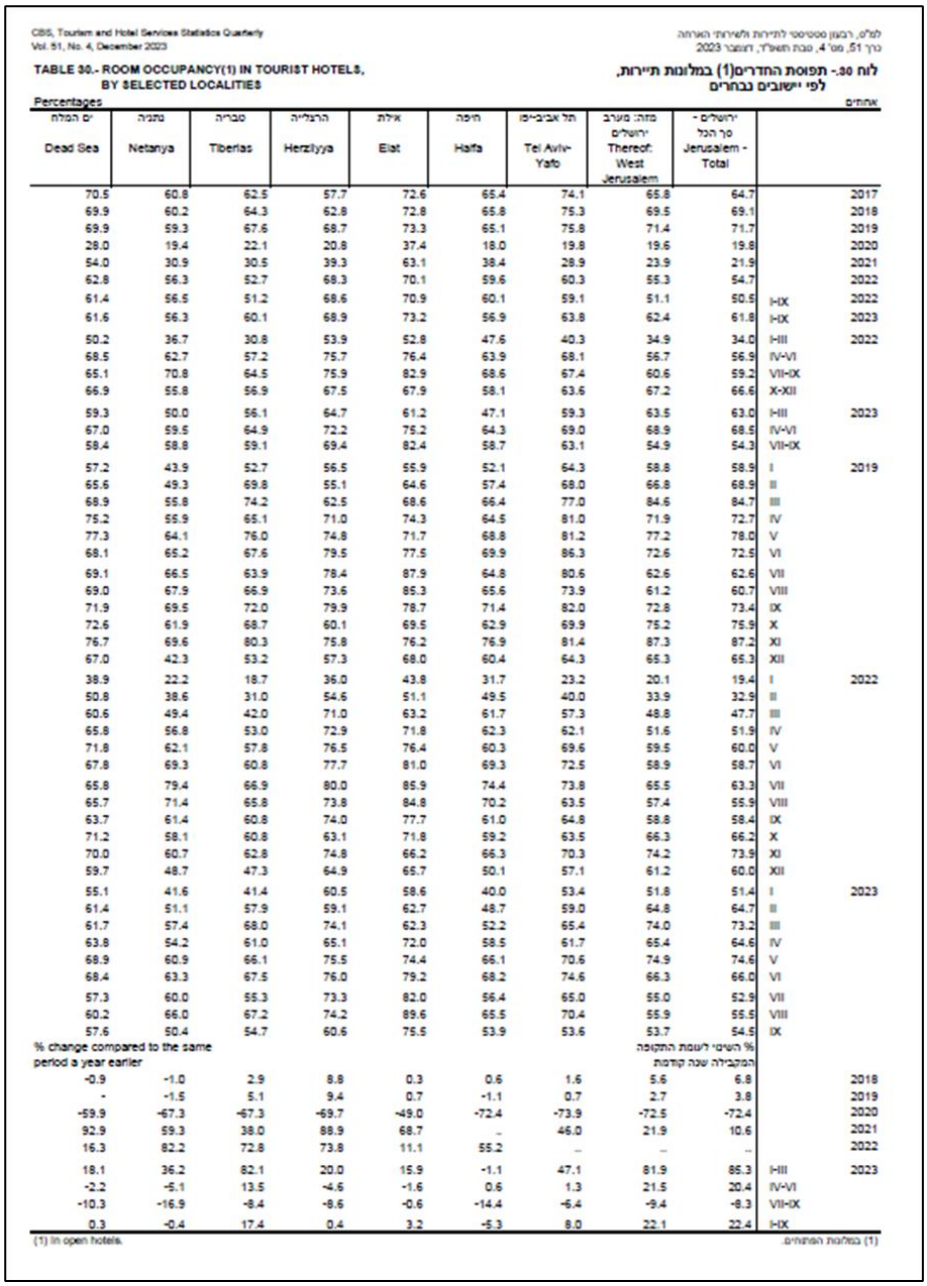
12.3. בתאריך 02/09/2019 ערכתי הערכת שווי זכויות הבעלות לצורך קבלת בטוחה מבנק הפועלים עפ"י תקן 19 לתקינה השמאית. בשומה זו קבעתי כי שווי הזכויות הינן 155,100,000 ₪ לזכויות הבעלות של כ- 92.78%.

12.4. שומה שומות IFRS למועדים קודמים:

מועד קובע	שווי	אחוז בבעלות
31/12/2019	₪ 189,700,000	87.22%
31/12/2020	₪ 242,700,000	
31/12/2021	₪ 266,000,000	92.78%
31/12/2022	₪ 285,800,000	95.56%

13. <u>נתונים סטטיסטיים במלונאות בארץ ובירושלים</u>

תפוסת חדרים לפי יישובים נבחרים (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):



CBS, Tourism and Hotel Services Statistics Quarterly
Vol. 51, No. 4, December 2023

למ"ס, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי האירוח
כרך 51, מס' 4, טבת תשפ"ד, דצמבר 2023

TABLE 30.- ROOM OCCUPANCY(1) IN TOURIST HOTELS, BY SELECTED LOCALITIES

לוח 30.- תפוסת החדרים(1) במלונות תיירות, לפי יישובים נבחרים

Percentages — אחוזים

ים המלח Dead Sea	נתניה Netanya	טבריה Tiberias	הרצליה Herzliyya	אילת Eilat	חיפה Haifa	תל אביב-יפו Tel Aviv-Yafo	מזה: מערב ירושלים Thereof: West Jerusalem	ירושלים - סך הכל Jerusalem - Total		
70.5	60.8	62.5	57.7	72.6	65.4	74.1	65.8	64.7		2017
69.9	60.2	64.3	62.8	72.8	65.8	75.3	69.5	69.1		2018
69.9	59.3	67.6	68.7	73.3	65.1	75.8	71.4	71.7		2019
28.0	19.4	22.1	20.8	37.4	18.0	19.8	19.6	19.8		2020
54.0	30.9	30.5	39.3	63.1	38.4	28.9	23.9	21.9		2021
62.8	56.3	52.7	68.3	70.1	59.6	60.3	55.3	54.7		2022
61.4	56.5	51.2	68.6	70.9	60.1	59.1	51.1	50.5	I-IX	2022
61.6	56.3	60.1	68.9	73.2	56.9	63.8	62.4	61.8	I-IX	2023
50.2	36.7	30.8	53.9	52.8	47.6	40.3	34.9	34.0	I-III	2022
68.5	62.7	57.2	75.7	76.4	63.9	68.1	56.7	56.9	IV-VI	
65.1	70.8	64.5	75.9	82.9	68.6	67.4	60.6	59.2	VII-IX	
66.9	55.8	56.9	67.5	67.9	58.1	63.6	67.2	66.6	X-XII	
59.3	50.0	56.1	64.7	61.2	47.1	59.3	63.5	63.0	I-III	2023
67.0	59.5	64.9	72.2	75.2	64.3	69.0	68.9	68.5	IV-VI	
58.4	58.8	59.1	69.4	82.4	58.7	63.1	54.9	54.3	VII-IX	
57.2	43.9	52.7	56.5	55.9	52.1	64.3	58.8	58.9	I	2019
65.6	49.3	69.8	55.1	64.6	57.4	68.0	66.8	68.9	II	
68.9	55.8	74.2	62.5	68.6	66.4	77.0	84.6	84.7	III	
75.2	55.9	65.1	71.0	74.3	64.5	81.0	71.9	72.7	IV	
77.3	64.1	76.0	74.8	71.7	68.8	81.2	77.2	78.0	V	
68.1	65.2	67.6	79.5	77.5	69.9	86.3	72.6	72.5	VI	
69.1	66.5	63.9	78.4	87.9	64.8	80.6	62.6	62.6	VII	
69.0	67.9	66.9	73.6	85.3	65.6	73.9	61.2	60.7	VIII	
71.9	69.5	72.0	79.9	78.7	71.4	82.0	72.8	73.4	IX	
72.6	61.9	68.7	60.1	69.5	62.9	69.9	75.2	75.9	X	
76.7	69.6	80.3	75.8	76.2	76.9	81.4	87.3	87.2	XI	
67.0	42.3	53.2	57.3	68.0	60.4	64.3	65.3	65.3	XII	
38.9	22.2	18.7	36.0	43.8	31.7	23.2	20.1	19.4	I	2022
50.8	38.6	31.0	54.6	51.1	49.5	40.0	33.9	32.9	II	
60.6	49.4	42.0	71.0	63.2	61.7	57.3	48.8	47.7	III	
65.8	56.8	53.0	72.9	71.8	62.3	62.1	51.6	51.5	IV	
71.8	62.1	57.8	76.5	76.4	60.3	69.6	59.5	60.0	V	
67.8	69.3	60.8	77.7	81.0	69.3	72.5	58.9	58.7	VI	
65.8	79.4	66.9	80.0	85.9	74.4	73.8	65.5	63.3	VII	
65.7	71.4	65.8	73.8	84.8	70.2	63.5	57.4	55.9	VIII	
63.7	61.4	60.8	74.0	77.7	61.0	64.8	58.8	58.4	IX	
71.2	58.1	60.8	63.1	71.8	59.2	63.5	66.3	66.2	X	
70.0	60.7	62.8	74.8	66.2	66.3	70.3	74.2	73.9	XI	
59.7	48.7	47.3	64.9	65.7	50.1	57.1	61.2	60.0	XII	
55.1	41.6	41.4	60.5	58.6	40.0	53.4	51.8	51.4	I	2023
61.4	51.1	57.9	59.1	62.7	48.7	59.0	64.8	64.7	II	
61.7	57.4	68.0	74.1	62.3	52.2	65.4	74.0	73.2	III	
63.8	54.2	61.0	65.1	72.0	58.5	61.7	65.4	64.6	IV	
68.9	60.9	66.1	75.5	74.4	66.1	70.6	74.9	74.6	V	
68.4	63.3	67.5	76.0	79.2	68.2	74.6	66.3	66.0	VI	
57.3	60.0	55.3	73.3	82.0	56.4	65.0	55.0	52.9	VII	
60.2	66.0	67.2	74.2	89.6	65.5	70.4	55.9	55.5	VIII	
57.6	50.4	54.7	60.6	75.5	53.9	53.6	53.7	54.5	IX	
% change compared to the same period a year earlier							% השינוי לשנת התקופה המקבילה שנה קודמת			
-0.9	-1.0	2.9	8.8	0.3	0.6	1.6	5.6	6.8		2018
-	-1.5	5.1	9.4	0.7	-1.1	0.7	2.7	3.8		2019
-59.9	-67.3	-67.3	-69.7	-49.0	-72.4	-73.9	-72.5	-72.4		2020
92.9	59.3	38.0	88.9	68.7	..	46.0	21.9	10.6		2021
16.3	82.2	72.8	73.8	11.1	55.2	..	..	..		2022
18.1	36.2	82.1	20.0	15.9	-1.1	47.1	81.9	85.3	I-III	2023
-2.2	-5.1	13.5	-4.6	-1.6	0.6	1.3	21.5	20.4	IV-VI	
-10.3	-16.9	-8.4	-8.6	-0.6	-14.4	-6.4	-9.4	-8.3	VII-IX	
0.3	-0.4	17.4	0.4	3.2	-5.3	8.0	22.1	22.4	I-IX	

(1) In open hotels. (1) במלונות הפתוחים

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. 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 מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת פאי סיאם 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 גישות השומה

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 לשווייה 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.

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

14.3. <u>יישום גישות השומה</u>

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "חנויות ומבנים מסחריים" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

14.4. הובא בחשבון מיקומו של הנכס ברחוב יפו פינת רחוב החבצלת, מרכז העיר ירושלים.

14.5. הובאו בחשבון השטחים הבנויים בכל מבנה, השימושים, רמת הגמר ורמת התחזוקה.

14.6. הובא בחשבון כי המבנים מסומנים לשימור וכי תוספת הבנייה המוצעת כוללת שימור הקיים עפ"י הנחיות המחלקה לשימור מבנים בעיריית ירושלים.

14.7. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

14.8. תכנית 101-0753616 שמטרתה תוספת שתי קומות אושרה למתן תוקף.

14.9. הובא בחשבון היתר הבנייה למלון עבור 247 חדרי מלון. בקשה להיתר בנייה הומלצה ע"י הוועדה אך היתר הבנייה טרם התקבל.

14.10. הובא בחשבון כי הנכס רשום בגוש שומא בפנקס השטרות.

14.11. **הובא בחשבון כי החלקות בבעלות פרטית במושעא. במועד הקובע לשומה לחברת פאי סיאם בע"מ 95.873% בעלות בחלקה 5 ובחלקה 6.**

14.12. הובאו בחשבון כי כל הדיירים המוגנים פונו ושולמו להם מלוא התמורה.

14.13. הובא בחשבון הסכם שכירות ותפעול מיום 11/01/2017 עם חברת ישרוטל.

14.14. הובא בחשבון כי כלל היטל השבחה על כל הפרויקט שולם במלואו.

14.15. הובאו בחשבון נתוני התפוסה במלונאות בארץ ובירושלים, עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

14.16. הובא בחשבון כי משרד התיירות אישור באופן עקרוני מענק עד להיקף של 28% מההשקעה המאושרת. מענק זה הובא בחשבון והופחת מסך עלויות הבנייה הצפויות.

14.17. הובא בחשבון אומדן עלויות הבנייה הצפויות לבניית הפרויקט.

14.18. הובאו בחשבון עסקאות לנכסים דומים בסביבה הסמוכה תוך התאמתם לנכס שבנדון.

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

14.20. המועד הקובע לחוות הדעת- 31/12/2023.

14.21. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14.22. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר לעיל, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש.

14.23. ביום 07/10/2023 החלה מלחמת חרבות ברזל שפרצה בשבת בבוקר בעקבות מתקפת פתע על ישראל בהובלת החמאס, במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר בפרט. הנכס הנדון הינו פרויקט מלונאי בבנייה, ולאור זאת לא נערכה הפחתת שווי בגין מרכיב זה.

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. עסקאות ונתוני השוואה

15.1. סקירת שיעור תשואה- שמאי ממשלתי ראשי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 7/2/2023 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

- המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות. בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות.

טבלה 1: כמות העסקאות המדווחת מרשות המסים[3]

שנה/רבעון	משרדים	מסחר	תעשיה
1/2019	1,471	955	359
2/2019	1,244	861	397
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,363	919	454
2/2021	1,644	910	462
1/2022	2,542	846	421

[3] עדכון מ 11/11/2022. קיימים הבדלים בין דיווח זה לדיווח קודם, הנובעים מעדכוני דיווחים ברשות המיסים.

שימוש בנתוני הסקר:

- בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה הממוצע המפורסם בטבלאות 2 ו 3, מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים. לפיכך, אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לעניינים הבאים:

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 ונמוך יותר 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 נכס נישום, 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.

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

- שיעור ההיוון בתעשייה ולוגיסטיקה - בעבר שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה לבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. לפיכך, בסקירה הקודמת (מחצית השנייה של שנת 2022) ובסקירה זו (וכן בסקירות הבאות, אלא אם נחליט אחרת לפי המגמות בשוק) שיעור התשואה המצוין הינו לנכסי תעשיה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים. לגבי שימושים אלה, לאור מסד נתונים לא מספק לצורכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור תשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%).

בחציון הראשון של שנת 2022 לא נצפה שינוי בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022:

נכסי משרדים - 6.7%

נכסי מסחר - 6.7%

נכסי תעשיה - 6.7%

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.
כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו, קרי, נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.
בחודשים האחרונים המשק העולמי והמקומי חווה עליה בשיעור האינפלציה ובניסיון לרסן את שיעור העלייה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית.
ע"פ תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 2/1/2023 עולה, בין היתר, כי שיעור האינפלציה הצפוי במהלך שנת 2023 הינו 3% וב - 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2%. הריבית צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2023 (נכון לחודש ינואר 2023 הריבית הינה ברמה של 3.75%).
על אף האמור, נכון למועד עריכת חוות הדעת לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון בשוק הנדל"ן, הן ע"פ דיווחים של חברות ציבוריות לבורסה בנוגע לנכסים שבבעלותן והן ע"פ עסקאות לרכישת נכסים מסחריים.

15.2. **<u>שיעור היוון כולל - מלונאות</u>**

- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2022 של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות שבבעלותם שני בתי מלון בירושלים- מלון מצודת דוד ומלון מילא. על פי הדו"ח השנתי עולים הפרטים הבאים: אחוז תפוסה שנתי לשנהם- 51%, רווח תפעולי שנתי- 116.225 מיליון ₪, ADR ממוצע של 1,733 ₪, שיעור ההיוון של 6.5% לשכבה הראשונה (הכנסות שנת 2019) ולאחר מכן תוספת בשיעור היוון של 7.5%.
- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2022 של חברת איסתא ליינס עולה כי שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים של מלון נפטון באילת הינו 7.2%.

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 הערכת שווי של מלון אגמים מחודש מרץ 2022 המפורסם לציבור ע"י הרשות לניירות ערך, עולה כי שיעור ההיוון לקביעת שווי המלון בגישת היוון ההכנסות הינו 7.5% 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.

15.3. <u>עסקאות למלונאות בירושלים</u>

- על פי כתבה באינטרנט מיום 03/12/2023 עולה כי מלון מגדל ירושלים שברחוב הלל 23 בירושלים נמכר לרשת המלונות פרימה התמורה ל- 90 מיליון ₪. על פי הכתבה המלון כולל 120 חדרים ב- 17 קומות. בכוונת הרוכשת לבצע שיפוץ ושדרוג יסודי בסכום נוסף של כ- 30 מיליון ₪. העסקה משקפת שווי לחדר בנוי במצבו בגובה של כ- 750,000 ₪ ולאחר אומדן עלות השיפוץ- כ- 1 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- על פי כתבה באינטרנט מיום 30/01/2023 עולה כי במלון רון שברחוב יפו 44 בירושלים נערכה עסקת מלונאות כדלקמן : חברת פתאל חתמה עם עסקת שותפות עם בעלי הזכויות בהיקף של 50% עבור הנכס ברחוב יפו 44 (ובנכס קטן נוסף בייעוד מגורים). החברה תבנה את המלון על המבנה הקיים בתוספת זכויות בנייה מאושרות לסה"כ כ- 9,000 מ"ר עבור 169 חדרים. סך ההשקעות ברכישת החברה ובבנייה הצפויה בניכוי מענק ממשרד התיירות תעמוד על כ- 230 מיליון ₪. על פי ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי יעמוד על כ- 1,360,000 ₪ לחדר המגלם את שטחי הציבור הצפויים.
- על פי דוחותיה הכספיים של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות לסוף שנת 2022 עולה כי מצודת דוד הכולל 385 חדרים הוערך ב- 1,286,500,000 ₪ המשקף שווי לחדר בנוי בגובה של כ- 3.3 מיליון ₪.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 09/12/2019 עולה כי חברת קבוצת עזריאלי רכשה מלון הר ציון בתמורה ל- 275 מיליון ₪. הנכס ממוקם בדרך חברון 15- 17 ירושלים (מול חומות העיר העתיקה והר ציון), גוש 30020 חלקות 228 ו- 229 בשטח כולל של כ- 13 דונם. המלון כולל 137 חדרים, חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, מוזיאון, בריכת שחיה ושטחים פתוחים מגוונים. סך השטח הבנוי כ- 11,600 מ"ר, למלון יתרת זכויות בנייה לניצול הגובה של 22,420 מ"ר עילי וזכויות בנייה לחניונים בהיקף של 15,225 מ"ר.

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 חוזה מכר מיום 28/02/2019 עולה כי 72.22% מזכויות בעלות של פרויקט מלונאי חדש הבנוי ברמת שלד הממוקם ברחוב כי"ח פינת רחוב יפו בירושלים נמכר בתמורה ל-42.1 מיליון ₪. המלון אשר כולל 80 חדרים בנוי ברמת מעטפת ונכלל בפרויקט משולב למגורים, מסחר ומלונאות. **העסקה משקפת שווי לחדר של 730,000 ₪ למצבו. הרוכשת הגדילה את מספר החדרים במלון ל- 105 חדרים ובכך שווי לחדר ברמת מעטפת יורד לכ- 560,000 ₪ לחדר.**
- עפ"י כתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדוף אסטוריה שבירושלים בתמורה לכ- 600 מיליון ₪. המלון, הממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך בירושלים, הוקם על בסיס מלון הפאר הערבי פאלאס, שנסגר ב־1935. רייכמן רכש את חורבות המלון ואת בית המכס הסמוך לו ב־2005 תמורת 20 מיליון דולר, והבנייה החלה שנתיים לאחר מכן אגב שימור ושחזור חלקים שלמים מהמלון המקורי בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. באפריל 2014 הוא נפתח למבקרים בתום שבע שנות בנייה. העסקה משקפת שווי של כ-2,640,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 01/06/2016, עולה כי חברת נץ מלונות בע"מ מכרה את זכויותיה במלון קראון פלזה תל אביב, מלון קראון ירושלים ומלון קראון פלזה אילת בתמורה לסכום כולל של 714 מיליון ₪.

בין הצדדים הוסכם כי ממכר הזכויות של מלון קראון פלזה בירושלים יהווה עסקה נפרדת בתמורה ל- 254 מיליון ₪. במלון 396 חדרים, ועל כן העסקה משקפת שווי של כ- 650,000 ₪ לחדר בנוי.

15.4. <u>עסקאות לשטחי מסחר</u>

- להלן מספר עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה:

תאריך	כתובת	שטח	תמורה	שווי למ"ר
28/06/2023	בן יהודה 24	24	₪ 1,500,000	₪ 62,500
29/03/2023	שמאי 6	33	₪ 1,600,000	₪ 48,485
25/08/2022	יפו 72	61	₪ 3,400,000	₪ 55,738
08/06/2022	יפו 95	220	₪ 25,000,000	₪ 113,636
24/06/2021	יפו 96	210	₪ 16,018,000	₪ 76,276

- על פי דיווח של רשות המיסים מיום 29/10/2020 עולה כי שטח בנק הפועלים לשעבר במלון הרברט סמואל בכיכר ציון (תת חלקה מספר 3) נמכרה בתמורה ל- 35.5 מיליון ₪. תת חלקה 3 בשטח רשום של 1,487.5 מ"ר בקומות מרתף ראשונה- אחסנה מלונאית, קומות ראשונה ושנייה לשימוש מסחר ששימשו סניף בנק. כמו כן לתת החלקה 8 חניות תת קרקעיות וזכויות בגג העליון.
- השמאי אמיר חופשי ערך שומת היטל השבחה לנכס ברחוב חבצלת פינת רחוב יפו למועד הקובע 14/11/2015. על פי שומתו עולה כי דמ"ש ממוצעים לשטחי מסחר ברחובות יפו, המלך ג'ורג' ובן יהודה נעים בין 400 ₪ למ"ר ועד לכ- 560 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאית דנה שיחור מיום 13/08/2017 לנכס ברחוב כורש 9 למועד הקובע 04/06/2015, שווי למ"ר מבונה מסחר הינו 17,300 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי אלי כהן מיום 13/05/2021 לנכס ברחוב הנביאים 51, למועד הקובע 16/03/2019, שווי למ"ר מבונה מסחר הינו 12,500 ₪ למ"ר.

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 עסקת מכר מיום 26/05/2013, נמכרה חנות בשטח של 32 מ"ר ברחוב בן יהודה 4 בתמורה ל- 4,482,018 ₪. העסקה משקפת שווי של כ- 145,000 ₪ למ"ר בנוי.

16. תחשיב

הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות תיאורטית ובהתאם להסכם הניהול, לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור.
תחשיב שווי המלון מבוסס בחלקו על שומת דו"ח האפס שנערך לנכס הנדון ע"י השמאי מר עודד האושנר מתאריך 30/10/2023.
להלן עקרונות קביעת ההנחות למודל הכלכלי:
מחיר חדר ללילה- מחיר ללילה נקבע על כ- 1,113 ₪ בהתאם לתחזית חברת ישרוטל ולמחירי לינה במלונות דומים בהיקף דומה.
שיעור תפוסה- שיעור התפוסה נקבע על 73% בהתאם לתחזית ישרוטל ועל פי תפוסות בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט. הפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בוחן את כלל המלונות בירושלים ועל כן שיעורי התפוסה נמוכים יותר ממרכז העיר.
מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות- מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות נקבע על 18% מסך המחזור לחדרים. למלון שטחי שירות משמעותיים לרבות בריכת שחיה ומסעדה. קביעת אחוז מרכיב ההכנסות נקבע בהתאם למרכיב זהה במלונות עירוניים דומים.
בקביעת מחיר מכירה ללילה ואחוז התפוסה בתחשיב השווי, לא הובאה בחשבון שנת הרצה, וזאת לאור העובדה כי רשת המלונות ישרוטל מתפעלת מספר מלונות רב בכל הארץ, לרבות בית מלון בירושלים ומלון נוסף בקריית עננים, יכולת השיווק והתפעול תביא לידי ביטוי את צמצום תקופת ההרצה למינימום.
כמו כן מחיר מכירה ללילה של כ- 1,113 ₪ ושיעור תפוסה של 73%, מביאים בחשבון כי המחירים יעלו מעבר לתחזית ועל כן התוצאה משקפת גם את שנת ההרצה.
להלן תחזית תפעולי לרווח תפעולי שנתי צפוי

מספר חדרים	317	
פדיון מחדר ללילה		1,113 ₪
תפוסה ממוצעת לשנה		73%
פדיון שנתי לחדר		296,559 ₪
הכנסות שנתיות מחדרים		94,009,155 ₪
הכנסות שנתיות ממזון ומשקאות, והכנסות נוספות		16,921,648 ₪
סה"כ הכנסות		**110,930,803 ₪**

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

תחשיב שווי המלון כבנוי, עפ"י הכנסות צפויות משכר דירה, בהתאם לחוזה השכירות והתפעול שנחתם עם רשת ישרוטל עבור 317 חדרי מלון.

חישוב הכנסות משכירות

הכנסות מחדרים

מ-	עד	אחוז	שכ"ד שנתי
₪ 20,000,000		29%	₪ 5,800,000
₪ 20,000,001	₪ 28,000,000	33%	₪ 2,640,000
₪ 28,000,001	₪ 37,000,000	37%	₪ 3,330,000
	₪ 37,000,000	40%	₪ 24,247,643
סה"כ הכנסות שנתיות			**₪ 36,017,642**

הכנסות ממזון ומשקאות

שנה	מחזור שנתי	אחוז	שכ"ד שנתי
שנה מייצגת	₪ 13,311,696	8%	₪ 1,064,936

הכנסות מינימליות

הכנסות משכירות מינימליות	₪ 13,500,000
תוספת חדרים	62
תוספת לחדר	₪ 54,000
סך התוספת	₪ 3,348,000
סה"כ דמי שכירות מינימליים	₪ 16,848,000
צמודים למדד 1.123095102	**₪ 18,921,906**

הכנסות עפ"י פידיון

הכנסות מחדרים	₪ 36,017,642
הכנסות ממזון ומשקאות	₪ 1,064,936
שכ"ד עפ"י מחזור	**₪ 37,082,578**

סיכום שווי בגישת היוון הכנסות

	שכ"ד שנתי	שיעור היוון	הנכסות מהוונות
הכנסות מינימליות	₪ 18,921,906	7.0%	₪ 270,312,947
תוספת הכנסות	₪ 18,160,672	7.70%	₪ 235,852,877
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות			**₪ 506,200,000**

שווי מרכיב המסחר

מרכיב השווי למסחר ניתן רק לחלקה 5 ולא לחלקה 6 אשר מהווה חלק מבית המלון. מיקום המסחר בחלקה 5 הינו על רחוב יפו פינת רחוב החבצלת, מיקום אטרקטיבי עם חשיפה משמעותית לכיכר ציון. שווי למ"ר בנוי של 85,000 ₪ תואם לעסקאות ההשוואה לשטחי מסחר הצמודים לכיכר ציון.

מיקום	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
חלקה 5	570 מ"ר	₪ 85,000	₪ 48,450,000
חלקה 6	166 מ"ר	מושכר לחברת ישרוטל	
סה"כ שווי			**₪ 48,450,000**

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

<u>תחשיב</u>

שווי הנכס במצבו הנוכחי נקבע בגישת החילוץ משווי המלון כבנוי וגמור והבאתו למצבו הנוכחי.

לצורך חילוץ מרכיב השווי נערכה הפחתת מרכיב יזמי והפחתת עלויות בנייה צפויות.

<u>עלויות בנייה</u>

אומדן עלויות הבנייה נערכו ונבחנו בשתי דרכים, האחת לפי תקרת ההשקעה של משרד התיירות והשנייה לפי תקציב בנייה ישירה שנערך ע"י מהנדס החברה.

על פי טבלת "תקרת ההשקעה" לבניית חדר מלונאי של משרד התיירות, בהתאם לאישור כל שלב (שלב א'- 248 חדרים ושלב ב'- 69 חדרים). על פי הפירוט הבא:

סעיף	תקרת השקעה	מספר חדרים	סה"כ
מלון חדרים רמה C עירוני	₪ 481,874	248	₪ 119,504,752
מלון חדרים רמה B עירוני	₪ 693,532	69	₪ 47,853,708
סה"כ			₪ 167,358,460
תוספת לבניין לשימור		20%	₪ 33,471,692
סה"כ השקעה - לפי תקרת השקעה משרד התיירות			₪ 200,830,152
הצמדה למדד תשומות הבניה - עידכון		5.362%	₪ 10,767,544
סה"כ כולל הצמדה			₪ 211,597,696
בצ"מ		5%	₪ 10,579,885
סה"כ תקציב השקעה חבצלת			**₪ 222,200,000**

עלויות הבנייה המפורטות לעיל מתייחסות לעלות בנייה ישירה (כולל ריהוט וציוד), עלויות בנייה עקיפות (תכנון, פיקוח, אגרות, יועצים ובצ"מ).

<u>כמו כן, הוצג בפני</u> אומדן עלויות בנייה מפורט שנערך ע"י מהנדס החברה עבור עלויות הבנייה הישירות בלבד כדלקמן:

סעיף	<u>תאור</u>	<u>בלול</u>	<u>תקציב</u>	<u>הערות</u>
1	שלד	שלד + שירותי קבלן ראשי ובטיחות	₪ 50,000,000	לפי חוזה חתום + הערכת תוספות לגמר
2	מעטפת	אלומיניום , קירות מסך , מעקות , פלדות מעטפת , לוברים	₪ 40,000,000	הערכה בתאום עם המזמין
3	מעליות	מעליות - 8 , מעלונים - 2	₪ 4,000,000	לפי הערכה 475 אלף למעלית + 100 אלף למעלון
4	מסגרות שימור	תמיכות להריסה	₪ 3,000,000	לפי אומדן יועץ שלד (200 טון) לכמויות וחוזה חתום
5	אינסטלציה	אינסט' + ספרינק' + בריכות	₪ 10,050,000	לפי אומדן יועץ אינסטלציה
6	גידור	גידור דקורטיבי	₪ 135,000	לפי הצעת מחיר
7	מיזוג ואיורור	חדרים + ציבורי + בטיחות	₪ 11,700,000	לפי אומדן יועץ מיזוג אויר
8	חשמל ומנ"מ	חשמל ומתח נמוך	₪ 14,895,000	לפי אומדן יועץ חשמל
9	גמר חדרים	עלויות עבודה	₪ 6,974,000	לפי הערכה 1000 ₪ למ"ר - 317*22*1000
10	גמר ציבורי	עלויות עבודה	₪ 2,844,000	לפי הערכה 1200 ₪ למ"ר - 2370 מ"ר
11	רכש חדרים	זיווד חדרי המלון	₪ 9,510,000	לפי הערכה 30 אש"ח לחדר - 317*30000
12	רכש ציבורי	זיווד שטחים ציבוריים	₪ 3,555,000	לפי הערכה 1500 ₪ למ"ר ציבורי - 2370 מ"ר
13	שימור	ביצוע הקשור בעבודות שימור/שיחזור	₪ 10,829,000	לפי 2000 ₪ למ"ר בניין קיים - 5415 מ"ר
14	מטבחים	סיווג מלון ברמה B	₪ 4,500,000	לפי אומדן יועץ מטבחים
15	פיתוח	פיתוח מרפסות גג	₪ 799,500	לפי הערכה 1500 ₪ למ"ר - 533 מ"ר
	סה"כ בניה ישירה		₪ 172,791,500	

להלן סיכום עלויות הבנייה שיופחתו משווי הנכס הבנוי:

עלויות בנייה עקיפות	₪ 222,200,000
עלויות בנייה ישירות	
עלויות מימון	₪ 45,900,000
מענק	₪ -45,573,105
סה"כ עלויות בנייה כוללות	**₪ 222,526,896**

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>רווח יזמי</u>

הרווח היזמי נקבע על 12% לאור התקדמות הבנייה, בעיקר שלב הפיניויים, הריסות הפנים, חיזוקים והכנה לתוספת הבנייה. עם התקדמות הבנייה תמשך מגמת שחיקת הרווח היזמי.

<u>תחשיב שווי</u>

שווי מרכיב מלונאי	₪ 506,200,000
שווי מרכיב מסחרי	₪ 48,450,000
סה"כ שווי כבנוי	**₪ 554,650,000**
בניכוי יזמות שחוקה 12%	₪ 495,223,214
סך עלויות בנייה (ללא הקרקע)	₪ 222,526,896
שווי הנכס במצבו לפני תחילת בנייתו	**₪ 272,696,319**
החלק בבעלות	95.873%
שווי הנכס במעוגל	**₪ 261,400,000**
השקעות ששולמו עד 31/12/2023	**₪ 35,408,512**
סה"כ במעוגל	**₪ 296,800,000**

הערה: עלויות הבנייה כוללות עלויות מימון החל מהמועד הקובע ועד לסיום הבנייה, וכן ההשקעות ששולמו עד למועד הקובע אינן כוללות עלויות מימון.

<u>טבלת רגישות</u>

טבלת רגישות לשינוי שווי הנכס במצבו הנוכחי, בשינוי שיעור התפוסה השנתי של המלון עובד ופועל, ושינוי מחיר מכירה לילה לחדר.

80%	77%	73%	69%	66%	
₪ 292,400,000	₪ 272,300,000	₪ 252,200,000	₪ 232,100,000	₪ 212,100,000	**₪ 1,002**
₪ 316,900,000	₪ 295,700,000	₪ 274,500,000	₪ 253,400,000	₪ 232,100,000	**₪ 1,057**
₪ 341,400,000	₪ 319,100,000	**₪ 296,800,000**	₪ 274,500,000	₪ 252,200,000	**₪ 1,113**
₪ 365,900,000	₪ 342,600,000	₪ 319,100,000	₪ 295,700,000	₪ 272,300,000	**₪ 1,169**
₪ 390,500,000	₪ 365,900,000	₪ 341,400,000	₪ 316,900,000	₪ 292,400,000	**₪ 1,224**

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

17. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של חברת פאי סיאם בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2023 בסך :

שווי הנכס- 296,800,000 ₪ (מאתיים תשעים ושישה מיליון ושמונה 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- לא צפוי

19. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בעלי 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 * רשיון 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

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: 13/03/2024 : תאריך
REF: ZC42152 : סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: פרויקט מלונאי בבנייה
שטח ממזרח לקניון הראל, מבשרת ציון
מגרש מספר 6 עפ"י תכנית 152-0753574
גוש 30318 חלקה 11



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: מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן: "החברה")

1.2 מזמין השומה: רו"ח נפתלי וינגרטן, מנכ"ל חברת פאי סיאם בע"מ.

1.3 מועד הזמנת השומה: 27/12/2023.

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, כרכוש קבוע 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 מלונות החוף הצפוני 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 לשווי הנכס **כרכוש קבוע** כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 16 כרכוש קבוע 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 כרכוש קבוע, 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.

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

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, קרית 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 לשומה

המועד הקובע לשומה: 31/12/2023.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס האחרון נערך בתאריך 29/02/2024 ע"י אורי זלוטוגורה שמאי מקרקעין.
ביקורים נוספים נערכו ע"י החת"מ.

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

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	30318
חלקה:	11
שטח החלקה הרשום:	14,244 מ"ר
מגרש:	מגרש מספר 6 עפ"י תכנית 152-0753574 בשטח של 14,141 מ"ר.
שטח המגרש:	14,150 מ"ר (עפ"י חוזה הפיתוח)
כתובת:	שטח ממזרח לקניון הראל, מבשרת ציון.
בעלות:	רשומה בעלות על שם קרן קיימת לישראל. חוזה חכירה מהוון מתאריך 19/10/2023 ע"ש מזמין השומה ועד לתאריך 30/07/2072.
מהות הנכס:	פרויקט מלונאי בבנייה.
זיהוי הנכס:	עפ"י תשריט התב"ע וחוזה הפיתוח.

הדמיית הפרויקט



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

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 6 עפ"י תכנית 152-0753574, המיועד לאזור מלונאות (אכסון מלונאי), הממוקם סמוך לשכונת "נוף הרים", ממזרח לקניון הראל במבשרת ציון.

<u>תיאור המגרש</u>

מגרש מספר 6 עפ"י תכנית 152-0753574 בשטח של 14,141 מ"ר.

למגרש צורה אירגולארית, למגרש חזית מערבית הפונה לדרך השירות של קניון הראל ולכביש הגישה לתחנת הדלק באורך של כ-225 מ' ועומקה משתנה בין 35 מ' לבין 75 מ'.

מפלס המגרש נמוך ממפלס הכביש, המגרש ברובו מישורי (לאחר ביצוע עבודות חפירה), למעט חלקיו המזרחיים בהם שיפוע היורד לכיוון מזרח.

הגישה למגרש מצידו המערבי, מכביש השירות. גישה נוספת בדרך הממוקמת מדרום ובמפלס נמוך יותר מכביש השירות, נועדה לכניסת רכבי עבודה לביצוע הבנייה.

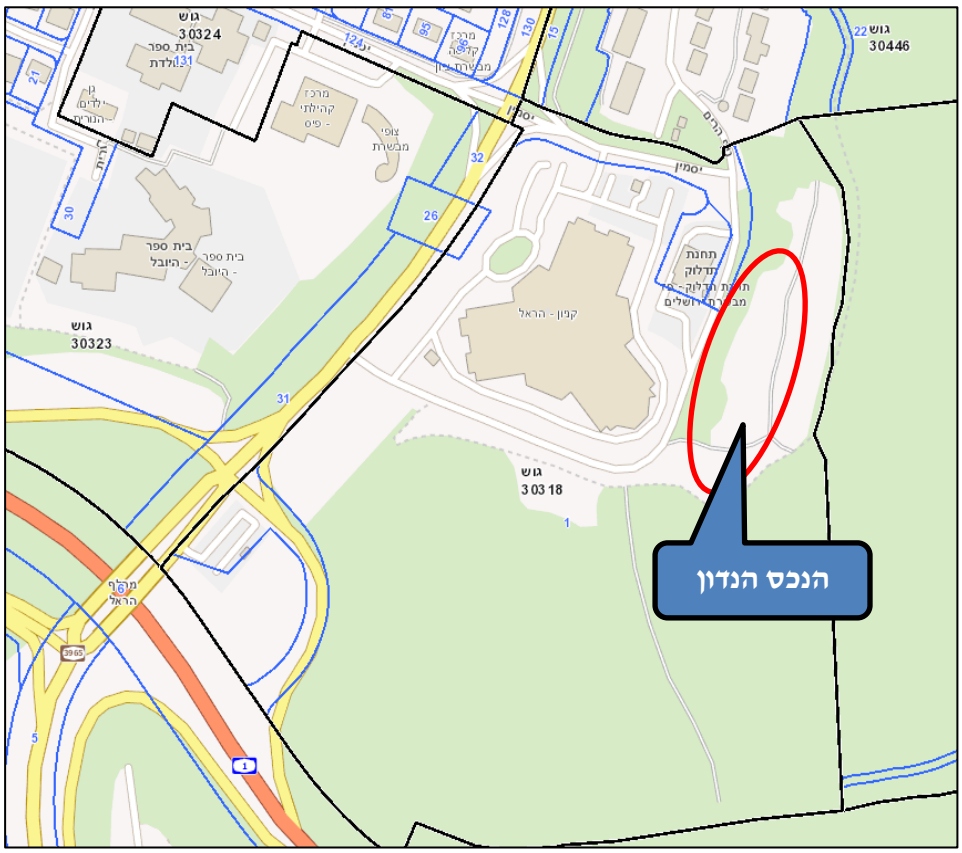
<u>גבול המגרש</u>

מצפון- שטח פתוח ומעברו שכונת "נוף הרים" במבשרת ציון.

מדרום- שטח יער פתוח ומעברו כביש מספר 1.

ממזרח- שטח יער פתוח.

ממערב- כביש הגישה ומעברו קניון הראל.



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

8.2. **<u>תיאור הפרויקט המוצע</u>**

בתאריך 08/01/2018 התקבל היתר בנייה מספר 20150140, ביום 02/08/2023 התקבלו היתרי בנייה מספרים 20220489 ו- 20220492 לתוספת חדרי מלון כמפורט להלן.

התכנון נערך ע"י משרד פייגין אדריכלים ומשרד לתכנון ועיצוב פנים הרלד קליין, משרד אשר מתכנן מלונות יוקרה ובין השאר עיצב ותכנן את מלון רואיל ביץ' ת"א.

התכנון הינו לבית המלון המורכב מ- 5 אגפים עד 8 קומות הכולל מתחם ספא, אולם כנסים ומלון ובו 308 חדרי מלון (מודולים). נמסר לי ממזמין השומה כי יתכן והמלון ימותג תחת מותג PULLMAN, מותג בינלאומי 5 כוכבים ממותגי רשת אקור הבינלאומית (ACCORHOTELS).

<u>המלון מתוכנן כדלקמן:</u>

<u>אגף מרכזי</u>- לובי הכניסה למלון, חדר אוכל וחדרי אירוח.

אגף A- האגף הצפוני ביותר, סמוך לשכונת המגורים יפה נוף, לשימוש בעיקר לחדרי אירוח.

אגף B- אגף הממוקם דרומית לאגף A וצמוד לו, לשימוש בעיקר לחדרי אירוח.

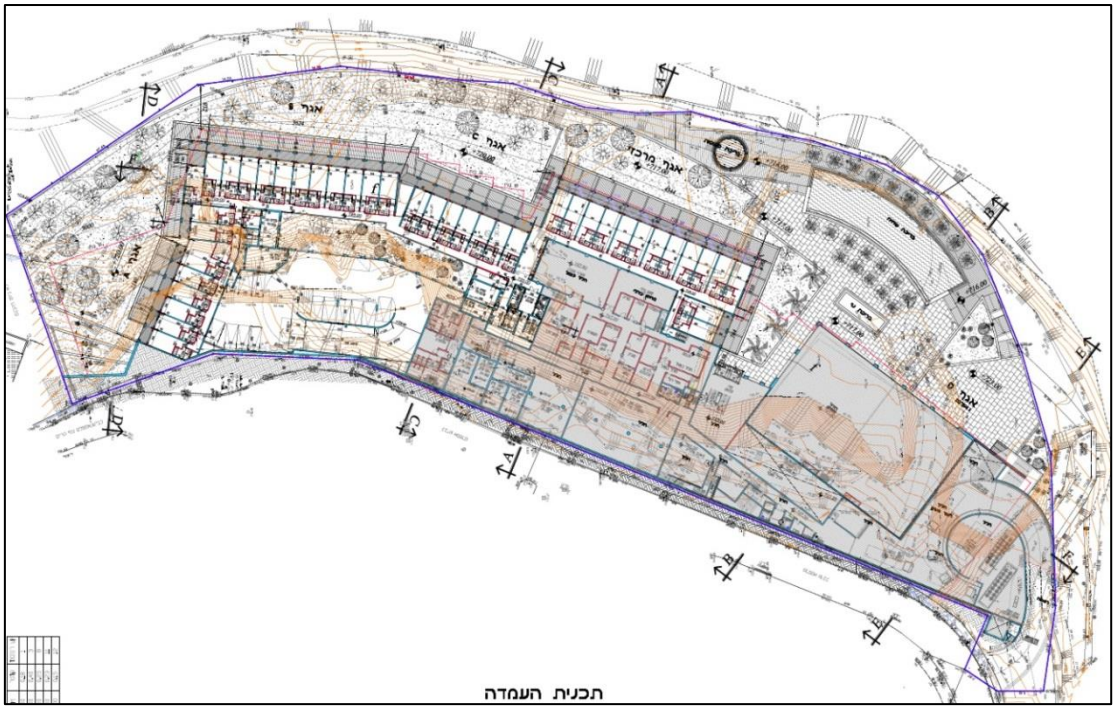
אגף C- אגף הממוקם דרומית לאגף B וצמוד לו וצפונית לאגף המרכזי, לשימוש בעיקר לחדרי אירוח.

אגף D- האגף הדרומי ביותר, משמש בעיקרו כאולם כנסים, הרחבת חדר אוכל ובריכת שחיה מקורה בקומה התחתונה ובקומות העליונות חדרי אירוח.

מפלס	שטח	פרוט
קומה 5- מפלס 717	3,073.72 מ"ר	הקומה התחתונה ביותר במפלס חלקו המזרחי של המגרש. במפלס זה חצר המלון הכוללת בריכת שחיה חיצונית, בריכת נוי ושטחים פתוחים מפותחים. <u>אגף מרכזי</u>- בחלקו המערבי חניון תת קרקעי ובחלקו המזרחי חדרי אירוח. בין חדרי האירוח לחניון, ספא המלון הכולל לובי הספא, 11 חדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי יוגה, מלתחות ושירותים. <u>אגף A</u>- מתחם מקווה הכולל בריכת טבלה לנשים וגברים, מתחם כלות ושירותים ומקלחות. <u>אגפים B, C</u>- רמפת החנייה התת קרקעית. <u>אגף D</u>- חניון תת קרקעי ובריכת שחיה מקורה המחוברת לאגף המרכזי לספא המלון.
קומה 4- מפלס 720	2,262.09 מ"ר	<u>אגף המרכזי</u>- חניון תת קרקעי, חדרי אירוח וחלל גובה כפול של ספא המלון בקומה מתחת. <u>אגפים A, B, C</u>- מפלס החצר של חלקו הצפוני של המגרש. בקומה זו רמפת החנייה התת קרקעית וחדרי אירוח. <u>אגף D</u>- חניון תת קרקעי וחלל גובה כפול של בריכת שחיה במפלס תחתון.
קומה 3- מפלס 723	5,052.91 מ"ר	<u>אגף מרכזי</u>- חניון תת קרקעי, חדרי אירוח הפונים לכיוון מזרח, ובעורף חדרי האירוח ישנם 7 חדרי ישיבות ושירותים. <u>אגפים A, B, C</u>- רמפת החנייה התת קרקעית וחדרי אירוח. <u>אגף D</u>- אולם כנסים בשטח 983.8 מ"ר, לרבות פנטרי צמוד לו.
קומה 2- מפלס 726	3,931.31 מ"ר	<u>אגף מרכזי</u>- חדרי אירוח הפונים לכיוון מזרח, ובעורפם משרדי הנהלה, מחסנים, חדר אוכל עובדים, חדרי טכניים, חדרי מכונות, מכבסה, מטבח מרכזי ויתר שטחי השירות של המלון. <u>אגפים A, B, C</u>- רמפת החנייה התת קרקעית וחדרי אירוח. <u>אגף D</u>- רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי, חלל גובה כפול של אולם כנסים בקומה מתחת.

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

קומה 1- מפלס 729	1,973.86 מ"ר	אגף מרכזי- חדרי אירוח הפונים לכיוון מזרח, ובעורפם חלל כפול בגובה שטחי השירות בקומה מתחת. אגפים A, B, C- רמפת החנייה התת קרקעית וחדרי אירוח. אגף D- כניסה לירידה לחניון התת קרקעי, חלל גובה כפול של אולם כנסים בשתי קומות מתחת.
קומת קרקע מפלס 732	3,721.34 מ"ר	מפלס קומת הקרקע בחלקו המערבי של המגרש. אגף מרכזי- לובי המלון לרבות אולם לובי בצידו וחצר כניסה לאולם הכנסים. בצידו הצפוני לאונג' ומעברו חדרי אירוח. בחלקו הדרומי חדר אוכל. אגפים A, B, C- כניסה לחניון, לרבות חניות וחדרי אירוח. אגף D- לובי והרחבת חדר האוכל.
קומה 1 מפלס 735	1,399.77 מ"ר	אגף מרכזי- חלל כפול בגובה של חדר האוכל והלאונג', גלריה המשמשת כמטבח וחדרי שירותים. בחלקה הצפוני של הקומה חדרי אירוח. אגפים A, B, C- חדרי אירוח. אגף D- חלל גובה כפול של שטח מטבח וחדרי אירוח.
קומה 2 מפלס 738	2,863.75 מ"ר	אגף מרכזי- טרקלין אורחים (לאונג'), מטבח ושטחי שירות. בחלקה הצפוני של הקומה חדרי אירוח. אגפים A, B, C, D- חדרי אירוח.
קומה 3 מפלס 741	1,882.29 מ"ר	אגף מרכזי- חלל גובה כפול של טרקלין האורחים (לאונג'). בחלקה הצפוני של הקומה חדרי אירוח. אגפים A, B, C, D- חדרי אירוח.
קומה 4 מפלס 741	165.7 מ"ר	תכנית גגות.
סה"כ	**26,326.74 מ"ר לא כולל את שטחי החנייה והמרפסות.**	



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

8.3. **<u>התקדמות הבנייה בפועל</u>**

בפרויקט הסתיימו עבודות השלד של שלב א', לרבות קווי ביוב ודולחין, תעלות מיזוג אוויר, עבודות אינסטלציה וצנרת בשלד ועבודות החשמל הקשורות בשלד. הסתיימו עבודות ב- 4 חדרים לדוגמה.
החלו עבודות גמר, חלוקה לחללים בגבס, עבודות חיפוי אבן וכיו"ב.
להלן פירוט התקדמות הבניה - עבודות שבוצעו :
חדרי מלון - עבודות השלד של שלב אי בלבד, בינוי וחלוקה, עבודות גבס, תשתיות (אינסטלציה וכיבוי, חשמל, תקשורת), איטום, ריצוף כולל חדרים רטובים וחיפוי מרפסות.
חניון - מעבר לעבודות השלד - הושלמו תשתיות חשמל, כיבוי, תאורה ואיטום.
מפלסים (כללי) - בוצעו עבודות שלד, בניה וחלוקה, תשתיות חשמל (צנרת וחוטים) + אינסטלציה ואיטום, כיבוי ותקשורת, איוורור ומיזוג אוויר .
עבודות שנמצאות בשלבים מתקדמים (60%-80%) - חשמל ואביזרים, כלים סניטריים, שפכטל וצבע.
גמר - עבודות אלומיניום, ריצוף וחיפוי, נגרות ואבזור.
פיתוח - בוצע כמחצית מהיקף עבודות הריצוף והכבישים, אבן חוץ, לוברים והטיח.
בריכות חיצוניות - בוצעו עבודות חלוקה ובניה וכמחצית מעבודות החשמל והאיטום.



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

8.4. **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם ממזרח ל"קניון הראל" סמוך לשכונת "נוף הרים" בתחום המועצה האזורית מבשרת ציון.

מבשרת ציון ממוקמת כ- 10 ק"מ מערבית לירושלים, משני צידיו של כביש מספר 1 ירושלים תל אביב.

היישוב מבשרת ציון מאופיין בעיקר בבנייה צמודת קרקע של חד ודו משפחתיים לצד בנייה סמי רוויה עד 4 קומות בעיקר בבנייה מדורגת.

הנכס הנדון ממוקם בצידו הדרומי של היישוב, סמוך לכניסתו הראשית (דרומית) במחלף "הראל".

לאחרונה מתבצעות עבודות תשתית לשינוי וההרחבת חלקים מכביש מספר 1, סמוך לנכס הנדון.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני וסביבתי מלא.





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

9. המצב התכנוני

9.1 תכנית מי/345

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2628 בתאריך 25/05/1980.

הנכס הנדון מסומן לאזור מרכז אזרחי.

עיקרי התכנית: מתן הוראות מפורטות בגין בינוי בשטח רצפות לרישוי המהווה 50% משטח הקרקע, מזה שטח רצפות של כ- 8,900 מ"ר לשירותים מקומיים, מסחר מקומי ומלונאות בהתאם לתכנית מתאר מקומית מי/250 ושטח רצפות של כ- 9,000 מ"ר למסחר על מקומי הקרוי "היפרמרקט" למכירה ישירה של תוצרת חקלאית ומוצרי צריכה כלליים לתושבי ירושלים וסביבותיה- כשינוי לתכנית המתאר המקומית מי/250.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס מוגדר כמגרש מספר 2 בשטח של 14,150 מ"ר עם שטח בנייה מקסימלי של 5,400 מ"ר.

9.2 תכנית מי/345/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2972 בתאריך 27/10/1983.

מטרות התכנית:

- שינוי תכנית הבינוי עפ"י תכנית מי/345 וקביעת בינוי חדש עפ"י נספח הבינוי לשטח מרכז מסחרי.
- ביטול ייעוד מגרש 6 מגשר מסחרי לדרך ציבורית.
- חלוקה שונה של שטחי הבנייה ללא הגדלת סה"כ זכויות הבנייה שעפ"י תכנית מי/345.

על הנכס הנדון, מגרש מספר 2, לא נקבעו שינויים.

9.3 תכנית מי/345/ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4643 בתאריך 10/05/1998.

מטרות התכנית:

- קביעת ייעוד שטח למלונאות.
- קביעת ייעוד שטח למסחר, ייעוד שטחים בתחום קניון בשטח כולל של 1100 מ"ר יהיה לשימושים של מתן שירותים שאינם בעלי אופי מסחרי לשמו כגון: מרפאות, משרדים, בתי כנסת, בנקים, דואר, מכוני בריאות, כושר וכיו"ב. כמו כן שטחי גלריות.
- קביעת ייעוד לתחנת דלק.
- שינוי ייעוד שטח מאזור ייעוד ושטח ציבורי פתוח לשטח דרך ושטח חנייה.
- הגדלת זכויות הבנייה במגרש חדש מספר 2 (מלונאות) מ- 5,520 מ"ר ל- 15,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3,500 מ"ר שטחי שירות למלון בן 308 חדרים ברמת 4 כוכבים ואלם כנסים ל- 400 איש עפ"י פרוגרמות משרד התיירות.
- קביעת הוראות בינוי למלון בן 308 חדרים.
- תוספת של 1,100 מ"ר ע"ג המרפסות במפלס 5.5+ מבלי לחרוג מהקונטור הקיים של המבנה.
- התווית דרכים חדשות לביטול דרך קיימת.
- איחוד וחלוקה מחדש.

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

הנכס הנדון מסומן כאזור מלונאות, מסחר ותחנת דלק, מגרש מספר 2 בשטח של 18,864 מ"ר.
שטח למלונאות:

- הבינוי יהיה בהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט ולבינוי המופיע בנסח 1 לתכנית.
- שטחי הבנייה שיותרו יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות ("דרישות מינימום לתכנון מלונות ומרכזי כנסים במלונות בהוצאת משרד התיירות, מרס 1993) למלון בן 308 חדר ברמת 4 כוכבים ואולם כינוסים ל- 400 איש בגודל 1,700 מ"ר, לא יותר שימוש של אולמות שמחה, השימושים שיותרו באולם הכינוסים יהיו בהתאם לקריטריונים שנקבעו ע"י משרד התיירות.
- סה"כ שטח הבנייה (למעט חניונים תת קרקעיים) 18,500 מ"ר, מתוכם 16,800 מ"ר עבור בית המלון ו- 1,700 מ"ר עבור אולם הכנסים.
- סכום השטחים עפ"י חלוקה לשטחים עיקריים ושטח שירות:

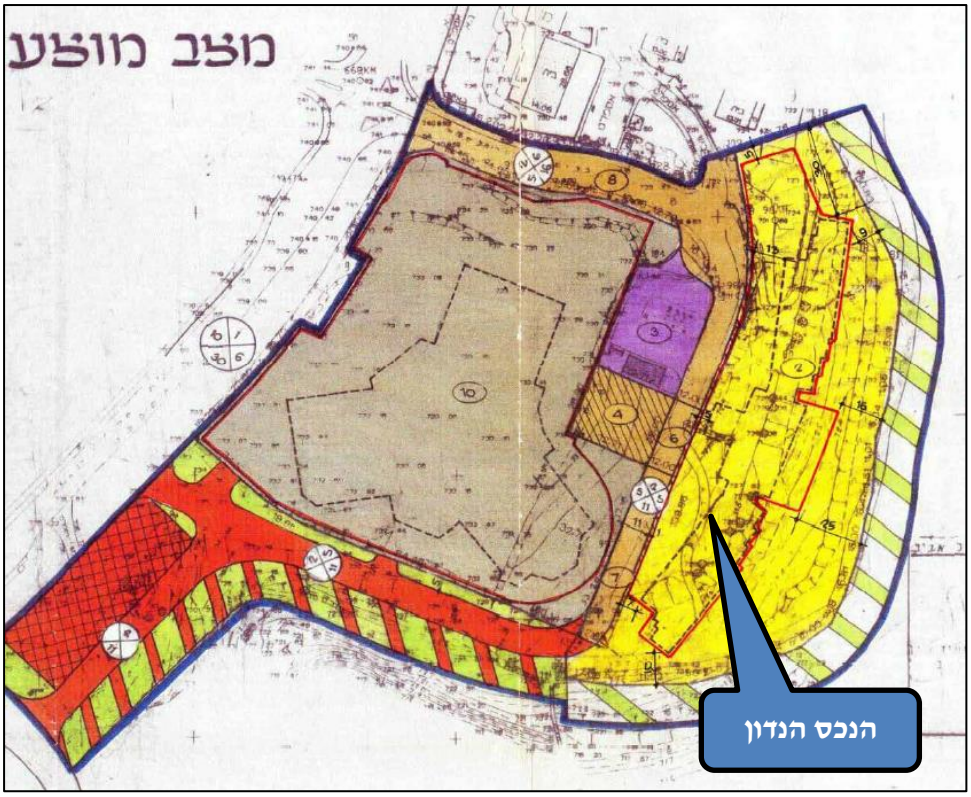
	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
מעל למפלס הכניסה הקובעת	6,500 מ"ר	800 מ"ר	7,300 מ"ר
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	8,500 מ"ר	2,700 מ"ר	11,200 מ"ר
סה"כ	**15,000 מ"ר**	**3,500 מ"ר**	**18,500 מ"ר**

- חניון תת קרקעי: שטח החניון ורמפות הגישה יחושב עפ"י 30 מ"ר/ מכונית, מספר החניות יהיה עפ"י התקן המחייב בעת הוצאת ההיתר.
- תנאי למתן היתר בנייה למלון, ולאולם הכינוסים יהא הכנת נספח אקוסטי מפורט שיפרט את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעילות במלון ובאולם הכינוסים. הנספח יוכן, בין היתר, עפ"י חוות דעת סביבתית של חו"פ. הנספח יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- מגרש המשחקים ובריכת השחיה יהיו רק לשימוש באי המלון.
- לא תותר גמישות בין שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"כ-1992.

בין יתר התנאים להוצאת היתר בנייה:

- אישור תכנית פיתוח.
- בניית קיר תמך בגבול המגרש שימנע דרדרת של שפכי עפר.
- נספח לעניין טיפול בחזית חמישית.
- אישור תכנית מערך הדרכים והסדרי התנועה.
- בדיקת נושא התשתיות ואישורן ע"י הוועדה המקומית.
- הגשת חישוב שטח לכל קומה.
- כל הדרכים שבתחום התכנית יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

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



9.4. **<u>תכנית 152-0753574- תוספת זכויות למלונאות</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9957 בתאריך 01/11/2021.

<u>מטרת התכנית</u>: תוספת בנייה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
- קביעת גובה מפלס גג ל- 745.50 מ'.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת שימושים למלון, אכסון מלונאי, אכסניות ויחידות אירוח, הכוללים שירותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, בריכות שחיה וכדומה.

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

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע

ייעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בנייה				מספר יחידות	גובה המבנה במ'	מספר קומות		קווי בניין
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מלונאות	תיירות	14,141	9,950	4,250	8,900	5,000	28,100	308	745.5	4	5	כמסומן בתשריט
	אחר	14,141	1,700				1,700					
	חניון					12,500	12,500					

הערות ברמת הטבלה:

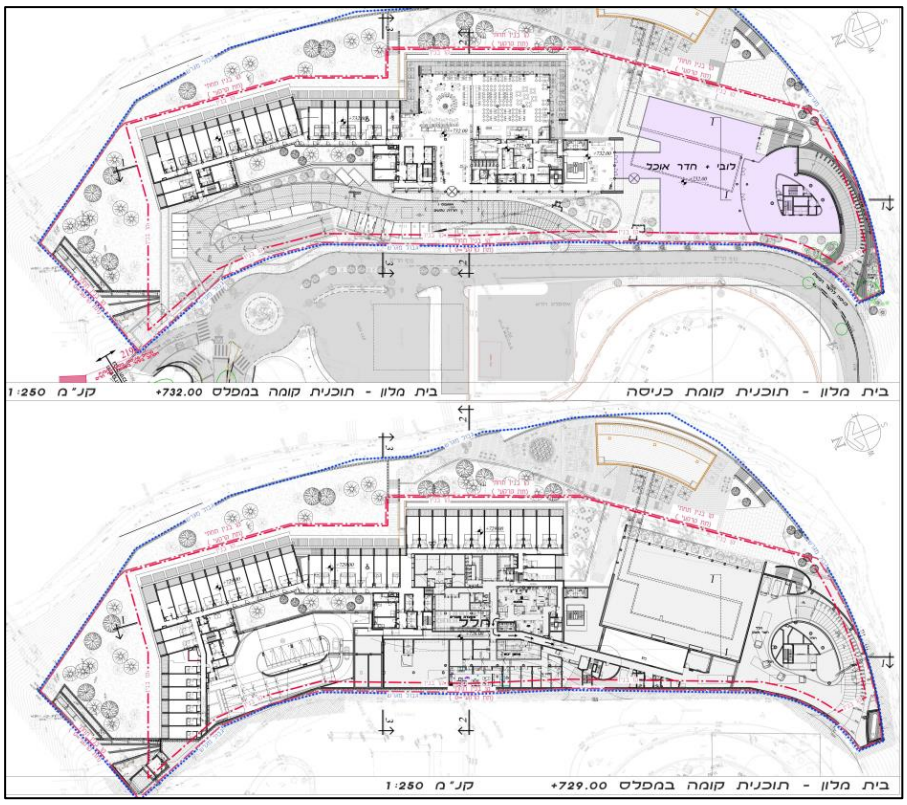
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ניתן להעביר שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים העיקריים כשטחי שירות.
- שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות ישמשו למטרות שירות לפי תקנות חישוב שטחים.
- בנוסף לשטחים האמורים בטבלה יותר קירוי בריכות שחייה ותותר הקמת פרגולות במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון, בכפוף בהתאם לכל דין.
- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
- תכנית זו משנה מהוראות התכנית הכוללנית למבשרת ציון לעניין שטחי הבנייה בלבד, בהתאם לסעיפי הגמישות בתכנית הכוללנית.

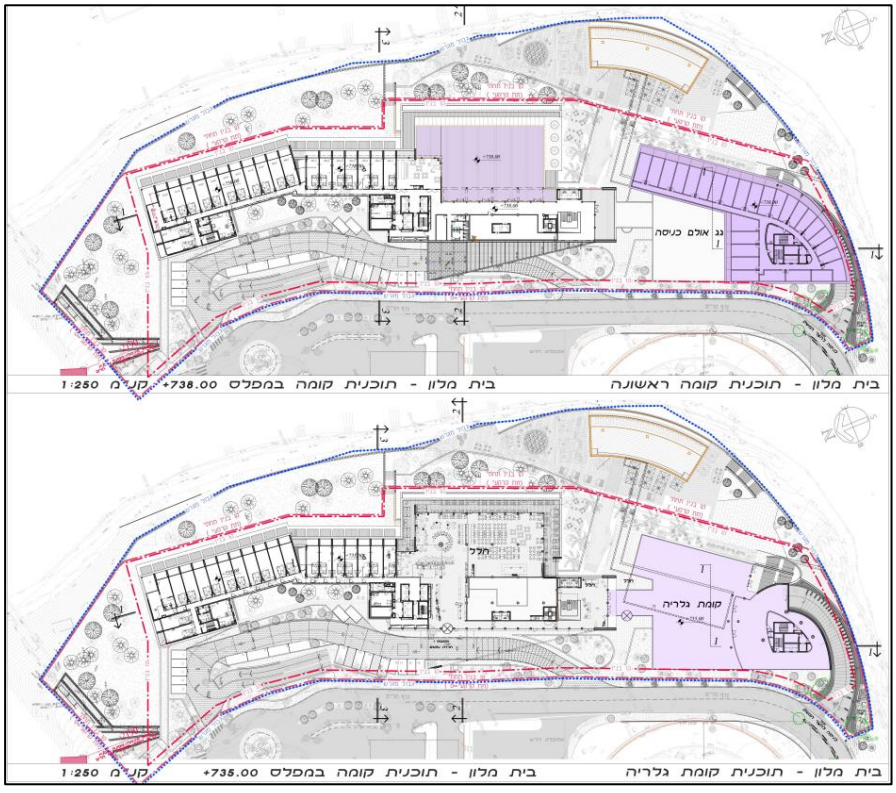
הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע

- מספר היחידות מתייחס למקסימום, מספר היחידות המלונאיות הינו משוער בלבד וניתן יהיה להפחית את מספר היחידות באישור הוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה.
- גובה אבסולוטי- 745.50 מ'. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בשטח מעטפת כולל של עד 50 מ"ר, באגף הדרומי.
- השטח העיקרי בשימוש "אחר" מיועד עבור מרכז כנסים.

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

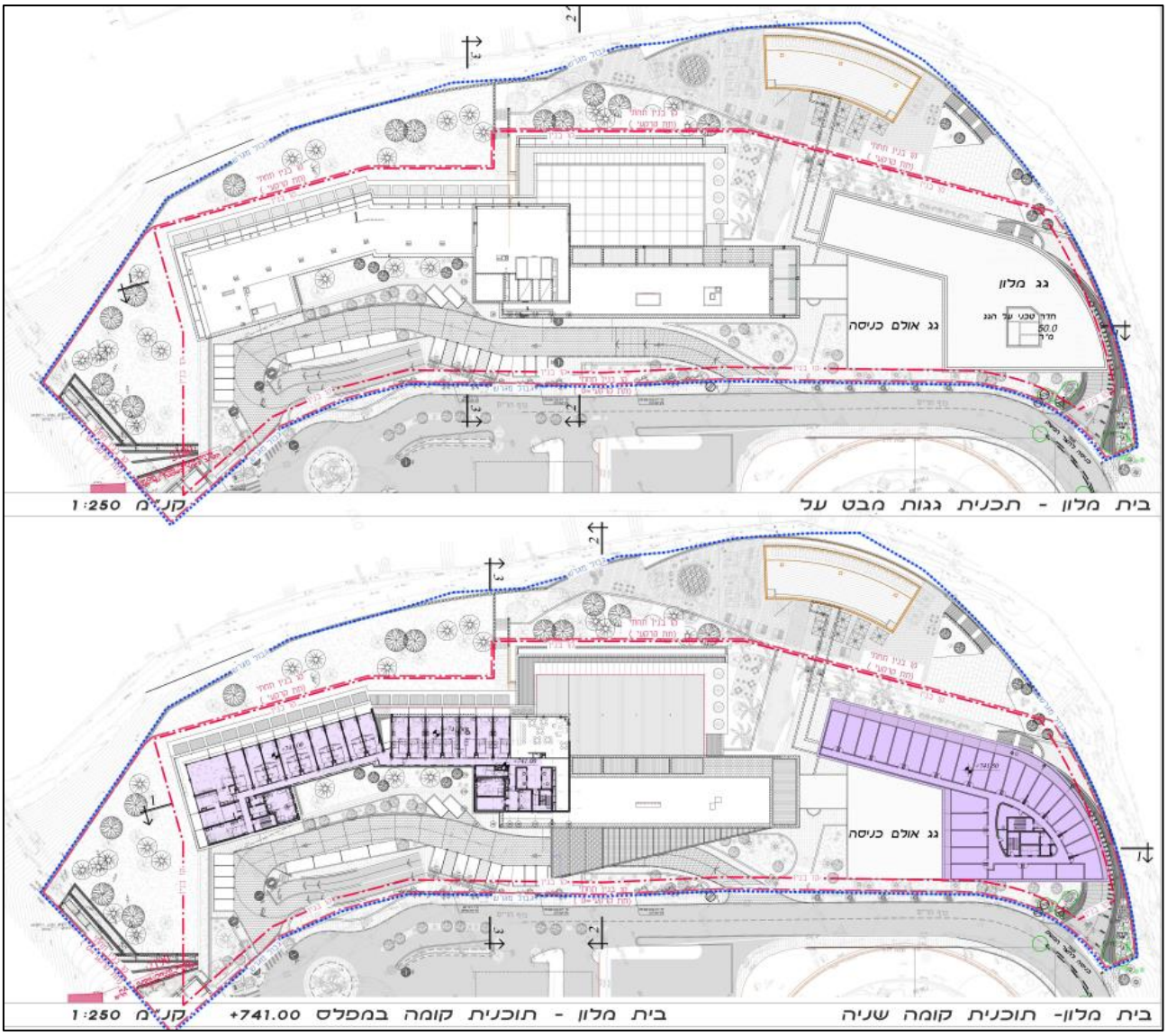
נספח הבינוי (תוספת הבנייה מסומנת בסגול)





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

נספח בינוי (המשך)



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. היתר בנייה

10.1 היתר בנייה מספר 20140182 מיום 02/11/2015

היתר לעבודות חפירה ויסודות.

10.2 היתר בנייה מספר 20150310

היתר עבודות חפירה, דיפון, יסודות ורצפה ראשונה.

10.3 היתר בנייה מספר 20150140 מתאריך 08/01/2018

מהות ההיתר: הקמת בית מלון בהתאם לתכנית מי/345ג'.

שימושים עיקריים	קומה/ מפלס	שטחי שירות						סה"כ בבניין	חניה	מרפסת מקורה	תוספת נגישות 5%	תוספת מיגון
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ שטחי שירות					
1,611.80	קומה 4- מפלס 717	22.01	233.44		318.13	108.45	682.03	2,293.83	2483.42	106.45	88.00	24.00
1,336.50	קומה 4- מפלס 720	92.85			81.77	241.56	416.18	1,752.68	2612.74	324.37	88.00	24.00
3,170.54	קומה 2- מפלס 723	92.85			395.17	374.62	862.64	4,033.18	1919.82	324.37	88.00	24.00
1,992.32	קומה 1- מפלס 727	92.85	544.83	190.07	141.03	618.88	1,587.66	3,579.98	936.58	324.37	88.00	24.00
1,351.49	קומת קרקע מפלס 729	92.85			68.65	238.44	399.94	1,751.43	837.09	324.37	88.00	24.00
1,923.47	קומה 1 מפלס 732	55.24			91.02	172.32	318.58	2,242.05		169.37	88.04	24.00
694.64	קומה 2 מפלס 735	55.24			58.19	83.40	196.83	891.47		169.37	88.00	24.00
1,161.83	קומה 3 מפלס 738	55.24			70.88	205.91	332.03	1,493.86			88.00	22.50
	קומה 4 מפלס 741	21.11			37.76	19.74	78.61	78.61				
13,242.59	**סה"כ**	**580.24**	**778.27**	**190.07**	**1,262.60**	**2,063.32**	**4,874.50**	**18,117.09**	**8,789.65**	**1,742.67**	**704.04**	**190.50**
5,131.43	**מעל הקרקע**	**279.68**	**-**	**-**	**326.50**	**719.81**	**1,325.99**	**6,457.42**	**837.09**	**663.11**	**352.04**	**94.50**
8,111.16	**מתחת לקרקע**	**300.56**	**778.27**	**190.07**	**936.10**	**1,343.51**	**3,548.51**	**11,659.67**	**7,952.56**	**1,079.56**	**352.00**	**96.00**

10.4 היתר בנייה מספר 20180042 מתאריך 19/07/2018

הגדלת קומות חניון קימות למלון לפי היתר בנייה מספר 20150140.

עפ"י טבלת השטחים עולה

קומה/ מפלס	חניה
קומה 4- מפלס 717	1184.32
קומה 4- מפלס 720	1195.9
קומה 2- מפלס 723	1013.2
קומה 1- מפלס 727	416.30
סה"כ	**3,809.72**

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>היתר בנייה מספר 20220489 מיום 02/08/2023</u>**

תוספת אגף מלונאי למלון הנמצא בבנייה.

מדובר בבקשה לתוספת בנייה עבור מלון בבניה עפ"י היתרים מס' 2015014 ו- 20180042. מבוקש תוספת בניה עבור חדרי אירוח נוספים ע"י בניית אגף קומה נוספת לאור המבנה.

בנוסף לכך, מבוקש בניית מקווה בקומה תחתונה (717+) בהתאם לתכנית 152-0753574 שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.

שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר	
קיים	מבוקש	מבוקש	קיים
13,061	3,599.45	18,719.3	996.63

10.6. **<u>היתר בנייה מספר 20220492 מיום 02/08/2023</u>**

תוספת אגף מלונאי למלון הנמצא בבנייה.

מדובר בבקשה לתוספת בנייה עבור מלון בבניה עפ"י היתרים מס' 2015014 ו- 20180042.

בישיבת רישוי 20220013 בתאריך 08/09/2022 בבקשה מס' 20220489 אושרה תוספת לבניית קומה נוספת לאורך המבנה ובניית מקווה בקומה תחתונה (מפלס 717+)

מבוקש תוספת בניה עבור חדרי אירוח נוספים ע"י בניית אגף נוסף בשלוש קומות קיימות וכן בניית מועדון ילדים ונוער במפלס 717+ עפ"י תכנית 152-0753574 שאושרה ע"י ועדה מחוזית.

שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר	
קיים	מבוקש	מבוקש	קיים
18,540.92	1,969.11	19,717.43	584

להלן טבלת השטחים מתוך הבקשה שהוגשה לוועדה:

קומה	מפלס	שטחים עיקריים			שטחי שירות					סה"כ בבניין	חניה
		מלונאות ובתי אירוח	מרפסות	סה"כ שטחים	ממ"ק, ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכנית	אחסנה	סה"כ שטחי	
-5 מרתף	717	1,856.71	14.46	1,871.17	45.89	198.10	350.20	587.32	35.50	1,217.01	3,088.18	3,669.30
-4 מרתף	720	1,530.58	313.76	1,844.34	117.13	50.95	329.97	14.83	218.63	731.51	2,575.85	3,648.15
-3 מרתף	723	3,434.48	357.01	3,791.49	115.70	807.22	439.29	131.39	124.83	1,618.43	5,409.92	2,030.63
-2 מרתף	726	2,114.20	274.60	2,388.80	115.70	141.90	702.24	721.57	135.70	1,817.11	4,205.91	1,777.12
-1 מרתף	729	1,377.37	274.60	1,651.97	115.70	98.20	362.98	10.09	9.52	596.49	2,248.46	719.96
ק.קרקע	732	2,987.30	275.64	3,262.94	82.39	179.20	438.14	7.81	26.50	734.04	3,996.98	
1	735	940.04	211.03	1,151.07	82.38	99.04	236.56	8.65	33.10	459.73	1,610.80	
2	738	2,248.12	361.73	2,609.85	82.38	156.68	322.20	22.02	32.35	615.63	3,225.48	
3	741	1,370.84	135.46	1,506.30	82.38	98.89	278.68	19.06	32.44	511.45	2,017.75	
4	744			0.00		51.50		114.20		165.70	165.70	
מעל הקרקע		7,546.30	983.86	8,530.16	329.53	585.31	1,275.58	171.74	124.39	2,486.55	11,016.71	0.00
מתחת לקרקע		10,313.34	1,234.43	11,547.77	510.12	1,296.37	2,184.68	1,465.20	524.18	5,980.55	17,528.32	11,845.16
סה"כ		17,859.64	2,218.29	20,077.93	839.65	1,881.68	3,460.26	1,636.94	648.57	8,467.10	28,545.03	11,845.16

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

11. הזכויות בנכס

11.1. מידע מפנקס הזכויות

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 29/01/2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30318
חלקה:	11
מספר חלקה ישן:	30318/7
שטח החלקה הרשום:	14,244 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל- בשלמות.

11.2. אישור זכויות

אישור חתום על רישום זכות בנכס שהתקבל מרשות מקרקעי ישראל, שנערך בתאריך 06/03/2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש 30318 חלקה 11 בשטח של 14,244 מ"ר בערך. מגרש 11 על פי תכנית 152-0753574.

זכויות בנכס: לחברת מלונות החוף הצפוני בע"מ זכויות חכיה מהוונות עד לתאריך 30/07/2072.

קיימת משכנתא ראשונה בבנק הפועלים בתאריך 13/07/2015, ללא הגבלת סכום, ע"ש מלונות החוף הצפוני בע"מ.

11.3. חוזה פיתוח מהוון מיום 04/04/1994

חוזה פיתוח מהוון מיום 04/04/1994 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מלונות החוף הצפוני בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

המקום:	מבשרת ציון
השטח:	14,150 מ"ר
המבנים:	מלון
תקופת הפיתוח:	36 חודשים ועד ליום 01/05/1996.
מטרת ההקצאה:	הקמת מלון ברמת 3 כוכבים 127 חדרים.
הייעוד:	אזור מלונאות ונופש.
סכום הפיתוח:	2,197,595 ₪

11.4. תוספת לחוזה פיתוח מהוון מיום 13/07/2015

תוספת לחוזה פיתוח מהוון מיום 13/07/2015 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מלונות החוף הצפוני בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

- הואיל ובתאריך 04/04/1994 נחתם בין הצדדים חוזה פיתוח.
- והואיל והוסכם בין הצדדים של שינויים בחוזה הפיתוח ו/ או תיקונים שנעשו בחוזה הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו.
- לפיכך הוסכם בין הצדדים על תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח מיום 04/04/1994.
- פרטי הנכס:

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

המקום: מבשרת ציון

השטח: 14,150 מ"ר

גוש רשום: 30318 חלקות: 1 (בחלק), לפי תכנית מפורטת מספר מי/345/ג'.

המבנים: מלון

מטרת ההקצאה: הקמת מלון ברמת 3 כוכבים 308 חדרים.

תקופת הפיתוח: 297 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/02/2018.

תקופת החכירה: תקופת 18/04/1993 עד לתאריך 17/04/2042.

שיעור הניצול: 18,500 מ"ר שטח עיקרי: 15,000 מ"ר, שטח שירות: 3,500 מ"ר.

הערך היסודי של המגרש: 4,557,301.28 ₪.

המועד להגשת תכניות: 270 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד להתחלת הבנייה: 279 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד לסיום יציקות יסודות: 01/12/2016

המועד להשלמת השלד: 01/11/2017

המועד להשלמת הבנייה: 01/02/2018

התמורה: 4,147,144.16 ₪. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.

דמי היוון תוספת: בסך 8,598,590 ₪ ליום 15/06/2015 בתוספת מע"מ כחוק.

- בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים (בין היתר):

11.4.1. ידוע ליזם כי ניתנת בזאת אורכה אחרונה בהחלט לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, כך שבתום שלוש שנים מיום החתימה על התוספת להסכם הפיתוח מתחייב היזם להשלים התחייבויותיו על פי החוזה ולהשלים את הבנייה בהתאם להוראות הסכם הפיתוח והתוספות לו כפי שנחתמו מעת לעת ובהתאם לתנאים שיפורטו להלן.

11.4.2. השלמת הבנייה משמעה סיום בנייה של מלון עם 308 חדרים במלואם בהתאם לתב"ע.

11.4.3. מובהר כזאת כי היזם לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד הקרקע ומטרת החוזה ממלונאות למגורים או למסחר או לכל מטרה אחרת.

11.4.4. מובהר בזאת כי היזם לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו מכח חוזה זה לפני השלמת הבניה ומעבר לחוזה החכירה.

11.4.5. לשם הבטחת עמידת היזם בהתחייבויותיו על פי החוזה, לרבות לעניין בלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, יפקיד היזם ערבות בנקאית אוטונומית בגובה 2,539,275 ₪ בתוקף עד 31/12/2018.[1]

11.4.6. לא עמד היזם בהתחייבויותיו על פי החוזה והתוספת לו, לרבות במועד להשלמת הבנייה כפי שנקבע לעיל ישיב היזם את הקרקע כשהיא ריקה ופנויה מכל אדם וחפץ. כמו כן תחולט הערבות במלואה כפיצוי מוסכם מראש וייגבו דמי שימוש ראויים כמפורט בהחלטת מועצה 1326 או כל החלטה שתבוא במקומה.

[1] הערבות הוחזרה ליזם ונמסרה לבנק.

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

11.5. **<u>תוספת לחוזה פיתוח מהוון מיום 06/03/2016</u>**

תוספת לחוזה פיתוח מהוון מיום 06/03/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מלונות החוף הצפוני בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

- הואיל ובתאריך 04/04/1994 נחתם בין הצדדים חוזה פיתוח.
- והואיל והוסכם בין הצדדים של שינויים בחוזה הפיתוח ו/ או תיקונים שנעשו בחוזה הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו.
- לפיכך הוסכם בין הצדדים על תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח מיום 04/04/1994.
- פרטי הנכס:

המקום: מבשרת ציון

השטח: 14,150 מ"ר

גוש רשום: 30318 חלקות: 1 (בחלק), לפי תכנית מפורטת מספר מי/345/ג'.

המבנים: בית מלון

מטרת ההקצאה: בית מלון

תקופת הפיתוח: 297 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/02/2018.

תקופת החכירה: תקופת 18/04/1993 עד לתאריך 17/04/2042.

שיעור הניצול: 18,500 מ"ר שטח עיקרי: 15,000 מ"ר, שטח שירות: 3,500 מ"ר.

הערך היסודי של המגרש: 4,557,301.28 ₪.

המועד להשלמת השלד: 01/11/2017

המועד להשלמת הבנייה: 01/02/2018

התמורה: 4,147,144.16 ₪. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.

דמי היוון תוספת: בסך 8,598,590 ₪ ליום 15/06/2015 בתוספת מע"מ כחוק.

- בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים (בין היתר):

11.5.1. ידוע ליזם כי ניתנת בזאת אורכה אחרונה בהחלט לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, כך שבתום שלוש שנים מיום החתימה על התוספת להסכם הפיתוח מתחייב היזם להשלים התחייבויותיו על פי החוזה ולהשלים את הבנייה בהתאם להוראות הסכם הפיתוח והתוספות לו כפי שנחתמו מעת לעת ובהתאם לתנאים שיפורטו להלן.

11.5.2. השלמת הבנייה משמעה סיום בנייה של מלון עם 308 חדרים במלואם בהתאם לתב"ע.

11.5.3. מובהר כזאת כי היזם לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד הקרקע ומטרת החוזה ממלונאות למגורים או למסחר או לכל מטרה אחרת.

11.6. **<u>חוזה חכירה מהוון מיום 17/03/2019</u>**

חוזה חכירה מהוון מיום 17/03/2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מלונות החוף הצפוני בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

המקום: מבשרת ציון

השטח: 14,150 מ"ר

גוש רשום: 30318 חלקות: 1 (בחלק), לפי תכנית מפורטת מספר מי/345/ג'.

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

תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום תקופת 18/04/1993 עד לתאריך 17/04/2042.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	בית מלון.
קיבולת בנייה:	18,500 מ"ר שטח עיקרי: 15,000 מ"ר, שטח שירות: 3,500 מ"ר.

הערך היסודי של המגרש: 4,557,301.28 ₪.

התמורה: 4,147,144.16 ₪. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.

דמי היוון תוספת: בסך 8,598,590 ₪ ליום 15/06/2015 בתוספת מע"מ כחוק.

11.7. **<u>חוזה חכירה מהוון מיום 19/10/2023</u>**

חוזה חכירה מהוון מיום 19/10/2023 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מלונות החוף הצפוני בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

המקום:	מבשרת ציון
השטח:	14,244 מ"ר
גוש רשום:	גוש 30318 חלקה 11.
מגרש:	מגרש מספר 6 על פי תכנית 152-0753574.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה קרי 31/07/2023 ועד 30/07/2072.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת בנייה:	44,400 מ"ר מבונים. שטח עיקרי 20,550 מ"ר, שטחי שירות 21,750 מ"ר.
הייעוד:	מלונאות.

11.8. **<u>חוזה תשתית ותנאים מיוחדים מיום 16/03/1994</u>**

חוזה תשתיות ותנאים מיוחדים בין "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "ערים") לבין מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן: "הבונה"), מיום 16/03/1994, להלן עיקרי החוזה:

- הבונה מצהיר כי בין מנהל מקרקעי ישראל ובין הבונה יחתם הסכם פיתוח לפיו היקצה המנהל לבונה את המתחם הכולל את המגרש (כהגדרתו בחוזה), וזאת לאחר ובתנאי שהבונה, בין היתר, ישלים על המגרש הקמת מבנים.
- ערים מתחייבת, בתמורה למילוי שלם ובפועל של כל חיובי הבונה עפ"י חוזה זה, לתת לבונה הסכמתה לשימושו במערכות שביצעה ולהתחברות הבונה לתשתיות ההקפיות לאתר, בהתאם להוראות ההסכם.
- ערים תגבה מהבונה תשלום עבור עבודות פיתוח תשתית שהיא ביצעה ו/ או תבצע על פי חוזה זה.
- הבונה ישלם במישרין לגוף או לרשות שיבצעו בפועל עבודות אחרות באתר את התשלומים שיידרשו ממנו כדין, לרבות תשלומי אגרות היטלים והוצאות אחרות עפ"י דין.
- תמורת התחייבות ערים על פי החוזה, ישלם לה הבונה את הסך של 2,399,580 ₪. הסכום אינו כולל מע"מ וכי המע"מ יתווסף לפי השיעור שיחול על פי הדין וישולם בפועל במועד כל תשלום[2].

[2] הערבות הוחזרה לייזם ונמסרה לבנק.

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

11.9. **<u>אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר</u>**

אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר מיום 26/01/2016 שניתן ע"י מר דורון אהרון, מנהל מנהלת השקעות בתיירות במשרד התיירות.

מנהלת ההשקעות בתיירות החליטה (החלטה 5048(ב)3 מיום 01/12/2015) לאשר עקרונית תכנית השקעות ברכוש קבוע על פי החוק בכפוף לאמור באישור מותנה זה.

נושא התכנית המאושרת: הקמת מלון בן 304 יחידות אירוח בשכונת נוף הרים, במבשרת ציון (אזור עדיפות א').

רמת מתקן תיירות: B נופש.

היקף השקעות המוכרות לפרויקט בתכנית מאושרת: 205,430,000 ₪.

גובה המענק מסך היקף ההשקעה: 20%. **גובה המענק העתידי הצפוי: 41,086,000 ₪.**

סך התשלומים ששולמו עד למועד הקובע לשומה: 28,012,819 ₪.

לאחר המועד הקובע לשומה הוגשה בקשה (שטרם התקבלה) בגובה ש כ- 2.7 מיליון ₪.

ביום 03/03/2024, לאחר המועד הקובע לשומה, התקבל אישור משרד התיירות להארכת תקופת המענקים בשנה שלמה בשל הקורונה והארכה נוספת של 4 חודשים בגלל המלחמה.

על כן לאור האמור לעיל, החברה סבורה כי המענק ישולם במלואו על פי האישור המקורי, קרי עד לגובה של כ- 41 מיליון ₪.

11.10. **<u>הסכם ניהול מיום 20/11/2019- רשת המלונות אקור</u>**

הוצגה בפני הסכם ניהול ושכירות חתום מיום 20/11/2019 עם רשת המלונות אקור- לניהול הפרויקט הנדון תחת מותג היוקרה "פולמן" (Pullman), בהתאם לרמת הפרויקט, היקף ההשקעות ומיצובו המסחרי. להלן עיקרי ההסכם:

- <u>המלון</u>: מלון במבשרת ציון. המלון כולל 261 חדרים- מודנים (הכולל 2 סוויטות מפוארות, 10 סוויטות מנהלים, 15 סוויטות ג'וניור ומסעדה בר, טרקלין עסקים, שתי בריכות שחיה (פנים וחוץ), ספא, חדר כושר, 8 חדרי ישיבות ומרכז כנסים בשטח של כ- 2,500 מ"ר הכולל 8 חדרי ישיבות, פייאה רחב של כ- 600 מ"ר וכן אולם כנסים בשטח נטו של כ- 1,000 מ"ר).
- לאקור יש את הזכות ואת הסמכות והרישיון בשימוש במותג וסימנים מסחריים מסוימים אחרים, שמות מסחריים, סימני שירות, לוגו וסמלים מסחריים, כפי שעודכן מעת לעת על ידי אקור שימוש בקשר עם העסקים במלון והפעלת המערך העסקי אנשים נבחרים, עסקים או גופים אשר יצייתו לדרישות האחידות של אקור ותקני איכות.
- אקור תנהל את המלון עבור הבעלים של המלון למך תקופה של 25 שנים תחת הפותג פולמן ירושלים ותעניק את כל ההטבות והשירותים הניהוליים ותפעוליים הנהוגים ברשת אקור ובמלונות פולמן בעולם.
- תאריך פתיחה: 01/01/2023.
- <u>קרן חידוש ציוד</u>: 4% מסך המחזור השנתי. השנה הראשונה ללא הפחתה כלל, בשנה השנייה 1% מהמחזור, בשנה השנייה 2% מהמחזור, בשנה השלישית 3% מהמחזור ובשנה הרביעית מתייצב על 4% מהמחזור.
- <u>דמי ניהול</u>: דמי ניהול בסיסיים- 1.25% מהמחזור השנתי+ 1.25% מהמחזור השנתי עבור הרישיון.

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

- דמי תמריץ: 5% מהרווח התפעולי אם גדול מ-20%.
  7% מהרווח התפעולי אם הרווח בין 20% ל- 30%.
  9% מהרווח התפעולי אם הרווח בין 30% ל- 40%.
  10% מהרווח התפעולי אם הרווח גדול מ- 40%.
  כמו כן עמלות עבור מכירות, שיווק באינטרנט דרך אתר החברה, מרכז מכירות, מועדות לקוחות וכיו"ב.
- מינימום מובטח: בשנה הראשונה 11 מיליון ₪.
  בשנה השנייה 16 מיליון ₪.
  בשנה השלישית 20 מיליון ₪.
  בשנה הרביעית ועד ל- 25 שנים- סך של 24 מיליון ₪.
  לצורך שימוש בתשלום המינימום המובטח במקרה של אי השגת יעדים בשנה מסוימת, תעמיד אקור כרית ביטחון בסך של 18 מיליון ₪ אשר תשמש אותה במידת הצורך, לצורך השלמת תשלום למינימום המובטח. ככול שיהיה שימוש בכרית הביטחון, הרי שניתן יהיה למלא בחזרה את כרית הביטחון בשנתיים שלאחר מכן באופן שבל שנה יוחזר לכרית 50% מהסכום שנלקח מהכרית.
  יודגש כי המינימום המובטח הינו טווח מינימליסטי לתזרים אשר על פי התחזית העסקית של אקור הינו מעל לכ- 32 מיליון ₪ בממוצע לשנה.
  הוצג בפני אישור הצדדים כי המלון ייפתח לאורחים עד לתחילת חודש דצמבר 2025.

12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

12.1. לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס הנישום במהלך שלוש השנים האחרונות.

12.2. להלן פירוט חוות הדעת שנערכו לנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות:

- שומה שומות IFRS למועדים קודמים:

מועד קובע	שווי
31/12/2018	₪ 141,100,000
31/12/2019	₪ 170,300,000
31/12/2020	₪ 174,600,000
31/12/2021	₪ 222,200,000
31/12/2022	₪ 272,400,000
30/06/2023	₪ 303,400,000

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

13. נתונים סטטיסטיים במלונאות בארץ ובירושלים (מערב)

תפוסת חדרים לפי יישובים נבחרים (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):

CBS, Tourism and Hotel Services Statistics Quarterly
Vol. 51, No. 4, December 2023

לס"ס, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי האירחה
כרך 51, מס' 4, טבת תשפ"ד, דצמבר 2023

TABLE 30.- ROOM OCCUPANCY(1) IN TOURIST HOTELS, BY SELECTED LOCALITIES

לוח 30.- תפוסת החדרים(1) במלונות תיירות, לפי יישובים נבחרים

Percentages

אחוזים

ים המלח Dead Sea	נתניה Netanya	טבריה Tiberias	הרצליה Herzliyya	אילת Elat	חיפה Haifa	תל אביב-יפו Tel Aviv-Yafo	מזה: מערב ירושלים Thereof: West Jerusalem	ירושלים - סך הכל Jerusalem - Total		
70.5	60.8	62.5	57.7	72.6	65.4	74.1	65.8	64.7		2017
69.9	60.2	64.3	62.8	72.8	65.8	75.3	69.5	69.1		2018
69.9	59.3	67.6	68.7	73.3	65.1	75.8	71.4	71.7		2019
28.0	19.4	22.1	20.8	37.4	18.0	19.8	19.6	19.8		2020
54.0	30.9	30.5	39.3	63.1	38.4	28.9	23.9	21.9		2021
62.8	56.3	52.7	68.3	70.1	59.6	60.3	55.3	54.7		2022
61.4	56.5	51.2	68.6	70.9	60.1	59.1	51.1	50.5	I-IX	2022
61.6	56.3	60.1	68.9	73.2	56.9	63.8	62.4	61.8	I-IX	2023
50.2	36.7	30.8	53.9	52.8	47.6	40.3	34.9	34.0	I-III	2022
68.5	62.7	57.2	75.7	76.4	63.9	68.1	56.7	56.9	IV-VI	
65.1	70.8	64.5	75.9	82.9	68.6	67.4	60.6	59.2	VII-IX	
66.9	55.8	56.9	67.5	67.9	58.1	63.6	67.2	66.6	X-XII	
59.3	50.0	56.1	64.7	61.2	47.1	59.3	63.5	63.0	I-III	2023
67.0	59.5	64.9	72.2	75.2	64.3	69.0	68.9	68.5	IV-VI	
58.4	58.8	59.1	69.4	82.4	58.7	63.1	54.9	54.3	VII-IX	
57.2	43.9	52.7	56.5	55.9	52.1	64.3	58.8	58.9	I	2019
65.6	49.3	69.8	55.1	64.6	57.4	68.0	66.8	68.9	II	
68.9	55.8	74.2	62.5	68.6	66.4	77.0	84.6	84.7	III	
75.2	55.9	65.1	71.0	74.3	64.5	81.0	71.9	72.7	IV	
77.3	64.1	76.0	74.8	71.7	68.8	81.2	77.2	78.0	V	
68.1	65.2	67.6	79.5	77.5	69.9	86.3	72.6	72.5	VI	
69.1	66.5	63.9	78.4	87.9	64.8	80.6	62.6	62.6	VII	
69.0	67.9	66.9	73.6	85.3	65.6	73.9	61.2	60.7	VIII	
71.9	69.5	72.0	79.9	78.7	71.4	82.0	72.8	73.4	IX	
72.6	61.9	68.7	60.1	69.5	62.9	69.9	75.2	75.9	X	
76.7	69.6	80.3	75.8	76.2	76.9	81.4	87.3	87.2	XI	
67.0	42.3	53.2	57.3	68.0	60.4	64.3	65.3	65.3	XII	
38.9	22.2	18.7	36.0	43.8	31.7	23.2	20.1	19.4	I	2022
50.8	38.6	31.0	54.6	51.1	49.5	40.0	33.9	32.9	II	
60.6	49.4	42.0	71.0	63.2	61.7	57.3	48.8	47.7	III	
65.8	56.8	53.0	72.9	71.8	62.3	62.1	51.6	51.9	IV	
71.8	62.1	57.8	76.5	76.4	60.3	69.6	59.5	60.0	V	
67.8	69.3	60.8	77.7	81.0	69.3	72.5	58.9	58.7	VI	
65.8	79.4	66.9	80.0	85.9	74.4	73.8	65.5	63.3	VII	
65.7	71.4	65.8	73.8	84.8	70.2	63.5	57.4	55.9	VIII	
63.7	61.4	60.8	74.0	77.7	61.0	64.8	58.8	58.4	IX	
71.2	58.1	60.8	63.1	71.8	59.2	63.5	66.3	66.2	X	
70.0	60.7	62.8	74.8	66.2	66.3	70.3	74.2	73.9	XI	
59.7	48.7	47.3	64.9	65.7	50.1	57.1	61.2	60.0	XII	
55.1	41.6	41.4	60.5	58.6	40.0	53.4	51.8	51.4	I	2023
61.4	51.1	57.9	59.1	62.7	48.7	59.0	64.8	64.7	II	
61.7	57.4	68.0	74.1	62.3	52.2	65.4	74.0	73.2	III	
63.8	54.2	61.0	65.1	72.0	58.5	61.7	65.4	64.6	IV	
68.9	60.9	66.1	75.5	74.4	66.1	70.6	74.9	74.6	V	
68.4	63.3	67.5	76.0	79.2	68.2	74.6	66.3	66.0	VI	
57.3	60.0	55.3	73.3	82.0	56.4	65.0	55.0	52.9	VII	
60.2	66.0	67.2	74.2	89.6	65.5	70.4	55.9	55.5	VIII	
57.6	50.4	54.7	60.6	75.5	53.9	53.6	53.7	54.5	IX	
% change compared to the same period a year earlier							% השינוי לעומת התקופה המקבילה שנה קודמת			
-0.9	-1.0	2.9	8.8	0.3	0.6	1.6	5.6	6.8		2018
-	-1.5	5.1	9.4	0.7	-1.1	0.7	2.7	3.8		2019
-59.9	-67.3	-67.3	-69.7	-49.0	-72.4	-73.9	-72.5	-72.4		2020
92.9	59.3	38.0	88.9	68.7	..	46.0	21.9	10.6		2021
16.3	82.2	72.8	73.8	11.1	55.2	..	..	..		2022
18.1	36.2	82.1	20.0	15.9	-1.1	47.1	81.9	85.3	I-III	2023
-2.2	-5.1	13.5	-4.6	-1.6	0.6	1.3	21.5	20.4	IV-VI	
-10.3	-16.9	-8.4	-8.6	-0.6	-14.4	-6.4	-9.4	-8.3	VII-IX	
0.3	-0.4	17.4	0.4	3.2	-5.3	8.0	22.1	22.4	I-IX	

(1) In open hotels.

(1) במלונות הפתוחים.

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. 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. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת מלונות החוף הצפוני בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS 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. **גישות השומה**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

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.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

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.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

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.

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>יישום גישות השומה</u>

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "חנויות ומבנים מסחריים" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

14.3. הובא בחשבון מיקום הנכס בעורף קניון הראל, סמוך לשכונת הר נוף, מבשרת ציון.

14.4. הובא בחשבון שטח המגרש, טופוגרפיית הקרקע והגישה למגרש.

14.5. הובא בחשבון כי במגרש מתבצעות עבודות בנייה- שלבי גמר מתקדמים.

14.6. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על המקרקעין.

14.7. הובא בחשבון כי בחודש נובמבר 2021 אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת המגדילה את זכויות הבנייה לסך כולל של 308 יחידות מלונאיות ושטחי ציבור.

14.8. הובאו בחשבון היתרי הבנייה המאושרים החלים על המקרקעין.

14.9. הובא בחשבון כי לפרויקט התקבל חוזה חכירה מהוון עד לשנת 2072 עם תוקפת הארכת תקופה ב- 49 שנים נוספות.

14.10. הובא בחשבון הסכם חתום עם חברת ניהול בינלאומית לניהול ושכירות בית המלון.

14.11. החברה קיבלה אישור מותנה לבקשה למפעל מאושר בתאריך 26/01/2016, עפ"י האישור נקבע היקף ההשקעות המוכרות בגובה של 205,430,000 ₪. **עד למועד הקובע לשומה, התקבלו מענקים בהיקף של כ- 28.013 מיליון ₪.**

14.12. הובאו בחשבון נתוני תפוסה בירושלים, כמפורט לעיל.

14.13. הובאו בחשבון עסקאות לנכסים דומים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

14.14. הובאו בחשבון תשלומים ששולמו עבור בנייה ישירה ובנייה עקיפה.

14.15. הובא בחשבון כי בגין אישור התכנית החדשה והיתרי הבנייה שולמו דמי היתר והיטל השבחה כחוק.

14.16. שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות תיאורטית לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור, בהפחתת יתרת עלויות הבנייה בניכוי יתרת המענק הצפוי (עפ"י עלויות בדו"ח אפס של שלב ב') ובניכוי יזמות חלקית.

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

14.18. אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

14.19. המועד הקובע לחוות הדעת- 31/12/2023.

14.20. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר לעיל, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש.

14.21. ביום 07/10/2023 החלה מלחמת חרבות ברזל שפרצה בשבת בבוקר בעקבות מתקפת פתע על ישראל בהובלת החמאס, במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר בפרט. הנכס הנדון הינו פרויקט מלונאי בבנייה, ולאור זאת לא נערכה הפחתת שווי בגין מרכיב זה.

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. תחשיב

15.1. סקירת השמאי הממשלתי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 7/2/2023 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

- המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות. בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות.

טבלה 1: כמות העסקאות המדווחת מרשות המסים[3]

שנה/רבעון	משרדים	מסחר	תעשיה
1/2019	1,471	955	359
2/2019	1,244	861	397
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,363	919	454
2/2021	1,644	910	462
1/2022	2,542	846	421

[3] עדכון מ 11/11/2022. קיימים הבדלים בין דיווח זה לדיווח קודם, הנובעים מעדכוני דיווחים ברשות המיסים.

שימוש בנתוני הסקר:

- בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה הממוצע המפורסם בטבלאות 2 ו 3, מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים. לפיכך, אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לעניינים הבאים:

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 ונמוך יותר 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 נכס נישום, 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.

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

- שיעור ההיוון בתעשייה ולוגיסטיקה - בעבר שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה לבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. לפיכך, בסקירה הקודמת (מחצית השנייה של שנת 2022) ובסקירה זו (וכן בסקירות הבאות, אלא אם נחליט אחרת לפי המגמות בשוק) שיעור התשואה המצוין הינו לנכסי תעשיה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים. לגבי שימושים אלה, לאור מסד נתונים לא מספק לצורכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור תשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%).
- בחציון הראשון של שנת 2022 לא נצפה שינוי בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022:

נכסי משרדים - 6.7%

נכסי מסחר - 6.7%

נכסי תעשיה - 6.7%

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.
כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו, קרי, נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.
בחודשים האחרונים המשק העולמי והמקומי חווה עליה בשיעור האינפלציה ובניסיון לרסן את שיעור העלייה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית.
ע"פ תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 2/1/2023 עולה, בין היתר, כי שיעור האינפלציה הצפוי במהלך שנת 2023 הינו 3% וב - 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2%. הריבית צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2023 (נכון לחודש ינואר 2023 הריבית הינה ברמה של 3.75%).
על אף האמור, נכון למועד עריכת חוות הדעת לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון בשוק הנדל"ן, הן ע"פ דיווחים של חברות ציבוריות לבורסה בנוגע לנכסים שבבעלותן והן ע"פ עסקאות לרכישת נכסים מסחריים.

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

- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2022 של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות שבבעלותם שני בתי מלון בירושלים- מלון מצודת דוד ומלון מילא. על פי הדו"ח השנתי עולים הפרטים הבאים: אחוז תפוסה שנתי לשנהם- 51%, רווח תפעולי שנתי- 116.225 מיליון ₪, ADR ממוצע של 1,733 ₪, שיעור ההיוון של 6.5% לשכבה הראשונה (הכנסות שנת 2019) ולאחר מכן תוספת בשיעור היוון של 7.5%.
- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2022 של חברת איסתא ליינס עולה כי שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים של מלון נפטון באילת הינו 7.2%.

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 הערכת שווי של מלון אגמים מחודש מרץ 2022 המפורסם לציבור ע"י הרשות לניירות ערך, עולה כי שיעור ההיוון לקביעת שווי המלון בגישת היוון ההכנסות הינו 7.5% 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.

15.3. <u>עסקאות מכר בסביבת הנכס</u>

- על פי נתוני התפעול של מלון כרמים בקרית ענבים עולה כי אחוז התפוסה השנתי עומד על כ- 80% ומחיר ממוצע ללילה לחדר הינו כ- 1,400 ₪ ומחיר כולל הכל כ- 2,100 ₪ ללילה.
- על פי כתבה באינטרנט מיום 30/01/2023 עולה כי במלון רון שברחוב יפו 44 בירושלים נערכה עסקת מלונאות כדלקמן: חברת פתאל חתמה עם עסקת שותפות עם בעלי הזכויות בהיקף של 50% עבור הנכס ברחוב יפו 44 (ובנכס קטן נוסף בייעוד מגורים). החברה תבנה את המלון על המבנה הקיים בתוספת זכויות בנייה מאושרות לסה"כ כ- 9,000 מ"ר עבור 169 חדרים. סך ההשקעות ברכישת החברה ובבנייה הצפויה בניכוי מענק ממשרד התיירות תעמוד על כ- 230 מיליון ₪. על פי ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי יעמוד על כ- 1,360,000 ₪ לחדר המגלם את שטחי הציבור הצפויים.
- על פי דוחותיה הכספיים של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות לסוף שנת 2021 עולה כי מצודת דוד הכולל 385 חדרים הוערך ב- 932,200,000 ₪ המשקף שווי לחדר בנוי בגובה של כ- 2.4 מיליון ₪ ומלון ממילא הכולל 194 חדרים הוערך ב- 316,200,000 ₪ המשקף שווי חדר של כ- 1.63 מיליון ₪ לחדר. יודגש כי שנת 2021 עדיין סבלה ממשבר נגיף הקורונה והערכה השווי נערכה על פי הכנסות משנים שקדמו למועד הקובע לשומה.
- עפ"י חוזה מכר מיום 28/02/2019 עולה כי 72.22% מזכויות בעלות של פרויקט מלונאי חדש הבנוי ברמת שלד הממוקם ברחוב כי"ח פינת רחוב יפו בירושלים נמכר בתמורה ל-42.1 מיליון ₪. המלון אשר כולל 80 חדרים בנוי ברמת מעטפת ונכלל בפרויקט משולב למגורים, מסחר ומלונאות. העסקה משקפת שווי לחדר של 730,000 ₪ למצבו. בכוונת הרוכש להגדיל את מספר החדרים במלון ל- 105 חדרים ובכך שווי לחדר ברמת מעטפת יורד לכ- 560,000 ₪ לחדר.

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 כתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדוף אסטוריה שבירושלים בתמורה לכ- 600 מיליון ₪. המלון, הממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך בירושלים, הוקם על בסיס מלון הפאר הערבי פאלאס, שנסגר ב־1935. רייכמן רכש את חורבות המלון ואת בית המכס הסמוך לו ב־2005 תמורת 20 מיליון דולר, והבנייה החלה שנתיים לאחר מכן אגב שימור ושחזור חלקים שלמים מהמלון המקורי בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. באפריל 2014 הוא נפתח למבקרים בתום שבע שנות בנייה. **העסקה משקפת שווי של כ-2,640,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי**.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 01/06/2016, עולה כי חברת נץ מלונות בע"מ מכרה את זכויותיה במלון קראון פלזה תל אביב, מלון קראון ירושלים ומלון קראון פלזה אילת בתמורה לסכום כולל של 714 מיליון ₪. בין הצדדים הוסכם כי ממכר הזכויות של מלון קראון פלזה בירושלים יהווה עסקה נפרדת בתמורה ל- 254 מיליון ₪. במלון 396 חדרים, ועל כן העסקה **משקפת שווי של כ- 650,000 ₪ לחדר בנוי.**

15.4. **<u>עסקאות לקרקעות למלונאות</u>**

- עפ"י שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, לנכס מלונאי ברחוב החבצלת פינת רחוב יפו, למועד הקובע 28/10/2020, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למלונאות בגובה של 10,500 ₪.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי מיום 17/06/2019 לנכס מלונאי ברחוב בן סירא 6, למועד הקובע 02/08/2016, קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה של 7,000 ₪.
- עפ"י עסקת מכר מיום 27/03/2018 נמכר מגרש בשטח של כ- 570 מ"ר ברחוב בן סירא במרכז העיר ירושלים בתמורה ל21.7 מיליון ₪. על החלקה חלה תכנית לבניית 88 חדרי מלון בשטח ברוטו עילי של 2,926 מ"ר. הזכויות הנמכרות הינן זכויות חכירה (מהאפטריארכיה הארמנית בירושלים) עד לשנת 2069 והיטל השבחה יחול על הרוכש. עפ"י ניתוח העסקה, לאחר התאמת החכירה לבעלות ובתוספת היטל ההשבחה ששולם עולה כי שווי למ"ר מבונה ברוטו הינו כ- 9,700 ₪ ושווי קרקע לחדר מלון כ- 325,000 ₪.
- עפ"י דיווח של הרשות לניירות ערך מיום 08/03/2016, חברת ישרוטל בע"מ רוכשת מחצית מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית הידוע כ"בית השק"ם" הממוקם בשדרות ירושלים 8 ביפו, בשטח בנוי של כ- 3,522 מ"ר. התמורה- 34,750,000 ₪. בכוונת ישרוטל להקים מלון יוקרה אשר יכלול 120 חדרים ושטחים ציבוריים לרבות בריכה, ספא חדרי ישיבות וכן קומת מסחר שתושכר לצדדים שלישיים. עפ"י ניתוח העסקה, בהתאם למצבו הפיזי של הנכס והעובדה כי המבנה לשימור, עולה כי שווי קרקע לחדר מלונאי כ- 670,000 ₪.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע מנחם מלוכנא למלון ליטוב ברחוב הנביאים 43 למועד הקובע 11/03/2014, נקבע שווי למ"ר מבונה מלונאות בגובה של 8,800 ₪.
- עפ"י הסכם מכר מיום 27/03/2018, מגרש בשטח 514 מ"ר המיועד ל- 67 חדרי מלון ושטחים ציבורים מלונאים ברחוב בן סירה 16 בירושלים, נמכר בתמורה כ- 21.3 מיליון ₪. בחודש פברואר אושרה תכנית בניין עיר לאישור 67 חדרי מלון והיטל ההשבחה על הקונה. העסקה משקפת שווי של כ- 320,000 ₪ קרקע לחדר מלונאי+ היטל השבחה צפוי בגין התכנית.
- בתאריך 02/01/2013 פרסמה רשות מקרקעי ישראל תוצאות לזכייה במתחם קרקע במתחם משרד החוץ בירושלים, מגרש מספר 82 עפ"י תכנית 5649/ב'. עפ"י הפרסום ההצעה הזוכה הינה

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

12,333,000 ₪ בתוספת 11,246,567 ₪ עלויות פיתוח לא כולל עלות נוספת לאגרות והיטלים. **עפ"י תוצאות המכרז עולה כי שווי למ"ר מבונה כ- 1,450 ₪.**

- החלטת ועדת השגות למלון עין כרם ברחוב המעיין מתאריך 03/11/2013, עולה כי שווי למ"ר מבונה ברוטו למלונאות ללא פיתוח וללא מע"מ **למועד הקובע 13/09/2011 הינו כ- 1,675 ₪ למ"ר.** התכנית החלה על השטח קובעת 1,665 מ"ר עיקרי + 321 מ"ר שטחי שירות למרכיב המלונאי עבור 45 חדרים. עפ"י פסיקת ועדת השגות **עולה כי שווי קרקע לחדר מלונאי הינו כ- 74,000 ₪ לחדר.** יש לציין כי שכונת עין כרם הינה שכונה איכותית בירושלים עם ביקושים תיירותיים, וכן המלון מתוכנן להיות מלון בוטיק איכותי ויוקרתי.
- בתאריך 10/10/2011 רכשה חברת ישרוטל את זכויות החכירה בקרקע במושבה הגרמנית – רחובות עמק רפאים, דרך בית לחם, גוש 30011, חלקות 111-108, בתמורה ל- 127,710,000 ש"ח. קרקע בשטח 5.576 דונם לייעוד מלונאות הכולל 180 חדרים (בפועל נבנו 225 חדרים), מסחר (500 מ"ר) ומגורים (1,866 מ"ר עיקרי). כמו כן במגרש שני מבנים לשימור.
עפ"י ניתוח העסקה עולה כי שווי קרקע לחדר, בניכוי שווי מיוחס למסחר ולמגורים הינו כ- 330,000 ₪ קרקע לחדר (בניתוח 225 חדרים).
בנוסף למחיר המשולם, היזם יישא בעלויות השימור של 2 המבנים.
- עפ"י דיווח של הרשות לניירות ערך מיום 08/03/2016, חברת ישרוטל בע"מ רוכשת מחצית מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית הידוע כ"בית השק"ם" הממוקם בשדרות ירושלים 8 ביפו, בשטח בנוי של כ- 3,522 מ"ר. התמורה- 34,750,000 ₪.
בכוונת ישרוטל להקים מלון יוקרה אשר יכלול 120 חדרים ושטחים ציבוריים לרבות בריכה, ספא חדרי ישיבות וכן קומת מסחר שתושכר לצדדים שלישיים.
עפ"י ניתוח העסקה, בהתאם למצבו הפיזי של הנכס והעובדה כי המבנה לשימור, עולה כי שווי קרקע לחדר מלונאי כ- 670,000 ₪.
- השמאי המכריע מר ניקי פרימו קובע בשומתו, בגוש 30049, חלקה 148, ברחוב בן הלל 4, כי שווי מ"ר מבונה למלונאות הינו כ-7,750 ₪, נכון למועד הקובע 10/10/2006.
- השמאי המכריע מר משה נדם קובע בשומתו, בגוש 30074, חלקות 5 ו-6, רחוב אבן ישראל 1, כי שווי מ"ר מבונה למלונאות הינו כ-7,000 ₪, נכון למועד הקובע 22/03/2010.
- השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי קובעת בשומתה, בגוש 30049, חלקה 131, רחוב בן יהודה 6, ירושלים, כי שווי מ"ר מבונה למלונאות הינו כ-8,000 ₪, נכון למועד הקובע 22/07/2013.

15.5. **<u>עסקאות השוואה לאולמות אירועים</u>**

- לפי חוזה שכירות מחודש מאי 2017 לשטח של 2,020 מ"ר המתוכנן לאולם אירועים במלון סאן בבת ים לפי דמי שכירות **משקפים שווי של כ-105 ₪ למ"ר.**
- לפי חוזה שכירות מאפריל 2015, אולם אירועים קטן ופעיל בת"א לכ-250 אורחים ב-300 מ"ר בנוי ברוטו ו-250 מ"ר גן הושכר תמורת 32,000 ₪ בחודש **ומשקף שווי של כ-106 ₪ למ"ר.**
- לפי חוזה שכירות מאפריל 2015 הושכר אולם אירועים בביתר עילית 550 מ"ר בנוי תמורת 33,000 ₪ לחודש. **מחיר זה משקף שווי של כ-60 ₪ למ"ר.**

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

16.1 שיטת התחשיב ותחזית עסקית

הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות תיאורטית ובהתאם להסכם הניהול, לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור.
המודל הכלכלי נערך לתוקפת הרצה של 4 שנים עד להתייצבות המלון. יודגש כי גם חוזה הניהול עם רשת אקור קובע מדרגות בדמי ניהול העולים עד התייצבות המלון לאחר 4 שנים.
המודל נערך לפי 308 חדרים בהתאם לתכנית המאושרת והיתר הבנייה לתוספת חדרים המפורטת לעיל.
להלן עקרונות קביעת ההנחות למודל הכלכלי:
מחיר חדר ללילה- מחיר ללילה נקבע על 1,200 ₪ לאחר סיום תקופת הרצה. המחיר נקבע בהתאם למחירי לינה במלונות דומים בהיקף דומה וברמה של 5 כוכבים דה לוקס. בשלוש שנים הראשונות ניתנה הפחתה של כ- 10% להרצה עד התייצבות המחיר.
שיעור תפוסה- שיעור התפוסה נקבע על 70% לאחר סיום תקופת ההרצה. זהה לממוצע שיעורי התפוסה בירושלים, למרות יתרונותיו היחסיים על חלק מהמלונות בעיר. בשלוש שנים הראשונות ניתנה הפחתה באחוז התפוסה עד להתייצבות התפוסה.
מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות- מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות נקבע על 38% מסך המחזור לחדרים. למלון קומת ספא ואולם כנסים. קביעת אחוז מרכיב ההכנסות נקבע בהתאם למרכיב זהה במלונות נופש דומים.
אחוז ההוצאות מסך הפדיון- אחוז ההוצאה מסך הפדיון נקבע על 60% הוצאות מסך המחזור השנתי לפני הפרשת קרן לחידוש ציוד ולפני הפרשה לניהול. ההוצאות נקבעו בהתאם לדו"חות תפעוליים של מלונות נופש דומים בעלי היקף חדרים דומה ושטחי ציבור משמעותיים. בתקופת ההרצה נקבע כי ההוצאות יעמדו על אחוז גבוה יותר עד להתייצבות ההוצאות.
קרן לחידוש ציוד- עפ"י הסכם הניהול, קרן המופחתת מהוצאות התפעול של בית המלון.
דמי ניהול- נקבע בהתאם לחוזה הניהול עם רשת אקור, יצוין כי גובה אחוז הניהול תואם לחוזי ניהול דומים לבתי מלון בהיקף דומה.

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

יודגש כי להסכם הניהול מצורפת פרופורמה של רשת אקור המציגה רווח תפעולי הגובה מעקרונות התחשיב המפורטים להלן.

מספר חדרים	308				
	1	2	3	4	
פדיון מחדר ללילה	₪ 1,100	₪ 1,150	₪ 1,200	₪ 1,250	
תפוסה ממוצעת לשנה	60%	65%	68%	70%	
פדיון שנתי לחדר	₪ 240,900	₪ 272,838	₪ 297,840	₪ 319,375	
הכנסות שנתיות מחדרים	₪ 74,197,200	₪ 84,033,950	₪ 91,734,720	₪ 98,367,500	
הכנסות שנתיות ממזון ומשקאות ואולם אירוע	₪ 28,194,936	₪ 31,932,901	₪ 34,859,194	₪ 37,379,650	
סה"כ הכנסות	**₪ 102,392,136**	**₪ 115,966,851**	**₪ 126,593,914**	**₪ 135,747,150**	
אחוז ההוצאות מסך הפידיון	65%	65%	62%	60%	
הוצאות	₪ 66,554,888	₪ 75,378,453	₪ 78,488,226	₪ 81,448,290	
קרן חידוש ציוד (עפ"י הסכם)		₪ 1,159,669	₪ 2,531,878	₪ 5,429,886	
סה"כ הוצאות	**₪ 66,554,888**	**₪ 76,538,122**	**₪ 81,020,105**	**₪ 86,878,176**	
רווח גולמי	**₪ 35,837,248**	**₪ 39,428,729**	**₪ 45,573,809**	**₪ 48,868,974**	
אחוז הרווח הגולמי מהמחזור	35%	34%	36%	36%	
הפרשות לניהול (עפ"י חוזה)	₪ 3,071,764	₪ 3,479,006	₪ 3,797,817	₪ 4,072,415	
תוספת לניהול- תמריץ	₪ 2,508,607	₪ 2,760,011	₪ 4,101,643	₪ 4,398,208	
רווח תפעולי	**₪ 30,256,876**	**₪ 33,189,713**	**₪ 37,674,349**	**₪ 40,398,352**	
אחוז הרווח מהתפעול	**29.6%**	**28.6%**	**29.8%**	**29.8%**	
סה"כ תשלום דמי ניהול	₪ 5,580,371	₪ 6,239,017	₪ 7,899,460	₪ 8,470,622	
אחוז דמי ניהול מהמחזור	**5.5%**	**5.4%**	**6.2%**	**6.2%**	

להלן תחשיב היוון הרווח התפעולי המתחלק לשתי קבוצות-

- חלק ראשון- סך המינימום המובטח היכול להיווצר בתוצאה מאי השגת יעדים כמו כרית ביטחון המאפשרת להשתמש בה בעת שלא הושגו היעדים. ככול שלא הושגו היעדים ניתן להשתמש רק בחלק מכרית הביטחון עד למינימום המובטח ואת היתרה לשמור לתקופה מאוחרת יותר. קביעת גובה המינימום המובטח נמוך משמעותית מהתחזית העסקית הצפויה לבית המלון. מרכיב זה הוון בשיעור היוון נמוך של 7%.
- חלק שני- תוספת לרווח התפעולי בהתאם להוצאות התפעוליות של בית המלון היוון בשיעור היוון גבוה יותר- 8.2% (עלייה של 0.2% למועד הקובע ביחס למועד הקובע בשומה קודמת).
- קביעת היוון בקפיצות של חצי שנה נערך עפ"י מודל הצמיחה של גורדון- מודל היוון תזרים מזומנים הבוחן את היוון התזרים כל שנה בחלקה האמצעי של השנה.

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

16.2. **<u>תחשיב</u>**

להלן תחשיב הכנסות מהמלון הצפוי לבעלי הזכויות תחת התחייבות החוזה. הרווח המינימלי המפורט בטבלה הוצמד למדד המחירים לצרכן מחודש נובמבר 2019 בהיקף של 75% מהסכום, בהתאם לחוזה השכירות.

שווי רווח תפעולי מינימלי עפ"י התחייבות					
שנים	**שכ"ד מינימלי**	**שכ"ד צמוד מדד**	**שיעור היוון**	**מהוון לתקופה**	**סה"כ**
0.5	₪ 11,000,000	₪ 11,808,500	7.00%	₪ 11,415,708	
1.5	₪ 16,000,000	₪ 17,176,000		₪ 15,518,379	
2.5	₪ 20,000,000	₪ 21,470,000		₪ 18,128,948	
3.5	₪ 24,000,000	₪ 25,764,000		₪ 20,331,530	₪ 65,394,565
יתרת תקופה	₪ 24,000,000	₪ 25,764,000		₪ 368,057,143	₪ 290,450,433
שווי הכנסות שנתית מינימלית עפ"י התחייבות					**₪ 355,844,999**
שנים	**שכ"ד מינימלי**		**שיעור היוון**	**מהוון לתקופה**	**סה"כ**
<u>שווי תוספת רווח לבעלים</u>					
0.5	₪ 18,448,376		8.20%	₪ 17,735,544	
1.5	₪ 16,013,713			₪ 14,228,239	
2.5	₪ 16,204,349			₪ 13,306,487	
3.5	₪ 14,634,352			₪ 11,106,522	₪ 56,376,792
יתרת תקופה	₪ 14,634,352			₪ 178,467,705	₪ 135,445,390
שווי יתרת הכנסות עפ"י תפעול					**₪ 191,822,182**
סה"כ שווי המלון כבנוי במעוגל					**₪ 548,000,000**

<u>עלויות בנייה</u>

הוצג בפני דו"ח אפס חתום ע"י ירון מלון ועודד האושנר מיום 20/12/2023.

עלויות בנייה ישירות- עלויות בנייה ישירות לבניית הפרויקט לרבות ריהוט וציוד בית המלון.

עלויות בנייה עקיפות- כוללות עלויות תכנון ויועצים, ניהול ופיקוח, אגרות בנייה, הנהלה וכלליות.

סעיף בצ"מ (בלתי צפוי)- 5% מסך עלויות הבנייה הישירות מיוחסות לסעיף זה ומהוות תקציב עודף לחריגות בנייה צפויות.

עלויות מימון- עלות מימון הוערכו על פי תזרים הוצאות לתקופת הבנייה.

להלן פירוט עלויות הבנייה מדוח האפס:

עלויות בגין הקרקע (היטל השבחה+ דמי היתר):	₪ 6,097,000
עלות בנייה כלליות:	₪ 48,501,887
עלויות בנייה ישירות:	₪ 334,154,746
עלויות מימון:	<u>₪ 32,972,836</u>
סה"כ:	**₪ 421,824,918**

<u>רווח יזמי</u>

הקווים המנחים פרק יח'- "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"- יולי 2010, הרווח היזמי (סעיף 5) "מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד תשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבנייה ובקצב השיווק".

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

להלן פירוט המרווח היזמי עפ"י הקווים המנחים:

בניה רוויה למגורים- 15% -18%

בניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, לחנויות בחזית מסחרית קיימת- 15% -20%

מרכז מסחרי או קניון חדש- 20% -30%

להלן ריכוז הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי:

הגורם	השפעה על סעיף הרווח היזמי
גודל ומשך הקמת המיזם	ככל ומשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך יגדל משך החשיפה לסיכוני השוק.
אופי הסביבה ורמת פריפריאליות	סביבה ותיקה ויציבה יהיה מרכיב הסיכון של השתנות בשווי הנכס הבנוי נמוך יותר ביחס לסביבה החדשה או שמצויה בשלבי שינוי. בנכס הממוקם במיקום מרכזי תהיה רמת הסיכון נמוכה יותר לקשיי שיווק
סוג הנכס	רמת הביקושים למגורים תהיה בדרך כלל יציבה יותר לאורך זמן (תקופות שיא או שפל). ואילו רמת הביקוש לשימושים עסקיים תהיה תנודתית יותר
מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים	בתקופת אי יציבות כלכלית חלה עלייה ברווח היזמי המבוקש.
מורכבות משפטית	ככל והזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר.

התאמת שיעור הרווח היזמי לנכס הנדון- בקווים המנחים המפורטים לעיל, הרווח היזמי לא נקבע באופן מפורש למרכיב המלונאות. אני סבור כי הרווח היזמי הראוי לפרויקט המלונאי הנדון הינו בטווח שבין 15% -20% ונקבע בהתאם לסיכון הנכס, מיקום ואופי המקרקעין, טיב המלון, היקפו וכיו"ב.

<u>בתחשיב המפורט להלן נקבע שיעור רווח יזמי בגובה 8% מהסיבות הבאות:</u>

- יתרת תקופת הבנייה היחסית קצרה, ביחס לתקופת בנייה מלאה של כ- 4 שנים.
- אין צורך במכירת הפרויקט/ השכרותו בסיום הבנייה (קיים הסכם שכירות חתום).
- עלויות הבנייה כמעט וודאיות לאור חוזי קבלן חתומים, רכישת ציוד הריהוט למלון ולסיכום מרכיב הסיכון במועד הקובע לשומה יחסית נמוך ביחס לפרויקט בתחילתו.

<u>תחשיב שווי הנכס במצבו</u>

שווי הנכס במצבו הנוכחי נקבע בגישת החילוץ משווי המלון כבנוי וגמור עד למצבו הנוכחי.

לצורך חילוץ מרכיב השווי נערכה הפחתת מרכיב יזמי והפחתת עלויות בנייה.

עלויות הבנייה המפורטות בטבלה להלן לקוחות מדו"ח האפס האחרון שערכתי לפרויקט.

שווי הנכס כגמור	₪ 548,000,000
בניכוי יזמות חלקית (8%)	₪ 507,407,407
סה"כ עלויות בנייה (האושנר) בניכוי מענק	₪ 380,738,918
השקעות עד 31/12/2023	₪ 217,696,486
יתרת עלויות להשקעה	₪ 163,042,432
שווי הנכס במצבו במעוגל	**₪ 344,400,000**

<u>טבלת רגישות</u>

טבלת רגישות זו בוחנת את השינוי בשווי בנכס, בעת שינוי שווי הקרקע ושינוי בסך עלויות הבנייה ששולמו עד למועד הקובע לשומה.

	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%
7.50%	₪ 386,000,000	₪ 372,100,000	₪ 359,200,000	₪ 348,100,000	₪ 337,000,000
7.75%	₪ 379,600,000	₪ 366,600,000	₪ 353,600,000	₪ 341,600,000	₪ 331,400,000
8.20%	₪ 370,300,000	₪ 356,400,000	**₪ 344,400,000**	₪ 332,300,000	₪ 321,200,000
8.25%	₪ 369,400,000	₪ 355,500,000	₪ 343,400,000	₪ 331,400,000	₪ 320,300,000
8.50%	₪ 364,700,000	₪ 350,800,000	₪ 337,900,000	₪ 326,800,000	₪ 315,700,000

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

17. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של חברת מלונות החוף הצפוני בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2023 בסך:

שווי הנכס- 344,400,000 ₪ (שלוש מאות ארבעים וארבעה מיליון וארבע מאות אלף ₪)

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

18. מיסים ותשלומי חובה

אומדן היטל השבחה
לא צפוי

תשלומים צפויים לרשות מקרקעי ישראל
לא צפוי.

19. הצהרות

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

ולראיה באתי על החתום,



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

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: 13/03/2024 :תאריך
REF: ZC42082 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: פרויקט לדיור מוגן (מרכזית בזק לשעבר)
רחוב המרד 34 תל אביב
גוש 7003 חלקה 23



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: פאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ (להלן: "החברה")

1.2. מזמין השומה: רו"ח נפתלי וינגרטן, מנכ"ל חברת פאי סיאם בע"מ.

1.3. מועד הזמנת השומה: 27/12/2023.

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 פאי סיאם תל אביב (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:

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

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, קרית 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 - רשיון 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. <u>הסכמות</u>

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

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו: 31/12/2023.

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נערך ביום 22/02/2023 ע"י אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין.
ביקורים נוספים נערכו ע"י החי"מ.

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

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	7003
חלקה:	23
שטח החלקה הרשום:	1,975 מ"ר
מספר מגרש:	עפ"י אתר האינטרנט של עיריית תל אביב, חלקה 23 מוגדרת כמגרש מספר 2052 בשטח מדוד (עפ"י אתר עיריית ת"א) של 2,442.81 מ"ר.
כתובת:	רחוב המרד 34, פינת רחוב תרצ"ו- תל אביב.
זכויות בעלות:	מדינת ישראל- בשלמות. רשומה חכירה ע"ש פאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ עד לתאריך 04/02/2067. ראה פירוט מצב הזכויות להלן.
מהות הנכס:	מרכזית בזק הממוקמת על קרקע בייעוד מבני ציבור. בחלקה מתוכנן פרויקט דיור מוגן, בשיתוף עיריית ת"א- יפו, על חלק מזכויותיה בחלקה צמודה.

8. הדמית הפרויקט



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

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את חלקה מספר 23 בגוש 7003 המיועדת לשטח לבנייני ציבור, רחוב המרד 34, פינת רחוב תרצ"ו, שכונת נווה צדק- תל אביב.

תיאור החלקה

חלקה מספר 23 בגוש 7003 בשטח רשום של 1,975 מ"ר.

חלקה 23 נוצרה מחלקה מספר 8 בגוש 7003, עפ"י אתר האינטרנט של עיריית תל אביב המרכזייה ממוקמת על חלק ממגרש מספר 2052 בשטח מדוד גראפית של 2,442.81 מ"ר, יתרת שטח המגרש מהווה מגרש חנייה הרשום בבעלות עיריית ת"א- יפו.

לחלקה 23 צורה הקרובה למלבן, חזיתו המערבית לרחוב המרד באורך של כ- 39 מ', חזיתו הדרומית לרחוב תרצ"ו באורך של כ- 43 מ'. המגרש מישורי.

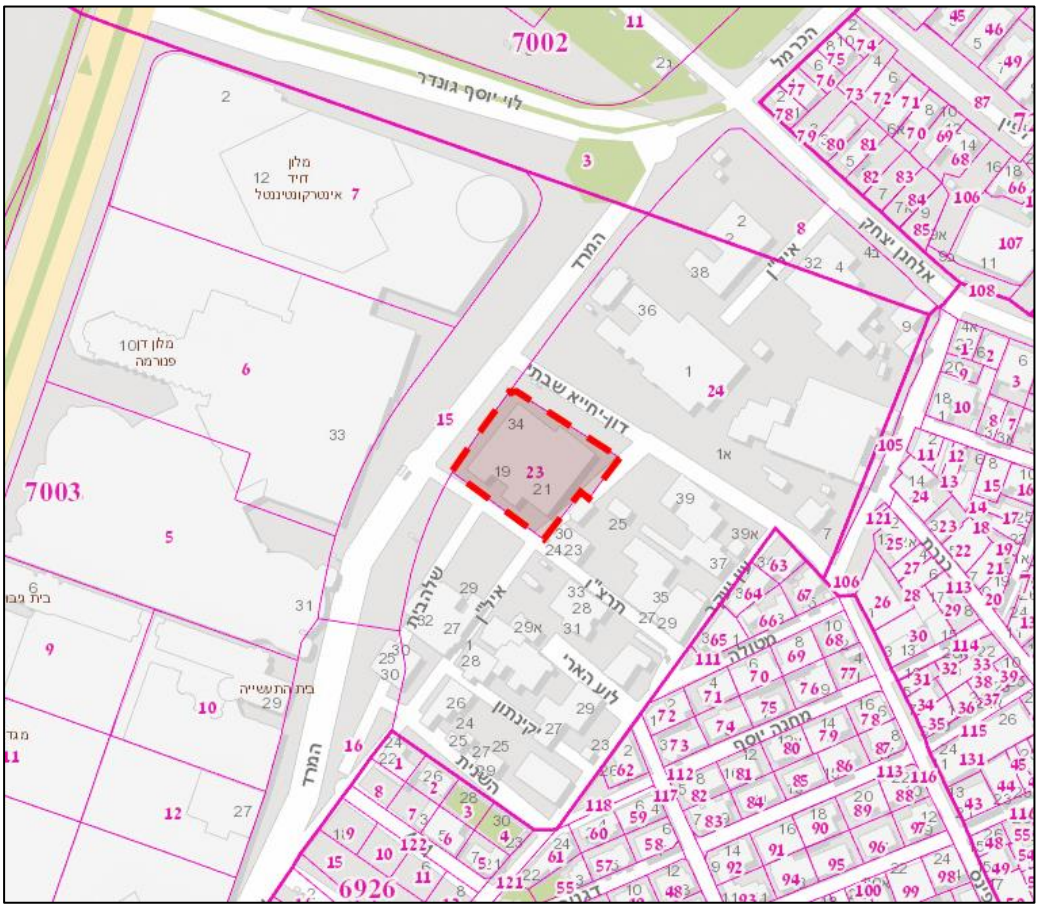
גבולות המגרש

מצפון: מגרש חנייה עירוני בתשלום ומעברו רחוב דון- יחייא שבתי.

מדרום: רחוב תרצ"ו ומעברו מגרש חנייה בתשלום.

ממזרח: רחוב אילי"ן ומעברו בתי מגורים עד 2 קומות.

ממערב: רחוב המרד ומעברו מלון דן פנורמה.



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

9.2. **<u>תיאור הנכס</u>**

הנכס הנדון מהווה מבנה בן 2 קומות מעל לקומת מרתף חלקית.
הנכס שימש בעבר כמרכזית בזק ועל גגו אנטנות סלולאריות.
לבניין חזית מערבית לרחוב המרד, חזית דרומית לרחוב תרצ"ו ועורפו המזרחי פונה לרחוב אילי"ן.
מבנה בנוי בטון ובלוקים מחופה אבן וטיח עם גג שטוח.
הכניסה הראשית לבניין מכיוון דרום, מרחוב תרצ"ו.
סביב המבנה שטח פתוח מחופה אספלט שחלקו משמש לחנייה, מוקף גדר מברזל בגובה של כ- 2 מ'.
בקומת הקרקע חללים ששימשו בעבר כחוות שרתים וחדרי תפעול של המרכזייה, מרבית החללים ריקים חלקם עם ציוד. מקומת הקרקע ירידה למרתף חלקי מאורך.
בקומה העליונה חוות שרתים פעילה של חברת בזק ובה מערכות תקשורת על גבי רצפה מוגבהת.
מחדר המדרגות עלייה לקומת הגג ובה אנטנות ומתקנים סלולאריים המושכרים לחברות הסלולר.
רמת הגמר בסיסית וכוללת ריצוף טרצו 20 / 20 ס"מ לצד ריצפת PVC, רצפת בטון מוחלק במרתף ורצפת גרניט פורצלן בקומה ראשונה, מערכת מיזוג אוויר תעשייתית, חללים גבוהים בקומת הקרקע וכיו"ב.






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

9.3. <u>תיאור הפרויקט המוצע</u>

הוצג בפני תכנון פרוגרמתי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לעיריית ת"א, מוצע לפרויקט בייעוד לדיור מוגן אשר יכלול עפ"י פרוגרמה ראשונית 248 יחידות דיור מוגן, שנערך ע"י משרד אדריכלים קו מתאר בע"מ, על בסיס זכויות בנייה הנובעות מתכנית ל'4 ו- צ'. הפרויקט ייבנה על חלקה 23 וחלק מחלקה 24 הצמודה לה שבבעלות עיריית ת"א- יפו. היזמים חתמו עם מחלקת הנכסים בעירייה על הסכם ובו היזם בונה מינימום עבור העירייה כ- 12 יחידות דיור מוגן ואולם בקומת הכניסה בשטח של כ- 200 מ"ר, המהווים כ- 6.8% מסך הזכויות.

הפרויקט מתוכנן להיבנות בצורת האות "ח" עם מפתח לכיוון מזרח.

להלן תיאור הקומות בפרויקט המוצע:

קומה	תיאור הקומה
מרתף 2-	בקומה חניון תת קרקעי, לצידו חדר כושר וספא, לובי מעליות ואזור פעילות, ספריה, משרדי הנהלה, וחדרי מכונות . הקומה חצר פנימית.
מרתף 1-	חדרי טיפולים ורופאים, אזור חוגים והרצאות, שטחי אחסנה לדיירים, בית כנסת ומשרדים.
קומת כניסה	קומת הכניסה לפרויקט מכיוון מערב מחזית רחוב המרד. בקומה לובי כניסה עם קבלה, שטחי מסחר, שטח עבור עיריית ת"א, מינימרקט וחצר. רמפת כניסה לחניון התת קרקעי מכיוון דרום, עמדת אמבולנס, חדר אשפה. במרכז הפרויקט גינה במפלס המרתף התחתון ובקומת הקרקע מרפסת דק.
קומה טיפוסית- 10 קומות	בכל קומה כ- 20 עד כ- 25 יחידות דיור. כל יחידת דיור מוגן בנות 2 עד 3 חדרים כ"א. לכל יחידה מרפסת חיצונית או מרפסת לחצר הפנימית.
קומת גג	הגג יכלול חדרי יציאה ובריכה שחיה.

ייתכנו שינויים בפרוגרמה כתוצאה מדרישות מחלקת התכנון בעיריית תל אביב לפי אישור התכנית העיצוב האדריכלית ע"י העירייה.

<u>תמונות הדמיה של הפרויקט המוצע</u>



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

9.4. **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם בשוליה המערביים של שכונת נווה צדק, מעברו המזרחי של רחוב המרד, שורה שנייה לקו חוף הים.

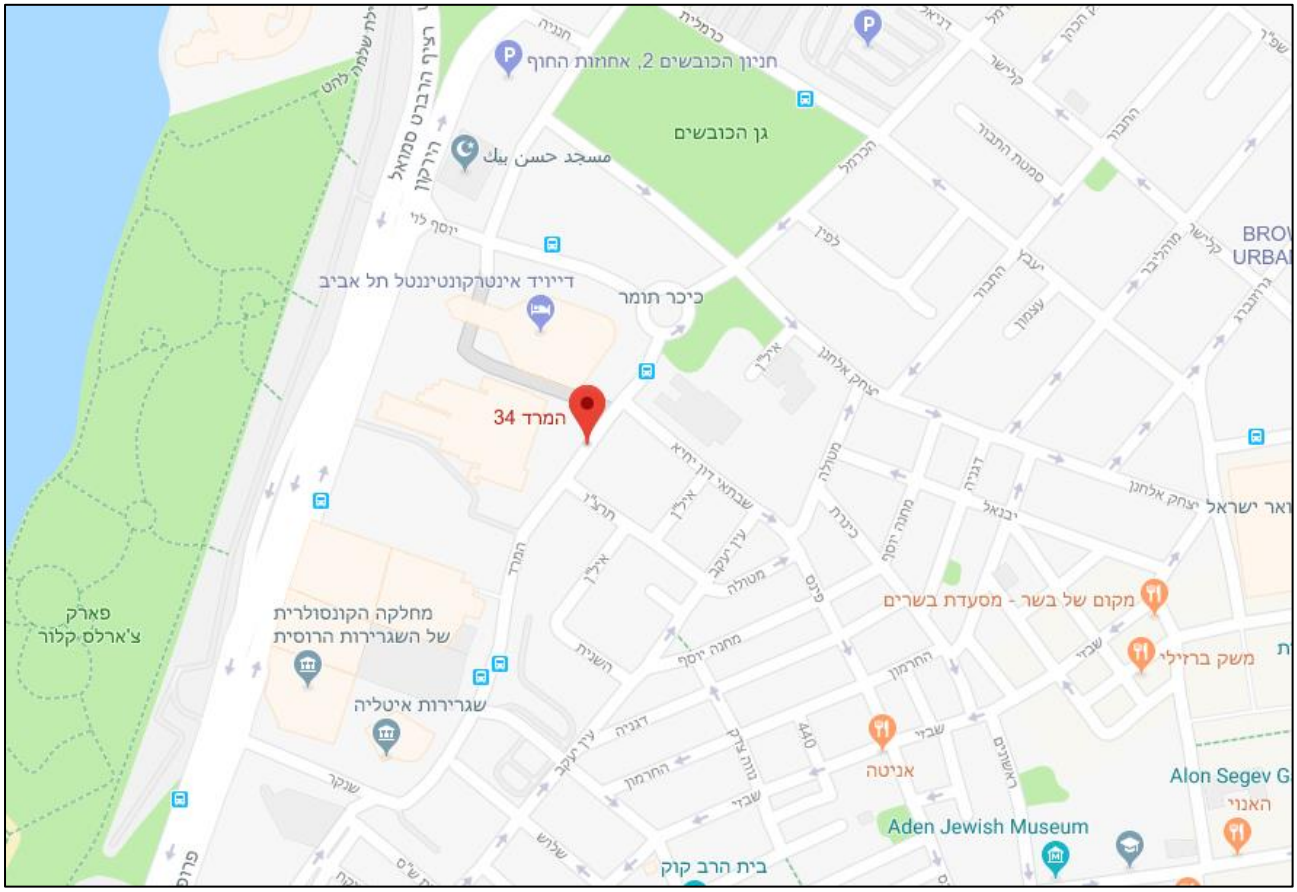
סביבת הנכס מאופיינת בחלקה המזרחי בשכונת מגורים לשימור, בבנייה עד 4 קומות עם גגות רעפים ובעברו המערבי סביבת עסקים הכוללת בתי מלון, מגדלי משרדים ומסחר.

רחוב המרד הינו ציר תנועה מרכזי בסביבה, לצידו מספר מגרשי חנייה בתשלום. הרחוב מהווה את הגבול בין שימושי תעסוקה ממערב לו, לבין שימושי מגורים ממזרח לו.

רחוב המרד מהווה את המשך רחוב שנקר היוצא מרחוב קאופמן בדרום ומסתיים בכיכר המנקז את רחוב הכרמל מצפון ורחוב יוסף לוי ממערב.

רחוב תרצ"ו הינו רחוב חד סטרי היוצא מתוך שכונת נווה צדק מרחוב עין יעקב לכיוון מערב ומסתיים ברחוב המרד.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני וסביבתי מלא.



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. המצב התכנוני

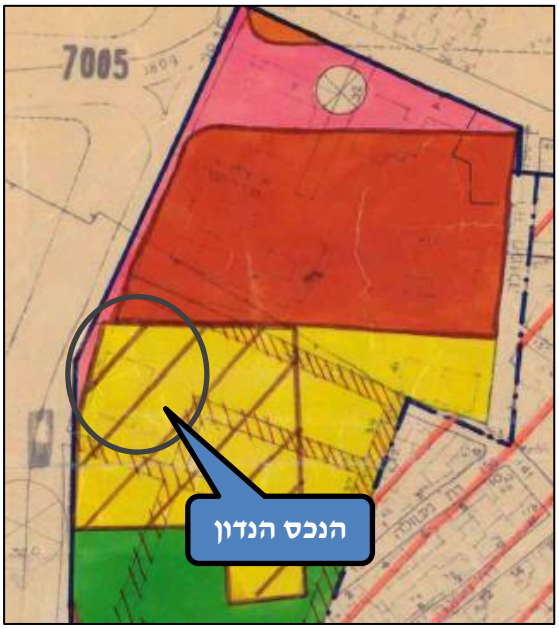
עפ"י אתר האינטרנט של עיריית ת"א- יפו ועפ"י מידע תכנוני בכתב ביום 26/05/2015.

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 2052 בשטח מדוד של 2,442.81 מ"ר. להלן תיאור תכניות בניין עיר החלות על הנכס הנדון.

10.1. רשימת תכניות בניין עיר

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
תכניות מקומיות בתוקף			
איי (יפו)	תכנית "איי"- יפו	11/10/1956	
675א'	השהייה פיתוח לשנה- אזור מנשיה	09/06/1967	1366
1200	פיתוח- אזור מנשיה	03/07/1975	2123
2277	נווה צדק שבזי	07/11/1991	3940
תכניות כלל עירוניות בתוקף			
1658	התרת תכניות טרספורטורים	06/11/1975	2163
ג'	בנייה על גגות בתים	21/04/1994	4208
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
ע'1	מרתפים	18/03/2003	5167
3365	מתקנים טכניים- ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בנייה	16/02/2006	5495
3647	גדרות במבני חינוך ומוסדות ציבור	09/11/2008	5864
ל'4	מבנים ומוסדות ציבור	20/03/2013	6566
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
צ'	תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור	18/07/2016	7304
5000	תכנית מתאר תל אביב	22/12/2016	7407
4241	שירותים ציבוריים	15/04/2019	8200

10.2. תכנית 1200



תכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 2123 בתאריך 03/07/1975.**הנכס הנדון מיועד עפ"י התכנית בפינתו הצפונית לאזור לבנייני ציבור וביתרת שטחו מיועד למגרש מיוחד.** מטרת התכנית: לתכנן מחדש את שטח התכנית, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, אחסנה ושירותי מסחר (שוק), מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושירותי שפת ים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בנייה והוראות מחייבות בהכנת תכנית הזאת.

מגרשים מיוחדים: בשטח זה מותר יהיה להקים בניינים לשימוש קהילתי, אולמי ציבור, מרכזית טלפון ולגלריות לאומנות בשטח כולל שלא יעלה על 150% משטח המגרש

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

10.3. **<u>תכנית 2277</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 3941 בתאריך 07/11/1991.

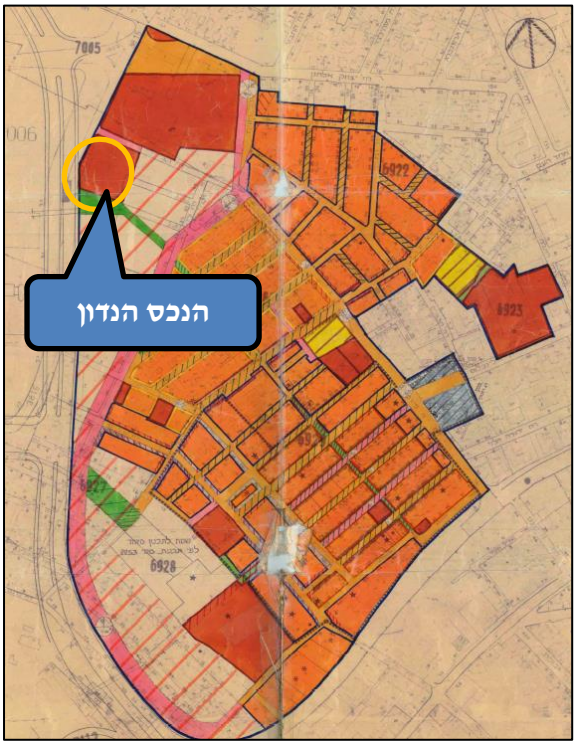
הנכס הנדון מיועד עפ"י התכנית לאזור לבנייני ציבור.

<u>מטרת התכנית:</u>

- שימור אופיו של האזור ע"י שמירת המרקם והבניינים בעלי הערך הארכיטקטוני וההיסטורי, תוך עידוד אכלוס האזור ע"י שיפוץ והרחבת הבניינים הקיימים ובנייה חדשה על מגרשים פנויים ומתפנים.
- קביעת הוראות לשיפוץ ותוספת לבניינים הקיימים באזורי מגורים מיוחד א', מיוחד ב' ומיוחד ג'.
- קביעת הוראות לבנייה באזורי מגורים מיוחד, מיוחד ב', מיוחד ג' ובאזור לבינוי חדש- בנייה בעתיד.
- קביעת שימושים מותרים וההוראות בנייה בבניינים לעסקים א' ו- ב' ובבניינים עם חזית חנויות.
- קביעת בניינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.
- קביעת הוראות לתכנון מערכת דרכים.

<u>אזור לבנייני ציבור:</u>

- הבנייה תעשה לפי תכנית בינוי לעיצוב בנייני הציבור ותוכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים, שיובאו לאישור הוועדה המקומית.
- רישיון להפעלת בנייני ציבור בשטחים אלה יותנה בהסדרי חניה בתוך השטח המסומן כשטחים ציבוריים.



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

10.4. **<u>תכנית ל'4</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 6566 בתאריך 20/03/2013.

<u>מטרות התכנית:</u>

- להחליף את תכנית מתאר ל'3 "תנאים להקמת בניינים ציבוריים" כפי שמפורט בתכנית.
- קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת תכליות ושימושים, במבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות ושימושים לשימושים נלווים, במבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שטחי בנייה עד 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים, מעל מפלס הכניסה, ועד 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות, מעל מפלס הכניסה.
- קביעת גובה הבניה המכסימלי- בהתאם לגודל המגרש.
- מתן אפשרות לבניית עד 3 קומות מרתף, מתחת למפלס הכניסה.
- קביעת קווי הבניין לניצול המגרש באופן אופטימלי.
- קביעת תכסית הבנייה בשטחי המגרשים.
- קביעת הנחיות לפיתוח סביב מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הנחיות לבניית בת קיימא.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

- מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק.
- שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, להנחת דעת מהנדס העיר.
- במגרשים בהם נקבע בתכנית אחרת תכלית או שימוש ספציפי, ניתן יהיה לאשר כל שימוש מהשימושים הנ"ל, פרט למגרשים בהם נקבעו שימושים על פי פסק דין של בית משפט.
- ניתן לערב שימושים ציבוריים כנ"ל, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ורשות הרישוי.

<u>זכויות בנייה</u>

- זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים.
- במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם, המוקף דרכים ו/ או שבילים ציבוריים ו/ או שצ"פ ו/או שב"צ, זכויות בנייה מעל המפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 300% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו- 100% משטח המגרש עבור שטחי שירות.

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 צ' (תכנית 507-0271700)</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 7304 בתאריך 18/07/2016.

<u>מטרות התכנית:</u>

- עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בנייה.
- עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- הוספת שימושים לצרכי ציבור במגרשים המיועדים לצרכי ציבור בעיר.
- הגדלת שטחי הבנייה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, במגרשים המיועדים לצרכי ציבור עד 270% משטח המגרש.
- הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש כאמור בסעיף לעיל, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 62א'(א1)(11) לחוק.
- קביעת גובה בנייה מכסימלי, קווי בניין הוראות בינוי וקביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

- הרחבת השימושים המותרים במגרשים שייעודם מפורט בתכנית זו (בין היתר, מבני ציבור), לשימושים עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, **<u>מעונות סטודנטים, דיור מוגן</u>**, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.
- יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חוות דעת מהנדס העיר.
- יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל בסעיף 1 אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מה"ע בהתאם למפורט בתכנית.
- תותר תוספת שימוש מסחרי.

<u>זכויות בנייה</u>

- זכויות הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 270% משטח המגרש.
- במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם, המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/ או שצ"פ ו/או שב"צ, שטחי הבנייה מעל המפלס הכניסה הקובעת, יהיו עד 400% משטח המגרש ובהתאם לטבלה להלן.
- יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים.
- תותר תוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטחים הכולל המותר לבנייה במגרש.

<u>גובה המבנים: במגרשים ששטחם עולה על 1.5 דונם.</u>

- גובה המבנים יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ"י תכניות מאושרות במגרשים הגובלים, הכול לפי הגבוה מבניהם.

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

- בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 10 קומות.
- גובה קומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש, בעת הוצאת היתר בנייה.

קווי בניין

- קו בניין קדמי: ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0. בנייה בקו בניין קדמי 0 תאושר במסגרת הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב.
- קו בניין צדדי ואחורי: במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבניין הצידי עד ל- 2.5 מ' ובקו בניין אחורי יותר עד ל- 3 מ'. במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר, לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, עד לקו בניין 0.
- במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/ או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0 מ' או ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

תכסית: לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות וסככות.

טבלת זכויות והוראות בנייה

ייעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בנייה			תכסית
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה	
			עיקרי	שירות		
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	1,500 מ"ר	300%	100%	400%	60%

הערות לטבלה

- שטח המגרש בטבלה לשטח מינימום. במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם המוקף דרכים ושטחים ציבוריים שטחי הבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 400%.

בין יתר התנאים למתן היתרי בנייה: תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש עבור מעונות סטודנטים ודיור מוגן יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק[1].

10.6. **תמ"א 38 על תיקוניה**

תכנית תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.
תכנית תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.
תכנית תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.
תכנית תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.
תכנית תמ"א 38 תיקון 3 א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7440 משנת 2016.
התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- תמ"א 38.

מטרות התכנית בין היתר:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

[1] נמסר לי ממזמין השומה כי היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ת"א, פטרה את החברה מפרסום הקלה, לאור העובדה כי הזכויות ניתנות במסגרת תכנית ל'4 ולכן אין כל צורך בפרסום.

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

- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי מבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים מבניים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א, כנגד חיזוק המבנה שנדרש חיזוקו. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

חוות דעת בנושא תמ"א 38 ברחוב המרד 34, תל אביב

הוצגה בפני חוות דעת מיום 16/11/2016 שנערכה ע"י עו"ד ענת בירן, עו"ד ורד מאירוביץ' סייג ועו"ד אינה טל ממשרד עורכי הדין ענת בירן, בנושא בקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 להקמת דיור מוגן, במגרש המיועד למבני ציבור שבו קיימת מרכזיית בזק.

עפ"י חוות הדעת נקבע כי "הוראות תמ"א 38 מאפשרות לנקוט בפרשנות לפיה בנסיבות המקרה דנן תותר תוספת של 2.5 קומות", כמפורט בחוות הדעת המצורפת כנספח לחוות הדעת.

החברה לא קיבלה אישור מעיריית ת"א לתוספת 2.5 קומות כאמור בחוות הדעת, אלא לתוספת קומה אחת בלבד וזאת על דעת היועצת המשפטית של העירייה, על פי מכתבה משנת 2017.

העירייה טענה כי השתנתה המדיניות באזור נווה צדק, וכי איננה מתירה לחברה להגיש בקשה מכוח תמ"א 38, בשל כך הוגשה ע"י החברה עתירה לוועדת הערר ולבית המשפט להתיר לחברה את הזכויות מכוח התמ"א, וכן להתיר לחברה תוספת זכויות בנייה בגין ממ"דים מעבר לזכויות המוקנות בתכנית צ' (400% למבני ציבור+ 40% למסחר), כאמור בסעיף 9.9 להלן.

כמו כן החברה הגישה בקשה נגד העירייה כי איננה חייבת בתכנית עיצוב כפי שהעירייה דורשת.

עתירתה של החברה התקבלה, <u>בהחלטת וועדת ערר מיום 05/09/2021</u>, כאמור בהחלטת וועדת הערר, על העוררת להגיש בקשה התואמת את התכניות החלות על המגרש, וככול שזו תסורב תוכל לערור כנגד החלטה הדוחה את בקשתה להיתר, לרבות בכל הנוגע לנושאים המפורטים בהחלטה.

כאמור החברה מגישה תכנית על פי החלטת וועדת הערר אשר תואמת את התכניות בתוקף לרבות תמ"א 38 ובהתאם כאמור ובניגוד לתיק המידע שהוצע לחברה שעליו הוגש הערעור.

ככול והחברה תסורב בוועדה המקומית, תגיש החברה את התכניות לאישור וועדת הערר כאמור בהחלטה המפורטת לעיל.

10.7. **<u>תכנית מתאר תל אביב- 5000</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 7407 בתאריך 22/12/2016.

המתחם הנדון מסומן עפ"י התכנית ל"אזור מגורים בבנייה נמוכה". נספח העיצוב העירוני מסמן את המתחם לבנייה "עד 4 קומות", "מרקם בנוי לשימור".

<u>אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה:</u>

- שימושים: ניתן להתיר בתכניות עתידיות, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, או השימושים הבאים:
- מקבץ שימושים ראוי- מגורים.

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

- שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או עירונית- שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בהוראות התכנית, או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- שטחי הבנייה מרביים: שטח הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.
- רח"ק (רצפה חלקי קרקע)- היחס שבין סך כל שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש נתון, חלקי שטח המגרש.

<u>הוראות מרקם בנוי לשימור:</u>

- מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתם, ידרשו, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בתשריט העיצוב העירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בנייה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית מתאר מפורטת אשר התייחסה לנושאים המפורטים להלן.
- מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו יקבע ע"י מהנדס העיר או וועדת השימור העירונית לפי העניין.
- מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם, לרבות היחס והקשרים שבין המבנים לבין השטחים הפתוחים, אופי חזיתות, קווי בניין, מוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים, סקר מבנים לשימור, עצים וצמחיה קיימים והיסטוריים, חומרי בנייה ופרטים טיפוסיים, התאמה בין בנייה חדשה לבנייה קיימת וכדומה.
- הוועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה מגבלות בנייה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבנייה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

<u>הגבלות בדבר שינוי ייעוד:</u>



- לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של המגרש, מייעוד למבני ציבור לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.
- לא תופקד תכנית הממירה שטחי בנייה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבנייה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.

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

10.8. **<u>תכנית 3966 תפרי נווה צדק (507-0236364) אינו חלק על המגרש הנדון</u>**

תכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 8073 בתאריך 09/01/2019.

מדובר בתכנית גובלת.

<u>מטרות התכנית:</u>

- קביעת מסגרת בנייה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על גריד הרחובות ההיסטורי של נווה צדק, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בנייה והוראות בנייה לחלקות מגורים ומגורים משולב במסחר.
- קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור.
- קביעת אזור מלונאות לאורך רחוב המרד וחיזוק הקשר בין שכונת נווה צדק לרח' המרד ולחוף הים.
- קביעת הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 .
- שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת 2277 ותכנית מפורטת 1200 .

<u>מבנים ומוסדות ציבור- שימושים:</u>

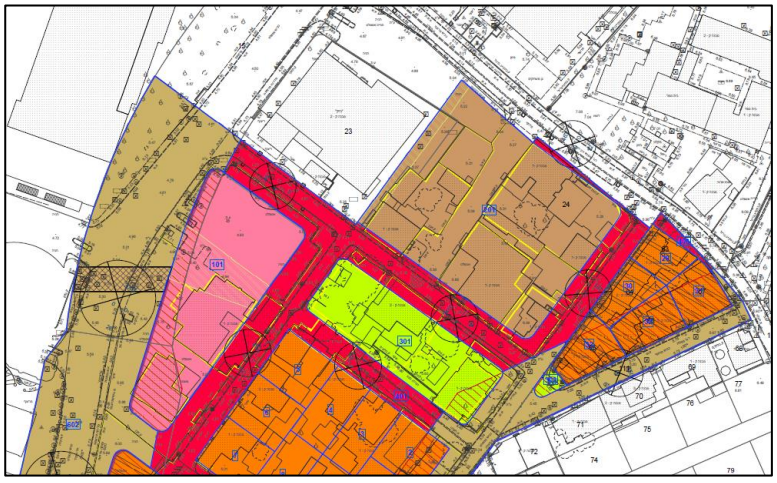
- מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, חניון ציבורי.
- שילוב של שימושים מסחריים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, להנחת דעת מהנדס העיר בהיקף של עד 10% מכלל השטח העיקרי המותר לבנייה- עפ"י טבלת זכויות הבנייה.
- חנייה תת קרקעית ציבורית, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע'1 מרתפים.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>

ייעוד	מגרש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה ב- %			גובה המבנה במ'	קווי בניין			
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ		צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שירות						
מבנים ומוסדות ציבור	201	3,154	300	100	400	17	3	3		0

הערות לטבלה

- יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית ע'1 בהיקף של עד 10% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.
- תכסית המותרת עפ"י תכנית צ'- למבני ציבור.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות+ בנייה על גג שטוח.



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

10.9. **<u>ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1218 מיום 14/03/2016 (ועדה מחוזית לתכנון ובנייה ת"א)</u>**

הדיון הינו לתכנית תא/מק/צ 507-0271700- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

התנגדות עו"ד ענת בירן (ב"כ של הבעלים): יש לתקן את הוראות התכנית כך שזכויות הבנייה למגרש לא יכללו ממ"דים וכן לא יכללו זכויות בנייה נוספות שניתן יהיה להוסיף לתכנית ל'4. כך למשל תכנית ל'4 קיימות דרישות רשות נוספות, או ניתן היה להוסיף זכויות בנייה מכוח סעיף 151 לחוק, הרי שאלו לא יכללו במניין 400%.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

"השטחים הכוללים לפי הוראות התכנית לא יכללו שטחים לפי סעיף 151 לחוק בעניין תוספת ממ"דים לדיור מוגן, אלו יהיו בנוסף לשטחים לפי הוראות התכנית המופקדת".

החברה מגישה כרגע את הבקשה להיתר לוועדה הכוללת בתוכה את הממ"דים, בהתאם להחלטת הערר המפורטת לעיל מיום 05/09/2021 על תכניות בתוקף.

10.10. **<u>תמ"א 1/70- הודעה על סעיפים 77 ו- 78</u>**

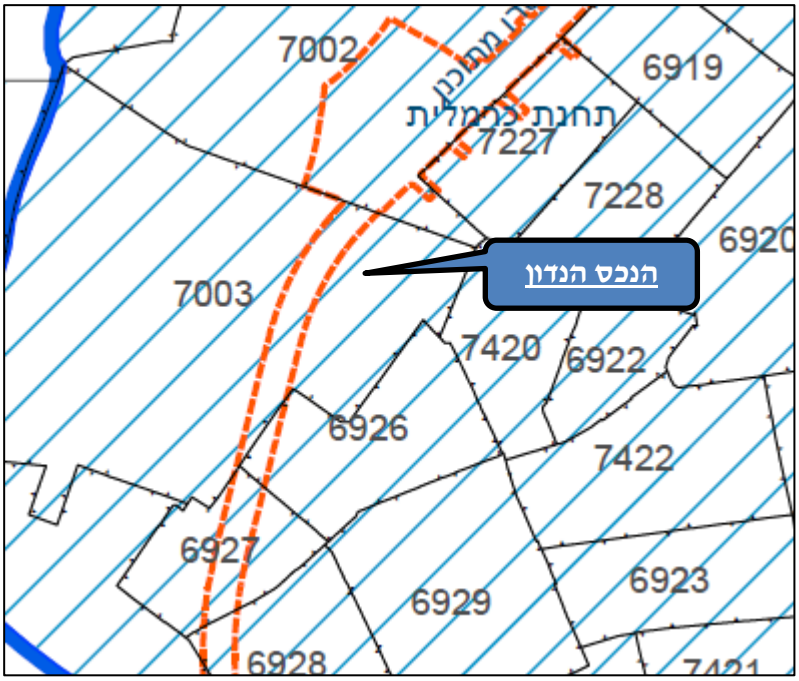
תמ"א 1/70 הינה תכנית המתאר הארצית למטרו בגוש דן.

תוואי המטרו עובד סמוך למגרש ומסמן את החלקה "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

כפי שעולה בסעיף 2 בנוסח הפרסום, וכן בתת סעיף א', המגבלות על הוצאת היתר בניה חלות רק במתחמים המסומנים בתשריט כ"מגבלות בנייה ופיתוח". מאחר והסעיף המתייחס למגבלות בניה במגרש ציבורי ששטחו מעל 2 דונם, הוא תת סעיף להם, כלומר 2.א.3. הרי שמגבלות אלה על שטחי ציבורי, חלות רק ככל שבתחום המגרש מסומן "מגבלות בניה ופיתוח".

מאחר ותחום הפרויקט הנדון אינו מסומן כ"מגבלות בניה ופיתוח", הרי שהמגבלות אינן חלות על המגרש.

קביעה זו נערכה ע"י אדריכל הפרויקט- מר גל מוברמן מיום 10/12/2020.



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

10.11. **<u>מדיניות הוועדה המחוזית בסביבת המתע"ן</u>**

הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 873 מיום 29.4.2019 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה הנחתה לתכנן 460,000 יחידות דיור חדשות במחוז תל אביב עד לשנת 2040. לאור מיעוט השטחים הפנויים במחוז, נקבע כי תוספת הבנייה תעשה לרוב באמצעות התחדשות עירונית (כ- 70%). על מנת לתת פתרונות נגישות לצפי האוכלוסייה המוגדל, מתוכננת מערכת הסעת המונים במחוז הכוללת נוסף על התשתיות הקיימות (רכבת ישראל, נת"צים בקיבולת מתע"ן), ביצוע שלושה קווי רכבת קלה ותכנון ראשוני של שלושה קווי מטרו.

בהתאם לכך, מבקשת הוועדה המחוזית לקדם מדיניות שתבטיח פיתוח ובינוי איכותיים ואינטנסיביים אשר נסמכים על הפרישה המתוכננת של אמצעי המתע"ן. הועדה רואה ברשת המתע"ן רשת חברתית שתסייע בצמצום פערים חברתיים. המדיניות נסמכת על עקרונות מקובלים בעולם של תכנון מוטה תחבורה ותכנון מוטה תחבורה שוויוני וכן מתבססת על ניתוח תכניות מפורטות מובילות בתפיסת התכנון שלהן, המקודמות בשנים האחרונות במחוז תל-אביב לאורך צירי המתע"ן, בדגש מיוחד על תכניות התחדשות עירונית.

<u>הוחלט:</u>

- לעודד תכנון עירוני אשר ישפר את נגישות הציבור, על כל שכבותיו, למקומות עבודה ויתר הצרכים הנדרשים להבטחת איכות החיים.
- לעודד הגברת השימוש בתחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב הפרטי במטרופולין.
- להתוות קווים מנחים לתכנון מפורט בכל המחוז. הועדות המקומיות ישלימו נדבך נוסף לעבודה ע"י עריכת מדיניות עירונית.

<u>עקרונות המדיניות שיבחנו ע"י מוסד התכנון הרלוונטי:</u>

- העצמת זכויות בסביבת התחנות על מנת ליצור שימוש יעיל יותר בקרקע ומשאבים.
- תיעדוף של דיור מכליל ומגוון הפונה לכל שכבות האוכלוסייה (לדוגמא: דירות קטנות, דירות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה ועוד) וצמצום של תקן החניה למגורים.
- גיוון בשימושי הקרקע בסביבת תחנות המתע"ן:
  - תוספת של שימושים ציבוריים לשיפור השרות והגברת הנגישות לשימושים ציבוריים.
  - שילוב שימושי מסחר ותעסוקה ליצירת רקמה עירונית יעילה ומגוונת בקרבת התחנות שתהפוך את הרחוב לפעיל ולידידותי עבור הולכי הרגל.
- שילוב שטחים עבור שירותים משלימים לתחבורה ציבורית לרבות כניסות לתחנות תת קרקעיות על מנת להגביר את הקישוריות בין תחנות ראשיות של מתע"ן לסוגי תחבורה ציבורית נוספים.
- הנחיות לתכנון תחבורתי לרבות חניה בסביבות מתע"ן.
- הנחיות לנושא בינוי וחתכי רחוב על מנת לייצר סביבה עירונית צפופה ואטרקטיבית אשר מעודדת הליכה ברגל בדרך אל ומתחנות המתע"ן.
- תנאי לקידום תכניות מפורטות בהתאם למדיניות זו הוא אישור תכנית מפורטת לקו המתע"ן שעליה הוא נסמך.

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>תחום המדיניות:</u>

- רצועת ליבה של כ- 150 מי מתוואי רק"ל לפי תמ"א 4/א/23 ומתוואי נת"צ שהינו מתע"ן לפי הגדרת התקנות. ברצועה מורחבת של 300 מי יחולו הנחיות לבחינת צמצום תקני חנייה בלבד.
- רדיוס 450 מי מכניסות לתחנת רכבת ישראל
- רדיוס של כ- 300 מ' מכניסות לתחנת מטרו.

<u>בהתאם למפורט:</u>

- הוועדה מחליטה על פרסום מדיניות זו לצורך הנחיית תכנון מפורט של סביבת המתע"ן בכל ערי המחוז, וסבורה כי ראוי להטמיעה ככלי לתכנון ועיצוב המרחב העירוני במחוז תל אביב.
- ההטמעה תיעשה במספר מישורי פעולה במקביל בתוך 6 חודשים מיום ההחלטה:
  - מסמכי המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון להתייחסות ולתיקוף המדיניות המוצעת.
  - פנייה לוועדות המקומיות ולרשות להתחדשות עירונית לבדיקה תכנונית של המתחמים המאותרים בתשריטי המדיניות.
  - עדכון המדיניות בהתאם לקידום תת"לים 101-103 של תוואי ותחנות המטרו.
  - כל ועדה מקומית במחוז תכין טיוטת מדיניות עירונית משלימה לתועלות ציבוריות בסביבת המתע"ן. המדיניות העירונית תהווה נדבך תכנוני פרטני למדיניות המחוז.

על פי מדידה עולה כי המגרש הנדון נמצא במרחק הקטן מ- 300 מ' מתחנת המטרו המוצעת "כרמלית. במתחם הכרמלית בגן הכובשים.

11. <u>רישוי</u>

בעיון בתיק הבניין בנכס הנדון נמצאו, בין היתר המסמכים הבאים:

11.1. **<u>היתר בנייה 940530</u>**

היתר בנייה מספר 940530 מיום 21/07/1994

הקמת תורן אנטנה עם מיתרים על גג הבניין הקיים.

11.2. **<u>היתר בנייה מספר 07-0019</u>**

היתר בנייה מספר 07-0019 מיום 13/02/2007.

הצבת 12 אנטנות תקשורת על תורן בגובה של 19 מ' והסבת חדר עבור ציוד במבנה הנדון, בהתאם לתכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36.

לא נמצא היתר בנייה לבניין הקיים (לא הובא בחשבון בחוות הדעת).

עפ"י מצגת חברת בזק עולה כי השטחים הבנויים הינם כדלקמן:

קומת מרתף:	190 מ"ר
קומת קרקע:	1,071 מ"ר
קומה א':	<u>1,016 מ"ר</u>
סה"כ בנויים:	2,277 מ"ר

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

11.3. **<u>פרוגרמה תכנונית לבקשה להיתר בנייה</u>**

להלן תיאור הבקשה להיתר בנייה שנכתב ע"י אדריכלית הפרויקט הגב' גל אוברמן ממשרד קו מתאר בע"מ מתאריך 15/02/2023:

במסגרת הבקשה להיתר, מבוקש להרוס (כאמור, במסגרת תמ"א 38/ 2 ותמריציה) מרכזיית בזק קיימת, ולבנות תחתה בית דיור מוגן הכולל 2 קומות מרתף (חניה, אצירת אשפה, מאגרי מים, חדרים טכניים, חדר ישיבות, חדרים משותפים כלליים כגון בי"כ, מועדון, ספריה, חדרי חוגים וכו), ק. קרקע (הכוללת שטחי שירות כלליים, כגון חדר פינוי אשפה, שטחי מסחר, 2 לוביים), ו- 10 קומות ליח' דיור מוגן בנות 2 עד 3 חדרים כ"א, – סה"כ 11 קומות מעל הקרקע; קומת הגג כוללת חדרי יציאה לגג ובריכה.

סה"כ מוצעות 248 יח' דיור מוגן, כאשר בכל אחת מתוכנן ממ"ד (בנוסף לשטחים הנקובים בתכנית צ').

בתאריך 02/06/2022 התקבל תיק מידע.

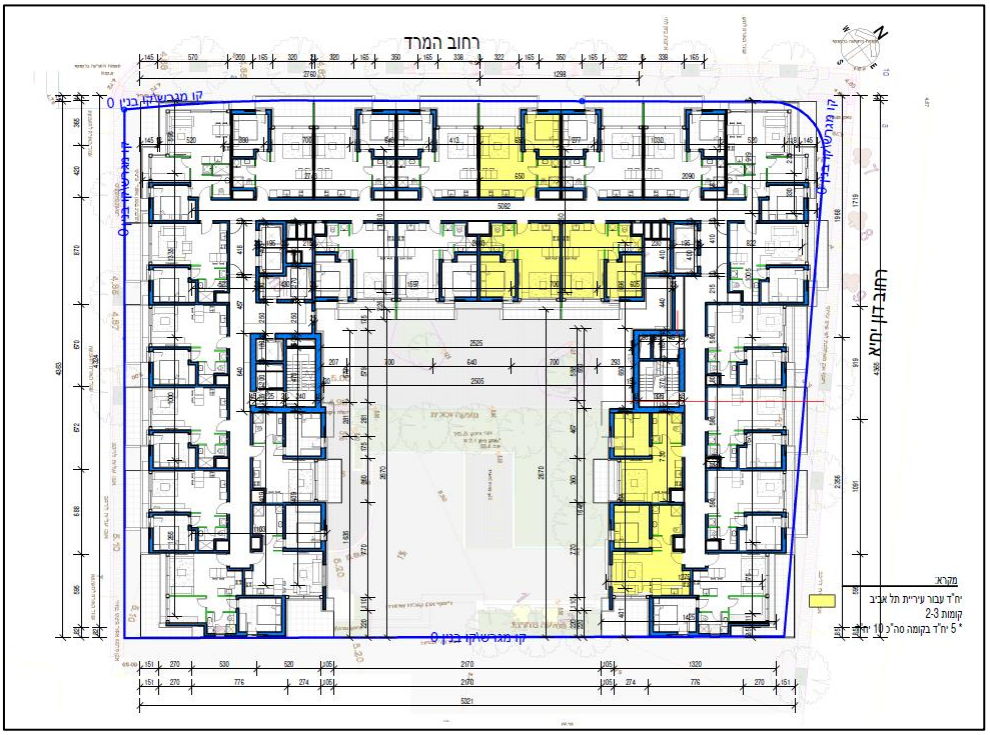
סה"כ שטח מגרש 2,442.8 מ"ר לחישוב זכויות - השטח המבוקש לבניה מעל הקרקע 14,811.52 מ"ר מתוך 14,856 מ"ר (400% + 40% מסחר + 1,132 מ"ר תוספת קומה לפי תמ"א 38 + 12 מ"ר ממ"ד * 248 יח' דיור מוגן)

במסגרת התכנון נחתם הסכם שיתוף עם העירייה, במסגרתו, העירייה מקבלת בעלות ב 200 מ"ר בקומת הקרקע, ו- 15 יח' דיור מוגן.

ע"מ להשלים את הבקשה להיתר נותר להשלים:

- תיאום עם נת"ע (המגרש גובל בקו מטרו M2) – מסמכים מעודכנים בהתאם לדרישת נת"ע, הוטענו למערכת תיאום התשתיות הארצית ב 24/01/2023 – צפי לקבלת מענה, בחלוף 30 ימי עבודה 03/03/2023.
- תיקון ועדכון הערות מח' נכסים – מרבית ההערות טופלו ו/או עדכנו. נותר לאשר תצ"ר למגרש – צפי להשלמה עד 23/02/2023 (התקבל מהרפרנטית בעירייה)
- להעביר בקשה להיתר לסבב חתימות.

<u>קומה טיפוסית (2- 3)</u>



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 מקרקעין תל אביב- יפו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16/01/2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	7003
חלקה:	23
שטח החלקה הרשום:	1,975 מ"ר
בעלויות:	מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות:	חכירה ע"ש פאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ עד לתאריך 21/03/2042.
משכנתאות:	משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל החוכרים.
הערות:	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), לטובת מס רכישה תל אביב, על סכום של 691,203 ₪. הערות: תיק 515171445 מתאריך 09/06/2021. הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת עיריית ת"א- יפו.

12.2. חוזה חכירה (שירותים ציבוריים) מהוון מיום 22/02/2017

חוזה חכירה מהוון (שירותים ציבוריים) מיום 22/02/2017 בין רמ"י לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

הואיל וביום 15/05/2003 נחתם הסכם בין מדינת ישראל, המחכירה והחוכר וחוזה זה נערך בהתאם ובכפוף להסכם הסדרת הזכויות.

המקום:	תל אביב- יפו
השטח:	1,975 מ"ר בערך
גוש:	7003
חלקה:	23
תכנית:	2277
קיבולת בנייה:	2,463.59 מ"ר שטח עיקרי מבונה.
מטרת החכירה:	כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/ או שיחולו על המוחכר ככל חוכר אחר במגזר העירוני.
פעולת השבחה:	תוספת בנייה ו/ או שינוי ייעוד ו/ או ניצול ו/ או פיצול מגרש.
שינוי ייעוד וניצול:	שימוש במוחכר למטרה ו/ או ליעוד השונים מאלה המותרים לשימוש ו/ או ליעוד לפי תכנית מאושרת כדין עד יום 22/02/1993.
תוספת בנייה:	תוספת שטח בנייה ו/ או הקמת מבנה נוסף ו/ או מבנים נוספים, והכל על אלה המותרים לבנייה לפי תכנית מאושרת כדין עד יום 22/02/1993.
עליית ערך:	ההפרש בין הערך המלא (100%) של הקרקע המוחכר לאחר פעולת ההשבחה לבין הערך המעודכן של זכויות חכירה מהוונות באותה הקרקע (91%) לפי הסכם הסדרת הזכויות, על פי שטח קרקע והשטח המבונה כפי שהיה מותר לבנייה לפי תכנית שאושרה כדין עד ליום 22/03/1993, כששני הערכים מחושבים כנהוג ברשות מקרקעי ישראל לגבי חכירה עירונית.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 22/03/1993 ועד ליום 21/03/2042.

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

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

החוכר יהיה רשאי לבצע בכפוף לכל דין פעולת השבחה במוחכר, אך זאת רק לאחר ששילם למחכירה תשלום בשיעור 51% מעליית הערך של המוחכר בעקבות פעולת ההשבחה. סכום התשלום בשל עליית הערך יקבע על פי שומה בהתאם לנוהלי רמ"י החלים על חוכרים אחרים במגזר העירוני.

אם שילם החוכר היטל השבחה וגם תשלום בשל עליית ערך בגין אותה פעולת השבחה, יהא החוכר זכאי לקבל מן המחכירה מחצית מהיטל ההשבחה ששילם, או מחצית מהתשלום בשל עליית ערך ששילם למחכירה, לפי הנמוך מבין השנים.

12.3. **<u>אישור עסקת שינוי ייעוד וניצול- מיום 05/02/2018</u>**

אישור עסקה לחברת פאי סיאם ת"א (2014) בע"מ בגוש 7003 חלקה 23, תכנית 507-0271700 למטרת שטח למבני ציבור.

הוצגה בפני קבלה לתשלום דמי היתר מהוונים בסך 6,646,401.84 ₪ + 1,129,888.31 ₪ (מע"מ)- סה"כ 7,776,290.15 ₪.

12.4. **<u>חוזה חכירה מהוון מיום 03/05/2018</u>**

חוזה חכירה מהוון (שירותים ציבוריים) רמ"י לבין פאי סיאם ת"א (2014) בע"מ (להלן: "החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

הואיל ובין המחכירה ובין החוכר נחתם ביום 01/01/2017[2] חוזה חכירה (להלן: "חוזה חכירה המקורי), והצדדים מצהירים על בטלות חוזה חכירה המקורי ולא וטענו לכל זכות ו/ או חובה הנובעת ממנות.

המקום:	תל אביב- יפו
השטח:	1,975 מ"ר בערך
גוש:	7003 חלקה 23.
לפי תכנית:	507-0271700.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 05/02/2018 ועד 04/02/2067.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	שטח למבני ציבור.
קיבולת בנייה:	7,900 מ"ר- 5,925 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,975 מ"ר שטחי שירות (300%+ 100%).
דמי חכירה שנתיים:	6,646,401.84 ₪ מהוונים.

הערך היסודי של המגרש: 13,032,160.48 ₪.

היחס לעסקת שינוי הייעוד והניצול אשר במסגרתה נחתם חוזה זה, זכאית החוכרת לקבל מן החכירה מחצית מהיטל ההשבחה ששילמה או מחצית התשלום בשל עליית ערך ששילמה למחכירה, לפי הנמוך מבין השנים אך זאת לאחר ששולם למחכירה תשלום בשיעור 51% מעליית הערך של המוחכר בעקבות פעולת ההשבחה.

[2] ככול הנראה מדובר בחוזה החכירה מיום 22/02/2017 המפורט בסעיף 10.2 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

12.5. **<u>הסכם מכר מיום 02/03/2015</u>**

הסכם מכר מיום 02/3/2015 בין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "המוכרת" ו/ או "בזק") לבין פאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי החוזה:

- המוכרת מצהירה כי יש לה את זכויות בנכס מקרקעין הנמצא ברחוב המרד 34 תל אביב, הידוע כגוש 7003 חלקה 23.
- המוכרת מצהירה כי יש לה זכות לקבלת חוזה חכירה מהוון בקשר לנכס בהתאם להסכם הפשרה עם מנהל מקרקעי ישראל ובהתאם להסכם הפשרה שנחתם בינה לבין המנהל ועיריית ת"א- יפו (להלן: "הסכם הפשרה עם העירייה").
- המוכרת מצהירה כי קיימת חריגה בגבול הרמפה המרוצפת, בחלקה הדרומי של הרמפה לתחום הכביש. יובהר כי האחריות לכך עד למועד המסירה הינה של המוכרת והחל מיום מסירת החזקה האחריות לכך הינה של הקונה.
- בשטח מצוי חדר טרנספורמציה המוחזק ע"י חברת חשמל. המוכרת תפעל לפינוי חברת חשמל בהתאם להוראות הסכם זה.
- הקונה מצהיר כי המוכרת מצהירה בפניו כי הסכם הפשרה עם המנהל, נקבע בין היתר את העקרונות והכללים הבאים:
  - המנהל ובזק יפעלו לחתימת חוזה חכירה מהוון ב- 91% לגבי הנכס, בהתאם לנוסח המקובל במנהל לגבי חוכרים אחרים במגזר העירוני.
  - תקופת חוזה החכירה שיחתם לגבי הנכס תהיה ל- 49 שנים שתחילתה ביום 22/03/1993 ותינתן הארכה נוספת ל- 49 שנים.
  - בשל חתימת חוזה החכירה, המוכרת לא תשלם כל תשלום למנהל לרבות דמי היוון ודמי היתר והכול עד לניצול מלוא הזכויות לפי תכניות שאושרו כדין עד ליום 22/03/1993.
  - מטרת החכירה תהיה כל מטרה מותרת לפי תכניות חלות ו/ או שיחולו על אותו הנכס, כמו חוכר אחר במגזר העירוני.
  - עבור כל פעולת השבחה מעבר לזכויות האלו ישולם למנהל (יחול על הקונה) תשלום בשיעור 51% מעליית ערך הקרקע ובמקרה שיחול גם היטל השבחה- החזר של מחצית מהיטל ההשבחה או דמי היתר- הנמוך מבין השניים.
- ידוע לקונה כי קיים הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בין המוכרת לבין עיריית תל אביב. ידוע לקונה כי כיום הנכס רשום על שם עיריית תל אביב וכי במסגרת הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין עיריית תל אביב מחויבת להעביר את הנכס ע"ש מדינת ישראל, וכי המוכרת מתחייבת לדאוג לרישום הנכס על שם מדינת ישראל ורישום חכירה על שמה.
- מסרת החזקה: בכפוף לתשלום מלוא התמורה במועדה, ביום 31/03/2018.
- היטל השבחה אשור יחול על המוכרת הינו בגין תב"ע שאושרה וקיבלה תוקף עד ליום חתימת החוזה.
- התמורה (עפ"י נספח התמורה): 42,800,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה. במידה והמוכרת לא הצליחה לפנות את חברת החשמל מהנכס, אז יופחת סכום התמורה בסך 1,500,000 ₪ ויעמוד על 41,300,000 ₪.

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

12.6. **<u>הסכם פשרה בין בזק למדינת ישראל וממ"י.</u>**

נמסר לי כי הנכס הנדון נכלל בהסכם העברת נכסים שנחתם בין מדינת ישראל לבין בזק ביום 31/01/1984 וב"חוזה גג" בין מנהל מקרקעי ישראל לבזק ביום 22/03/1993.

בתאריך 15/05/1993 נחתם חוזה בין בזק למדינת ישראל ומנהל מקרקעי ישראל המסדיר את זכויות חברת בזק בנכסים בחזקתה ומאפשר חתימה על הסכמי חכירה. ההסכם הוסדר בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 961 מיום 21/01/2003 ואף קיבל תוקף של פסק דין ביום 28/03/2004.

ההסכם כולל בין היתר רשימת נכסים אשר יוותרו בידי חברת בזק ויוחכרו לבזק בהתאם לתנאים המצוינים בהסכם, הכוללים בין היתר:

בזק ומנהל מקרקעי ישראל יפעלו להחתמת חוזי חכירה מהוונים תוך 180 יום מיום כניסת הסכם זה לתוקף לגבי הנכסים המושארים בידי החברה. חברת בזק לא תהא רשאית לבצע פעולות השבחה בכל הנכסים הנדונים עד לחתימת הסכם החכירה.

הנכס הנדון ממוקם על חלק מחלקה מספר 23 בגוש 7003 שהינה בבעלות עיריית תל אביב בשלמות.

נמסר לי ממחלקת הנכסים של חברת בזק כי, קיים חוזה משולש בין חברת בזק, עיריית תל אביב ומנהל מקרקעי ישראל שנחתם בשנת 2007, החוזה קובע כי בעת העברת הזכויות לצד ג', תאשר עיריית תל אביב לרוכש לחתום על חוזה חכירה מול מנהל מקרקעי ישראל בהתאם להסכם של מדינת ישראל עם בזק משנת 1984.

להלן פירוט תנאי החכירה בחוזי חכירה של בזק בנכסים אחרים (בהנחה כי הינם חלים על הנכס הנדון):

- חברת בזק לא תשלם תשלום בעת החתימה לרבות: דמי היתר, דמי חכירה, דמי היוון, זאת עד לניצול מלוא הזכויות לפי תכניות בניין עיר שאושרו כדין עד לתאריך 22/03/1993.
- חברת בזק לא תידרש לשלם דמי הסכמה למנהל בעת העברת הנכסים לצד ג'.
- מטרת החכירה תהיה לכל מטרה מותרת עפ"י תב"ע החלה ו/ או שתחול כמו חוכר אחר במגזר העירוני.
- תשלומים בעת השבחת נכסים בדרך של תוספת בנייה או שינוי ייעוד עפ"י תב"ע חדשה אשר אושרו לאחר התאריך 22/03/1993.
- חברת בזק תשלם 51% מעליית ערך הנכס בעקבות פעולת ההשבחה.
- אם שילמה חברת בזק היטל השבחה בשל עליית ערך כאמור לעיל, תהיה חברת בזק זכאית לקבל ממנהל מקרקעי ישראל מחצית מהיטל ההשבחה ששילמה או מחצית התשלום בשל עליית ערך ששילמה למנהל, לפי הנמוך מבין השניים.

12.7. **<u>הודעה על הסכם פשרה</u>**

הודעה מטעם הצדדים על הסכם פשרה בין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "התובעת") לבין עיריית תל אביב – יפו, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א- יפו ומדינת ישראל (להלן: "הנתבעות") להלן עיקרי ההודעה:

- הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הגיעו לידי הסכמה ביניהם ביחס למחלוקת נשוא הליך ומבקשים מבית המשפט הנכבד ייתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.
- המקרקעין נשוא התביעה, הידועים כחלק מחלקה 8 בגוש 7003 בשטח של 1.975 דונם ברוטו, מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הפשרה זה ואשר תיחתם ע"י הצדדים לתביעה יועברו על ידי עיריית ת"א-יפו על שם מדינת ישראל, בהתאם למפורט בהסכם זה.

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

12.8. **<u>הסכם בין היזם לעירייית תל אביב מיום 13/08/2018</u>**

הסכם בין עיריית ת"א (להלן: "העירייה") לבין חברת פאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "היזם"), מיום 13/08/2018, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 24 בגוש 7003 בייעוד ציבורי הידועה כרחוב המרד 34 בשטח של כ- 25 דונם.
- ובהתאם להסכם בין עיריית ת"א- יפו, מדינת ישראל וחברת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, נרשמה בזק כחוכרת של חלקה 23 בגוש 7003 (להלן: "חלקה 23") הסמוכה בייעוד ציבורי בשטח רשום של כ- 1,975 מ"ר.
- בהתאם להסכם מכר מיום 2.3.15 בין בזק לבין החברה, רכשה החברה את זכויות בזק בחלקה 23.
- ובהתאם לתכנית תא/2277 (להלן: "התכנית") מיועדת רצועת מקרקעין בשטח כולל של כ- 650 מ"ר מתוך חלקה 24 (להלן: "שטח ההשלמה") להוות שטח השלמה לטובת חלקה 23, על מנת להוות יחדיו מגרש תכנוני אחד אשר בו יעמוד שיעור חלקה של העירייה על כ- 24% אחוזים ואילו שיעור חלקו של היזם יעמוד על כ-76% אחוזים.
- ברצון החברה והעיריה לפעול בהתאם לתוכניות תא/4ל ו/או תא/מק/צ (להלן: "התכניות") וכן לממש את הבנייה על המגרש בהתאם לייעודו הציבורי ולהקים על גביו בין היתר בניין למטרת דיור מוגן אשר יכיל עד כ- 214 יח"ד זהות בשטח של כ- 40 מ"ר נטו לכל יח"ד ב-10 קומות בכפוף למתן היתר בניה או לחילופין ובנוסף ל- 214 יח"ד- תוספת של יח"ד ככל שיתאפשר הדבר בהתאם לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב ובכפוף למתן היתר בנייה התואם את המצב התכנוני לאחר הוספת יח"ד או בהתאם לפרוגרמה שונה של מס' יח"ד, בלבד שלא תפחת מהשטח המקסימלי המותר לבנייה.
- בכפוף לאמור לעיל ועל מנת לאפשר את איחוד חלקה 23 עם שטח ההשלמה מתוך חלקה 24 למגרש תכנוני אחד, הגיעו החברה והעיריה להסכמה לערוך ביניהם הסכם לצורך עיסקת קומבינציה במסגרתה ובתמורה להסכמות הצדדים תקבל העירייה 15 יח"ד בנויות המהוות כ- 6.8% מתוך סך יח"ד שיבנו על המקרקעין המאוחדים לאחר השלמת בנייתן ע"י היזם (להלן: "יחידות העירייה"). השימוש ביחידות העיריה וכן השימוש של דיירי יחידות העיריה בחניון יהיה בהתאם להוראות חברת הניהול שתנהל את הבניין. בנוסף, תהא זכאית העירייה לקבל בקומת הקרקע של הבניין שיוקם, שטח ציבורי בשטח כולל של 200 מ"ר עבור העירייה וזכות שימוש בחניות.
- ובתמורה למילוי כל התחייבויות החברה ע"פ הסכם זה, תעמיד העירייה לחברה, את שטח ההשלמה כהגדרתו לעיל, על מנת לאפשר לחברה לבנות את הבניין והכל כמפורט ובכפוף להוראות הסכם זה ולהתחייבות החברה להגיש תכנית לאיחוד חלקה 23 עם שטח ההשלמה לרבות על דרך "הסדר מגרש" (להלן: "תכנית האיחוד"). כל זאת, במקביל להגשת בקשה להיתר בניה על המגרש המאוחד אשר תיחתם ע"י העירייה ועל ידי החברה.
- מוסכם על הצדדים כי העירייה תהא זכאית לתוספת יחסית של יח"ד ושל שטח ציבורי בגין כל תוספת יח"ד שתאושר ליזם ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מעבר ל-214 יח"ד אשר בכוונת היזם לבנות, כך שאחוז יח"ד אשר יירשמו בבעלות העירייה לאחר תוספת יח"ד שיאושרו ליזם ע"י הוועדה, לא יפחת מ- 6.8% מכלל יח"ד המכונות בפרויקט ובתנאי כי שטח מינימלי של כל

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

יח"ד בבעלות העירייה לא יפחת מ- 40 מ"ר נטו וכן מס' יח"ד בבעלות העירייה לא יפחת מ- 15 יח"ד כפי המוסכם לעיל בין הצדדים.

- ידוע ומוסכם על היזם כי במקרה בו תאושר לו תוספת של שטחי בנייה לפרויקט, באופן אשר יאפשר לו לבנות יודיד נוספות מעל 214 יח"ד המאושרות לו לבנייה או להרחיב את שטחי יח"ד בפרויקט, הרי שתהא רשאית העירייה לדרוש מהיזם תוספת יח"ד בנויות או הרחבת שטחן של יחידות העירייה, הכל בהתאם לחלק היחסי המגיע לה מתוך תוספת הבנייה שתאושר ליזם מכלל הפרויקט וע"פ שיקול דעתה הבלעדי בנושא זה אשר יחייב את היזם.
- האמור בסעיפים לעיל יחול ביחס ישר גם למקרה של הפחתה במספר יח"ד שיאושרו ליזם בפרויקט מתחת ל- 214 יח"ד- דהיינו במקרה של הפחתת יח"ד שיאושרו ליזם, יופחתו ביחס ישר מס' יח"ד אשר יועברו לבעלות העירייה וזאת בתנאים המצטברים הבאים: מס' יח"ד שיועברו לידי העירייה לא יפחת מ- 6.8% מכלל יח"ד המכונות בפרויקט. שטח הממוצע של כל יח"ד בפרויקט לא יפחת מ- 40 מ"ר נטו.

<u>הערה של החו"מ</u>: על התכנון המינימלי של 184 יחידות (שאינו כולל ממ"דים ושטחי תמ"א 38), הרי מדובר בכ- 12 יחידות דיור שיועברו לבעלות העירייה בהתאם לחוזה.

12.1. **<u>הסכמי שכירות</u>**

הוצגו פני חוזי שכירות עם חברת סלקום ישראל בע"מ, חברת פלא- פון תקשורת בע"מ וחברת פרטנר תקשורת בע"מ, לגבי השכרת חלקים בגג ובאנטנות. חוזי השכירות נחתמו עם חברת בזק, חלקם אינם בתוקף **ולא הובאו בחשבון** בשומה זו. דמי השכירות- 252,000 ₪ לשנה.

12.2. **<u>שומת וועדה היטל השבחה</u>**

בתאריך 20/03/2020 ערך השמאי יורם ברק שומת היטל השבחה לחלקה 23 בגוש 7003 (הנכס הנדון) בגין מימוש זכויות בדרך של מכר (בקשה לפני מימוש). עבור אישור תכניות צ' ו- 3966.
שמאי הוועדה קבע היטל השבחה לתכנית צ' למועד הקובע 02/08/2016 בגובה של 2,569,275 ₪.
וכן קבע היטל השבחה לתכנית 3966 למועד הקובע 06/12/2019 בגובה 11,211,283 ₪.

13. <u>היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות</u>

13.1. לא נערכה עסקה בנכס הנדון, למעט העסקאות המפורטות לעיל.

13.2. בתאריך 25/04/2018 ערכתי שומת מקרקעין לבטוחה לבנק הפועלים עפ"י תקן 19. בשומתי קבעתי שווי למטרת בטוחה בסך של 165,500,000 ₪.
כמו כן קבעתי בשומתי כי בחלופת שווי שוק בגובה של 195,950,000 ₪.

13.3. <u>ערכתי מספר חוות דעת לדו"חותיה הכספיים של החברה כמפורט להלן:</u>

מועד קובע	שווי הוגן ללא מע"מ
31/12/2019	195,208,000 ₪
31/12/2020	220,000,000 ₪
31/12/2021	270,000,000 ₪
31/12/2022	271,000,000 ₪

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

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. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת פאי סיאם תל אביב (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' 40 IAS 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. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

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.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

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.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

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 לשיוויה 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.

יישום גישות השומה

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

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "חנויות ומבנים מסחריים" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

14.3. הובא בחשבון מיקומו של הנכס ברחוב המרד 34, שכונת נווה צדק, תל אביב.

14.4. הובא בחשבון כי הנכס ממוקם ממערב לשכונה, מול מתחם בתי המלון והמשרדים שבחזית לים.

14.5. חלקה 23 בשטח רשום של 1,975 מ"ר, המגרש התכנוני ששטחו 2,442.81 מ"ר כולל חלקים מחלקה 24 הסמוכה בבעלות עיריית תל אביב. הפרויקט המתוכנן מיועד להיבנות במגרש הכולל חלקים של עיריית ת"א.

14.6. הובא בחשבון כי הנכס שימש עד לאחרונה כמרכזיית בזק וכי על גג המבנה מתקנים סלולריים המושכרים בשכירות חופשית לחברות הסלולר. **<u>דמי השכירות והמבנה הקיים לא הובאו בחשבון בשומה זו.</u>**

14.7. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס. קרקע בייעוד ציבורי, עד 400% זכויות בנייה מאושרות לשטחים עיקריים ושטחי שירות בתוספת 10% מסך השטחים הכולל המותר לבנייה במגרש בייעוד מסחרי, בבנייה עד 10 קומות.

14.8. הובאה בחשבון החלטת וועדת הערר מיום 05/09/2021, בדבר הגשת להיתר בנייה על פי תכניות בתוקף.

14.9. הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית צ', יש לפרסם את הבקשה להיתר, כהקלה, נמסר לי ממזמין השומה כי בהתאם לחוות דעת מהיועצת המשפטית של העירייה, לא תידרש פרסום ההקלה, לאור העובדה כי תכנית ל'4 יצרה את הזכויות המבוקשות בהתאם לתיק מידע שהתקבל מעת העירייה.

14.10. היתרי הבנייה החלים על הנכס הנדון הינם למרכזיה הקיימת בשטח ולא הובאו בחשבון בשומה זו.

14.11. הובא בחשבון כי החלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות וכי לחברה חכירה ע"ש פאי סיאם ת"א (2014) בע"מ עד לתאריך 04/02/2067.

14.12. הובא בחשבון אישור רמ"י לעסקת שינוי ייעוד וניצול ע"ש פאי סיאם ת"א (2014) בע"מ, וכי שולם כול סכום דמי ההיתר המהוונים בסך כולל מע"מ של כ- 7.8 מיליון ₪.

14.13. הובא בחשבון חוזה חכירה עם רמ"י, לאחר תשלום דמי היתר, כמפורט לעיל.

14.14. הובא בחשבון הסכם הרכישה מיום 02/03/2015.

14.15. הובא בחשבון הסכם הקומבינציה עם עיריית תל אביב, על חלק העירייה במגרש.

14.16. הובא בחשבון כי היטל ההשבחה בגין תכנית ל/4 שאושרה בשנת 2013 תחול על המוכרת, קרי על בזק. היטל ההשבחה עבור תכנית צ' שאושרה בשנת 2016 תחול על הקונה והופחתה משווי הנכס, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

14.17. הובאו בחשבון עסקאות לנכסים דומים בסביבה הסמוכה תוך התאמתם לנכס שבנדון.

14.18. הנכס הוערך בגישת ההשוואה.

14.19. **הנכס הוערך עפ"י חלקו היחסי בזכויות הבנייה של חלקה 23 בלבד וחלק מזכויות חלקה 24. כמו כן הנכס הוערך לשווי שוק עפ"י מלוא זכויות הבנייה המוצעות ע"י אדריכל הפרויקט, בניכוי יחידות העוברות לבעלות עיריית ת"א וכן הפחתת עלות הבנייה של חלקי עיריית ת"א.**

14.20. נערך אומדן להיטל השבחה שיחול על מימוש תכנית צ', מחצית מגובה ההיטל יוחזר לבעלים ע"י רמ"י, כחלק מהסכם הפשרה המפורט לעיל. גובה היטל ההשבחה מהווה אומדן בלבד ואינו מחייב את הוועדה המקומית. על החיוב ביתן להשיג ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

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

14.21. הובא בחשבון כי עיריית ת"א- יפו מקבלת מינימום 12 יחידות דיור (עפ"י מנגנון ההתאמה לפי יחס של 6.8%) מוגן בנויות ואולם בשטח של 200 מ"ר בקומת הכניסה. עלות בניית החלקים שעוברים לרשות עיריית ת"א יפו, הופחתו משווי הנכס. כמו כן ההסכם קובע מנגנון חלוקה במידה ומספר היחידות הכולל בפרויקט ישתנה.

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

14.23. המועד הקובע לחוות הדעת- 31/12/2023.

14.24. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14.25. ביום 07/10/2023, החלה מלחמת חרבות ברזל שפרצה בשבת בבוקר בעקבות מתקפת פתע על ישראל בהובלת החמאס, במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר בפרט. הנכס הנדון מהווה קרקע שבנייתה טרם החלה ועל כן לא נערכה הפחתת שווי בגין סיבה זו.

15. מחירים ועסקאות

15.1. קרקעות לדיור מוגן

- עפ"י מכרז רמ"י 266/2021 מתאריך 19/08/2021 בשכונת פסגת זאב בירושלים, עולה כי חברת "מגורים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" זכתה במכרז בסכום של 8,379,555 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 92,886,573 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 4 עפ"י תכנית 101-0317149 בשטח של 6,919 מ"ר בייעוד מגורים מיוחד (דיור מוגן). התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 19,000 מ"ר לדיור מוגן עבור סה"כ 250 יחידות. העסקה משקפת שווי של 5,330 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- עפ"י מכרז רמ"י 257/2021 מתאריך 23/08/2021 בשכונת מורשת במודיעין, עולה כי חברת "בית בכפר מורדות ארנונה בע"מ" זכתה במכרז בסכום של 75,000,000 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 43,025,374 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 402 עפ"י תכנית 420-0241646 בשטח של 8,758 מ"ר בייעוד דיור מוגן. התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 21,000 מ"ר לדיור מוגן עבור סה"כ 300 יחידות. ב העסקה משקפת שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- עפ"י מכרז רמ"י 115/2021 מתאריך 15/12/2021 בשכונת הנרקיסים בראשון לציון, עולה כי חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ זכתה במכרז בסכום של 118,118,118 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 23,034,352 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 511 עפ"י תכנית 413-0180570 בשטח של 6,150 מ"ר בייעוד מגורים מיוחד ומסחר (דיור מוגן ומסחר). התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 15,000 מ"ר לדיור מוגן+ 1,600 מ"ר למסחר עבור סה"כ 250 יחידות. בהנחה כי שווי למ"ר מבונה מסחרי שווה כ- 12,000 ₪, מתקבלת תוצאה של 7,730 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן.
- עפ"י תוצאות מכרז רמ"י מיום 28/06/2021, זכתה חברת מגדלי הים התיכון בקרקע לדיור מוגן בשכונת פארק איילון באור יהודה בתמורה לכ- 141 מיליון ₪+ כ- 29 מיליון ₪ הוצאות פיתוח. מדובר במתחם א' מגרשים 401+ 402 בשטח של כ- 10.5 דונם על פי תכנית תמל/1046. המגרשים בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור שיכלול עד 500 יחידות דיור מוגן (כ- 39,000 מ"ר

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

עיקרי) ושימושי מסחר (כ- 1,600 מ"ר עיקרי). על פי ניתוח תוצאות המכרז, בהנחה כי שווי למ"ר מבונה מסחר שווה כ- 8,000 ₪ למ"ר, עולה כי למ"ר עיקרי דיור מוגן בגובה של כ- 4,000 ₪.

- עפ"י מכרז רמ"י ים/325/2018 מתאריך 13/11/2019 בשכונת מורדות ארנונה בירושלים, עולה כי חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ זכתה במכרז בסכום של 43,453,000 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 48,643,685 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 7 עפ"י תכנית 151-0053751 בשטח של 7,110 מ"ר בייעוד מגורים ומסחר (דיור מוגן ומסחר). התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 12,000 מ"ר לדיור מוגן+ 300 מ"ר למסחר+ 3,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, עבור סה"כ 200 יחידות.
בהנחה כי שווי למ"ר מבונה מסחרי שווה כ- 8,000 ₪ בקומת הקרקע, מתקבלת תוצאה של 6,175 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן.
- עפ"י תוצאות מכרז רמ"י מיום 03/06/2018 בנס ציונה בגוש 3642 חלקה 46 לשימושי מסחר תעסוקה ודיור מוגן, זכתה חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ במכרז בתמורה לסכום של 127,068,000 ₪+ 41,272,944 ₪ עלויות פיתוח.
החלקה כוללת 3 מגרשים בהם מבנה טיגרט לשימור. עפ"י ניתוח המכרז עולה כי שווי למ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן הינו כ- 6,000 ₪ למ"ר.
- עפ"י מכרז רמ"י מר/221/2017 מתאריך 07/01/2018 בשוהם עולה כי חברת חמדת נוף הים בע"מ זכתה במכרז בסכום של 33,555,556 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 20,686,426 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 1001 עפ"י תכנית תמל/1007 בשטח של 12,1234 מ"ר בייעוד דיור מוגן ומסחר. התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 17,000 מ"ר עבור 200 יחידות, מתוכם סך של 5,000 מ"ר עיקרי למסחר בשתי קומות. בהנחה כי שווי למ"ר מבונה מסחרי שווה כ- 8,000 ₪ בקומת הקרקע, מקדם מסחר בקומה עליונה הינו 0.5, מתקבלת תוצאה של 2,000 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן.
יתרת שטח עיקרי לדיור מוגן של 12,000 מ"ר עבור 200 יחידות, מתקבלת תוצאה של כ- 60 מ"ר עיקר ברוטו כולל שטחים ציבוריים ליחידה. ההצעה הזוכה במכרז הינה הצעה יחידה. מחיר המינימום במכרז הינו נקבע 33,033,000 ₪, מחיר השומא 72,600,000 ₪ בנוסף לעלויות הפיתוח, מחיר השומה מביא לתוצאה של כ- 5,300 ₪ למ"ר עבור מרכיב הדיור המוגן.
- עפ"י מכרז רמ"י מר/177/2016 מתאריך 27/11/2016 במודיעין עולה כי חברת אביסרור ובניו יזום ופיתוח זכתה במכרז בסכום של 18,888,052 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 12,450,904 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 9N עפ"י תכנית מד/1/9 בשטח של 2,496 מ"ר בייעוד דיור מיוחד. התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 6,000 מ"ר עבור 120 יחידות בשטח עיקרי ממוצע של 50 מ"ר ליחידה. העסקה משקפת שווי של 5,250 ₪ למ"ר מבונה.
- עפ"י מכרז רמ"י מר/201/2015 מתאריך 22/05/2016 במודיעין עולה כי חברת גיא דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ במכרז בסכום של 16,064,444 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 18,161,751 ₪. הנכס הינו מגרש מספר 20762 עפ"י תכנית מד/3/6ב' בשטח של 10,521 מ"ר בייעוד דיור מוגן. התכנית קובעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים של 6,000 מ"ר עבור 120 יחידות בשטח עיקרי ממוצע של 50 מ"ר ליחידה. העסקה משקפת שווי של 5,700 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה, הגב' דורית פריאל, בשומתה מיום 20.02.2014 לנכס ברח' ויסוצקי 6 בתל-אביב, חלקה 372 בגוש 6108, העריכה שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי בייעוד לדיור מוגן למועד קובע 15.05.2013, בשיעור של 0.8 משווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי מגורים.

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

- השמאי המכריע, מר תמיר שדה, בשומתו מיום 25.07.2012 לנכס ברח' הנבל בחדרה, חלקות 470-472 בגוש 10042 העריך שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי בייעוד לדיור מוגן, בשיעור של 0.75 משווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי מגורים.
- השמאי המכריע, מר תמיר שדה, בשומתו מיום 17.05.2016 לנכס ברח' החשמונאים 74, 76 בקרית מוצקין , חלקה 74, 542 בגוש 10426, העריך שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי בייעוד לדיור מוגן, בשיעור של 0.9 משווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי ממרים.
- השמאי המכריע, מר רן וירניק, בשומתו מיום 11.01.2011 לנכס ברח' ארלוזורוב 32,34 בבת ים, חלקות 74, 75 בגוש 7145, העריך שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי בייעוד לדיור מוגן, בשיעור של 0.9 משווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי מגורים.

15.2. **<u>פרויקטים בנויים- דיור מוגן</u>**

- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 26/9/2023, בית הזהב בע"מ התקשרה בהסכם מותנה עם צד ג' (ביג3) למכירת חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ בתמורה לסך של כ- 225 מיליון ₪, בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה בניכוי התחייבויות לפקדונות נכון ליום 31/12/2022. התמורה כוללת תמורה מיידית בסך של כ- 169 מיליון ₪ ותמורה עתידית שתשולם בעת הוצאת היתר בניה להרחבת הבית במתווה שסוכם בי הצדדים. הנכס כולל כיום 104 יח"ד וצפוי לכלול לאחר הרחבה כ- 220 יח"ד ושטחי מסחר נוספים.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 24/03/2016, עולה כי קבוצת עזריאלי רכשה את זכויות הבעלות בחברה המחזיקה ומנהלת את "אחוזת בית"- בית דיור ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה בתמורה ל- 55 מיליון ₪, המשקף תשואה של 8.5% - 8.75% על מחיר הדיור המוגן ו- 7.8% על מחיר שטחי המסחר.

אחוזת בית הוא בית דיור מוגן פעיל ברחוב אחוזה ברעננה הכולל 335 יחידות דיור מוגן וכן מחלקות סיעודיות. פארק מול הוא מרכז מסחרי בשטח של כ- 4,500 מ"ר הצפוי להניב 5.4 מיליון ₪ בשנה.

- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 17/06/2015, עולה כי קבוצת עזריאלי רכשה את זכויות הבעלות בחברה המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל אביב"- בית דיור מוגן יוקרתי במרכז ת"א בתמורה ל- 270 מיליון ₪. פאלאס תל אביב ממוקם ברחוב ויצמן בסמיכות לבית החולים איכילוב הכולל 231 יחידות דיור מוגן, ו- 4 מחלקות סיעודיות. **נמסר לי כי קבוצת עזריאלי רכשה גם את התחייבויותיה של המוכרת (חובות המוכרת, התחייבויות ופיקדונות דיירים) ועל כן המחיר משקף שווי של כ- 2.5 מיליון ₪ ליחידה.**

15.3. **<u>עסקאות השוואה למגורים</u>**

- על פי פרסום בעיתונות, בחודש פברואר 2022 רכש מר משה ממרוד מבעלי תדירן מגרש ברחוב שבזי בנווה צדק בשטח של 330 מ"ר בתמורה ל- 40 מיליון ₪. במגרש זכויות בנייה ל- 700 מ"ר. העסקה משקפת שווי של כ- 57,000 ₪ למ"ר מבונה.
- על פי פרסום באינטרנט מחודש ינואר 2022 עולה אסי טוכמאייר מבעלי של חברת ישראל קנדה, רכש מגרש ובו וילה ושני בתים נוספים ובריכת שחיה בשטח של כדונם וחצי ברחוב אמזלג שבשכונת

[3] עפ"י פרסום בעיתונות מיום 26/9/23 הרוכשת הינה ביג.

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

נווה צדק בתמורה ל- 105 מיליון ₪. הנכס מורכב מ- 3 חלקות צמודות זו לזו וניתן לבנות בה 3,000 מ"ר מגורים. העסקה משקפת שווי קרקע של כ- 35,000 ₪ למ"ר מבונה.

- על פי פרסום באינטרנט מתחילת שנת 2022 עולה כי איש העסקים פטריק דרהי מכר את מתחם הרב קוק בנווה צדק בתמורה ל- 200 מיליון ₪. המתחם מיועד לחמישה בניינים הכוללים 26 יח"ד ושטחי מסחר ומשקפת שווי של כ- 40,000 ₪ למ"ר מבונה.
- עפ"י שומת הוועדה המקומית לצורך גביית היטל השבחה נקבעו בין היתר הפרטים הבאים:
עפ"י מספר עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט ברחוב יצחק אלחנן 15 בשנים 2017- 2019, עולה כי שווי למ"ר בנוי הינו כ- 57,000 ₪.
עפ"י מספר עסקאות קרקע בייעוד מגורים בנווה צדק, עולה כי שווי למ"ר מבונה הינו 34,000 ₪.
- עפ"י תוצאת מכרז רמ"י תא/278/2017 מיום 07/01/2018 עולה כי חברת א.ד.ן (נ.ג) קפיטל בע"מ זכתה במגרש בשטח של 1,309 מ"ר ברחוב הכובשים 48, ממערב לשוק הכרמל בת"א (גוש 7002 חלק מחלקות 3, 7) בתמורה ל- 104 מיליון ₪ בתוספת 261,014 הוצאות פיתוח.
על המגרש 401 חלה תכנית תא/3888 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג' עבור 50 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 68 מ"ר+ 12 מ"ר מרפסת ליח"ד. העסקה משקפת שווי מעל 2 מיליון ₪ קרקע ליחידת דיור.
- עפ"י פסיקה של השמאי המכריע אלי כהן מיום 29/10/2018, לנכס ברחוב הירקון 148, ת"א (גוש 6968 חלקה 13) לתאריך הקובע 24/01/2018 בגין אישור תכנית 3616א' (תכנית הרובעים) **קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה מגורים של 30,000 ₪**. עפ"י פסיקה נוספת של אלי כהן לאותו המועד לנכס ברחוב הירקון 175 (גוש 6966 חלקה 34) קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה של 27,000 ₪.
- עפ"י פסיקה של השמאי המכריע בועז קוט מיום 27/12/2018, לנכס ברחוב הירקון 25, ת"א (גוש 6916 חלק מחלקה 41) לתאריך הקובע 17/05/2016 בגין אישור תכנית תא/4108 (התכנית חלה על מתחם גדול יותר- 2,925 מ"ר). תכנית תא/4108 קובעת זכויות בנייה למגורים, מלונאות ומסחר בשתי חלופות תכנון. השמאי **המכריע קבע שווי למ"ר מבונה מגורים של 35,000 ₪.**
- עפ"י פסיקה של השמאי המכריע משה נדם מיום 20/12/2018, לנכס ברחוב הירקון 23, ת"א (גוש 6916 חלק מחלקה 73) לתאריך הקובע 17/05/2016 בגין אישור תכנית תא/4108 (התכנית חלה על מתחם גדול יותר- 2,925 מ"ר)- אותה התכנית בפסיקתו של השמאי בועז קוט. השמאי **המכריע קבע שווי למ"ר מבונה מגורים של 24,000 ₪.**
- עפ"י פסיקה של השמאי המכריע ד"ר גד נתן מיום 1/11/2016, לנכס ברחוב דניאל 2- 8, ת"א לתאריך הקובע 08/09/2015 בגין אישור תכנית תא/4055._תכנית תא/4055 קובעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור 58 יח"ד, 500 מ"ר עיקרי למסחר ו- 4,000 מ"ר בייעוד תיירות עבור 120 חדרי מלון. השמאי **המכריע קבע שווי למ"ר מבונה מגורים של 40,000 ₪.**
- עפ"י פסיקה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 29/07/2019, לנכס ברחוב הירקון 51 פינת רחוב הירקון, ת"א לתאריך הקובע 17/06/2015 בגין אישור הקלות. מדובר באחד הפרויקט היוקרתיים בת"א לשימושי מסחר, מלונאות ומגורים בגובה של 28 קומות בקו ראשון לים. בשומה זו קבעה השמאית המכריעה (כשמאית מייעצת לוועדת הערר) שווי למ"ר מבונה מגורים הגובה 49,000 ₪.

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

15.4. **<u>עסקאות השוואה לשטחי מסחר</u>**

- עפ"י הסכם שכירות מיום 16/04/2019, שוכרת חברת מיקרו מלונות בוטיק בע"מ את תת חלקה 15 בשטח של כ- 28 מ"ר בבניין הנדון מול הנכס הנדון לתקופה של 120 חודשים + שלוש אופציות כל אחת בת 60 חודשים, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 12,000 ₪ עם עלייה בדמי השכירות בתקופות האופציות. החוזה משקף דמי שכירות למ"ר של 429 ₪ למ"ר.
- עפ"י חוזה מכר מיום 24/06/2018, חנות בקומת קרקע בשטח רשום של 125.4 מ"ר ברחוב קויפמן 6 (בית גאון) נמכרה בתמורה ל- 2,220,000 ₪. החנות מורכבת מ- 58 מ"ר בקומת קרקע+ 67 מ"ר קומת גלריה, שימשה במשרד עורכי דין. בהנחה כי מקדם הינו 0.5, מתקבל שווי למ"ר בנוי של כ- 24,300 ₪.
- עפ"י חוזה מכר מיום 28/01/2018, שטח מסחרי רשום של 616.1 מ"ר ברחוב קויפמן 6 (בית גאון) נמכרה בתמורה ל- 13,000,000 ₪. השטח נמצא בקומות מרתף, קרקע, קומה 1 וקומה 2, שימשה בעבר כמסעדת הרברט סמואל הכוללת מחסנים במרתף, מסעדה בקומת הקרקע ובקומה א' ומשרדים בקומה ב'. בהנחה כי מקדם המחסן 0.5, המסעדה 1 והמשרדים 0.5 מתקבל שווי למ"ר בנוי אקוויולנטי של כ- 27,600 ₪.
- עפ"י אתר האינטרנט של רשות המיסים עולה כי חנות בשטח רשום של 63.6 מ"ר ברחוב קאופמן 6 (בית גאון) נמכרה בתאריך 07/05/2018 בתמורה ל- 1.3 מיליון ₪. החנות ממוקמת בקומה ראשונה כחלק מהמרכז המסחרי במיקום נחות. העסקה משקפת שווי של כ- 20,500 מ"ר למ"ר בנוי.
- עפ"י אתר האינטרנט של רשות המיסים עולה כי חנות בשטח רשום של 353.5 מ"ר ברחוב קאופמן 6 (בית גאון) נמכרה בתאריך 07/05/2018 בתמורה ל- 6.3 מיליון ₪. החנות ממוקמת בקומה ראשונה כחלק מהמרכז המסחרי במיקום נחות. העסקה משקפת שווי של כ- 18,000 מ"ר למ"ר בנוי.

16. <u>תחשיב</u>

16.1. **<u>זכויות בנייה לחישוב</u>**

הוצגה בפני פרוגרמה תכנונית ההולכת להיות מוגשת בתכנית בקשה להיתר בנייה ע"י אדריכל הפרויקט, להלן ניתוח זכויות הבנייה בהתאם לבקשה להיתר בנייה.

שטח לחישוב זכויות בנייה (לפי תיק מידע):	2,442.8 מ"ר
סה"כ קומות:	סה"כ 11 קומות מעל הקרקע= ק.ק.+ 10 קומות.
סה"כ יחידות לדיור מוגן:	248
מסחר:	977.1 מ"ר

<u>דיור מוגן:</u>

<u>זכויות לפי תב"ע-</u> 400% לשימושים עיקריים- 9,771.2 מ"ר

<u>תמ"א 38</u>- תמריצי שטח קומה קיימת- 1,132 מ"ר

<u>תוספת ממ"ד</u>- 976\2 מ"ר (12 מ"ר עבור 248 יחידות)

סה"כ דיור מוגן:	13,879.2 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה (כולל מסחר):	14,856.3 מ"ר

המכתב מצוין כי "מירב הסיכוי שהבקשה תדחה ע"י העירייה, ונאלץ לפנות לוועדת הערר. ברם, לאור עמדת ועדת הערר בדיון הקודם, קיימת סבירות גבוה לאישור הבקשה ע"י וועדת הערר. "

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>לאור העובדה כי בקשה זו טרם עברה את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, חוות דעת זו נערכה על פי זכויות הבנייה הבסיסיות על פי תכנית, ללא תוספת ממ"דים וללא תוספת על פי תמ"א 38.</u>

16.2. **<u>קביעת שווי למ"ר מבונה לדיור מוגן</u>**

עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל הינן לתוצאות מכרזים בארץ בהם נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בין כ- 4,000 ₪ למ"ר ועד לכ- 7,700 ₪ למ"ר. בתל אביב לא אותרו עסקאות לקרקע כלל.

השימוש של דיור מוגן, דומה מאוד לשימוש מגורים וקיימות אף מספר פסיקות של שמאים מכריעים הקובעים מקדם התאמה בין מגורים לדיור מוגן שנע בין 0.7 ל- 0.9.

על פי מחירון של דירות בפרויקטים לדיור מוגן עולה כי פרויקטים בנויים מוכרים יחידות במחיר הקרוב למחיר מגורים בסביבה.

הנכס הנדון ממוקם בשולי שכונת נווה צדק, במיקום יחסית סמוך לקו החוף.

לאור העובדה כי אין בידי עסקאות השוואה לקרקע לדיור מוגן בת"א, אקבע את השווי למ"ר מבונה בשתי גישות:

שווי למ"ר מבונה עפ"י חילוץ מעסקאות מכר לפרויקטים בנויים.

שווי למ"ר מבונה עפ"י מקדמי התאמה לשווי למ"ר מבונה מגורים בסביבה.

<u>חילוץ מעסקאות מכר לפרויקטים לדיור מוגן בנויים</u>

עסקאות ההשוואה הטובות ביותר לצורך קביעת השווי בחילוץ (אומנם עסקאות ישנות אך הכי מתאימות), הינן עסקאות בפרויקט ברעננה ועסקת הפרויקט בת"א המפורטים בפרק העסקאות לעיל, להלן ניתוח כל עסקת וקביעת השווי בהתאם:

- עזריאלי פאלאס תל אביב- פרויקט פאלאס ממוקם צמוד לבית החולים איכילוב ברחוב ויצמן בת"א הכולל 231 יחידות. עפ"י ניתוח עסקת המכר עולה כי שווי ליחידה בנויה נמכרה בשנת 2015 בכ- 2.5 מיליון ₪. בהתאמה למיקום ולמועד העסקה, ובחילוץ שווי הקרקע הגעתי לשווי למ"ר מבונה של 27,500 ₪ למ"ר סחיר ליחידה (שטח יחידת מגורים המגלם את השטח הציבורי).
- בית דיור מוגן ברעננה- עפ"י ניתוח עסקת המכר ברעננה עולה כי היחס שבין שווי בנוי למגורים לשווי בנוי לדיור מוגן, למועד ביצוע העסקה הינו 74%.

<u>שווי למ"ר מבונה עפ"י מקדמי התאמה לשווי למ"ר מבונה מגורים בסביבה</u>

על פי עסקאות ההשוואה למגורים המפורטות לעיל, אני סבור כי שווי למ"ר מבונה מגורים בסביבת הנכס הינו בין 45,000 ₪ למ"ר לבין 55,000 ₪ למ"ר, ראוי מקדם התאמה ממגורים לדיור מוגן בגובה של 0.75 (בהתאם לעסקת המכר ברעננה) ובהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, על כן סביר לקבוע שווי למ"ר מבונה דיור מוגן בגובה של 33,800 ₪. סיכום, לאור הנתונים המפורטים לעיל, אני קובע שווי למ"ר מבונה לדיור מוגן בשווי של 31,000 ₪ (עפ"י ממוצע בין הגישות).

שווי למ"ר מבונה מסחרי נקבע על 13,500 ₪ למ"ר מבונה המשקף דמ"ש ממוצעים של 140 ₪ למ"ר.

עלות בנייה לשטחים הבנויים שיועברו לעיריית ת"א נקבעו על 12,000 ₪ למ"ר עבור שטחי יחידות בנויות ועבור אולם בקומת הכניסה.

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

תחשיב אומדן דמי היתר

תוספת שטח מעבר לחוזה החכירה	1,030 מ"ר
שווי למ"ר מבונה מסחר	₪ 13,500
שווי מרכיב מסחרי	₪ 13,905,000
אחוז לתשלום דמי היתר	51%
אומדן דמי היתר לרמ"י	**₪ 7,091,550**

תחשיב אומדן היטל השבחה

תכנית	מועד קובע	היטל	מקדם	היטל צמוד
צ	02/08/2016	₪ 2,569,275	1.0342	₪ 2,657,144
3966	06/12/2019	₪ 11,211,283	1.0139	₪ 11,367,120
סה"כ				**₪ 14,024,264**

תכנית	מועד קובע	היטל	הצמדה ליום 31/12/2023	היטל צמוד
צ	02/08/2016	₪ 2,569,275	1.1252	₪ 2,890,948
3966	06/12/2019	₪ 11,211,283	1.1031	₪ 12,367,166
סה"כ				**₪ 15,258,115**

תחשיב שווי

	שטחים	שווי למ"ר	סה"כ
דיור מוגן	9,107 מ"ר	₪ 31,000	₪ 282,309,510
מרכיב מסחרי	911 מ"ר	₪ 13,500	₪ 12,294,124
סה"כ			**₪ 294,603,634**
הפחתות להיטל השבחה ודמי היתר			
אומדן היטל השבחה			₪ 15,258,115
אומדן לתוספת דמי היתר			₪ 7,091,550
זיכוי על פי הסכם המשולש			₪ 7,629,057
סה"כ הפחתות			**₪ 14,700,000**
שטחים שיועברו לעיריית ת"א בנויים			
שטח בנוי ליחידות	757 מ"ר		
עלות בנייה למ"ר	₪ 12,000		
סה"כ עלות בניה		₪ 9,084,000	
שטח אולם בקומת כניסה	200 מ"ר		
עלות בנייה למ"ר	₪ 12,000		
סה"כ עלות		₪ 2,400,000	
סה"כ אומדן עלויות לחלקים המוערבים לעיריית ת"א			**₪ 11,500,000**
השקעות החברה בתכנון ויועצים ללא מימון			**₪ 1,036,722**
סה"כ שווי הנכס במעוגל			**₪ 269,400,000**

16.3. טבלת רגישות

טבלת רגישות לבחינת שווי הנכס בעת שינוי שווי קרקע ליחידת דיור מוגן ושווי למ"ר מבונה מסחרי.

	₪ 27,900	₪ 29,450	₪ 31,000	₪ 32,550	₪ 34,100
₪ 12,150	₪ 240,700,000	₪ 254,800,000	₪ 268,900,000	₪ 283,000,000	₪ 297,100,000
₪ 12,825	₪ 240,900,000	₪ 255,000,000	₪ 269,100,000	₪ 283,200,000	₪ 297,400,000
₪ 13,500	₪ 241,200,000	₪ 255,300,000	**₪ 269,400,000**	₪ 283,600,000	₪ 297,700,000
₪ 14,175	₪ 241,400,000	₪ 255,500,000	₪ 269,700,000	₪ 283,800,000	₪ 297,900,000
₪ 14,850	₪ 241,700,000	₪ 255,900,000	₪ 270,000,000	₪ 284,100,000	₪ 298,200,000

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

17. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של חברת פאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2023 בסך:

שווי הנכס- 269,400,000 ₪ (מאתים שישים ותשעה מיליון וארבע מאות אלף ₪)

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,



_____

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

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: 13/03/2024 :תאריך
REF: ZC42087 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מגרש בייעוד מלונאות
חוף אמנון, סובב כנרת
מגרש 607 על פי תכנית תמ"א/13/13/א/1
גוש 13637 חלק מחלקות 5, 10, 29, 34



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: פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר בי. טי. כנרת בע"מ) (להלן: "החברה")

1.2. מזמין השומה: רו"ח נפתלי וינגרטן, מנכ"ל חברת פאי סיאם בע"מ.

1.3. מועד הזמנת השומה: 27/12/2023.

1.4. נסיבות הזמנת השומה: לצורך יישום כללי חשבונאות בינלאומיים IFRS לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/09/2022 שיפורסמו לציבור.

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 פאי סיאם מפרץ אמנון 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.

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

- 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, קרית 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 לעיריית 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 פאי סיאם בע"מ וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו: 31/12/2023.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 27/02/2024 ע"י אורי זלוטוגורה - 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

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות
13637	5	6,433 מ"ר	מדינת ישראל
	10	45,777 מ"ר	מדינת ישראל
	29	112,696 מ"ר	קרן קיימת לישראל – 457/120176 רשות הפיתוח- 119719/120176
	34	50,382 מ"ר	רשות הפיתוח.

מגרש : מגרש 607 בשטח של 67,380 מ"ר בייעוד מלונאות על פי תמ"א/13/13/א'/1 :.

זכויות חכירה : לנכס חוזה חכירה מהוון ע"ש חברת בי. טי כנרת בע"מ ושולמה מלוא התמורה לרמ"י.

מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה לפרויקט מלונאי אשר יכלול 200 סוויטות מלונאיות (שטח בנוי ליחידה כ- 60 מ"ר) וינוהל ע"י רשת ישרוטל.

זיהוי הנכס : על פי חוזי החכירה והפיתוח ועל פי תכניות בניין עיר.

8. חזית הנכס



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

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את מגרש 607 בשטח של 67,380 מ"ר בייעוד מלונאות עפ"י תכנית המתאר הארצית תא"מ 13/13/א/1 (ברמה של תכנית מפורטת) בחוף אמנון על קו המים בכנרת.

תיאור המגרשים

מגרש מספר 607 עפ"י תכנית מתאר ארצית תמ"א 13/13/א/1 בשטח של 67,380 מ"ר.

למגרש צורה אירגולארית וחלקו הצפוני משיק לכביש מספר 87 סובב כנרת. למגרש שיפוע היורד לכיוון דרום לשפת הכנרת.

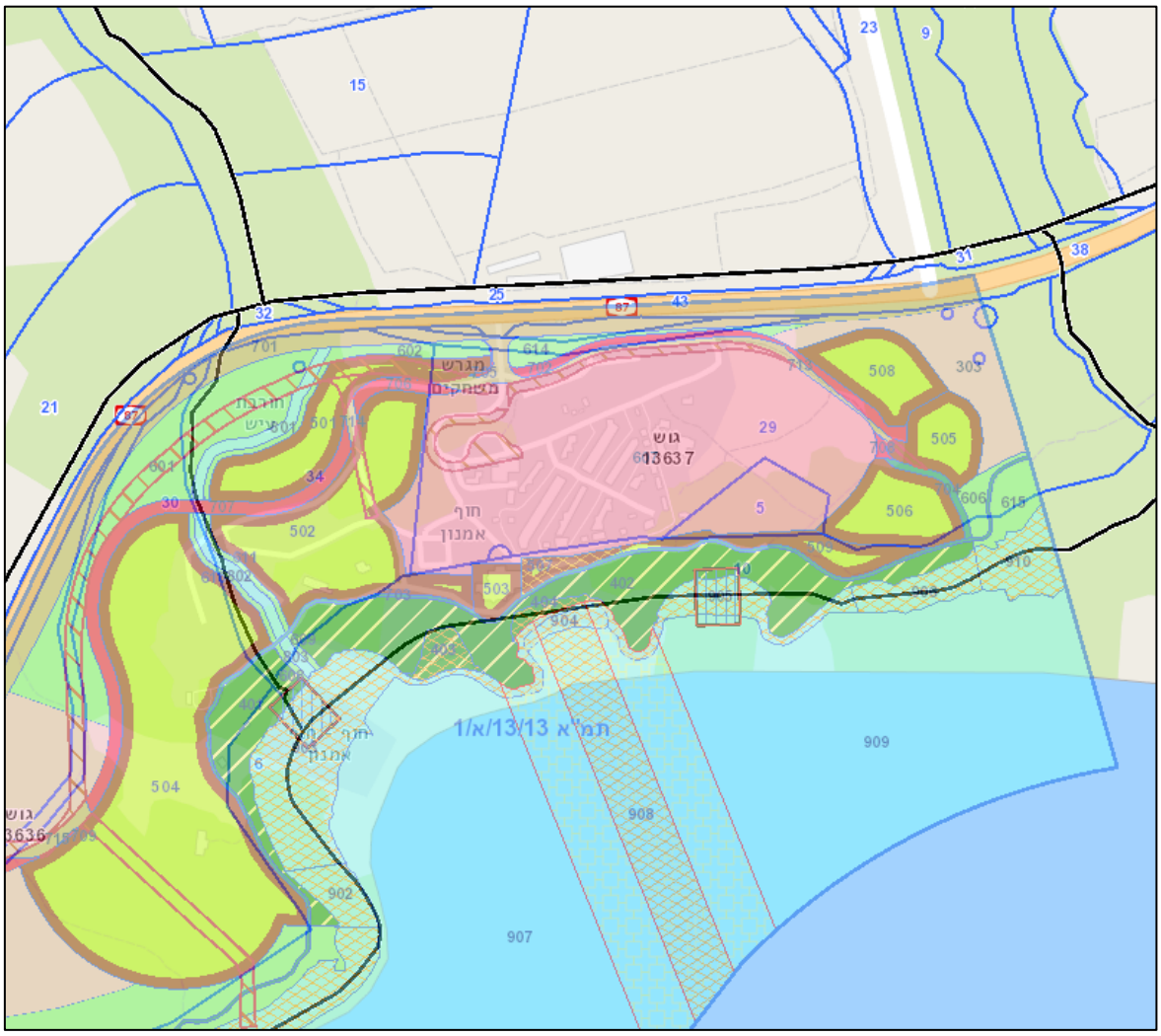
גבולות המגרש

מצפון: כביש מספר 87 סובב כנרת ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים.

מדרום: שטח המסומן כשטח לנופש פתוח וחוף רחצה ומעברו הכנרת.

ממזרח: שטחים פתוחים המהווים חלק מהמתחם.

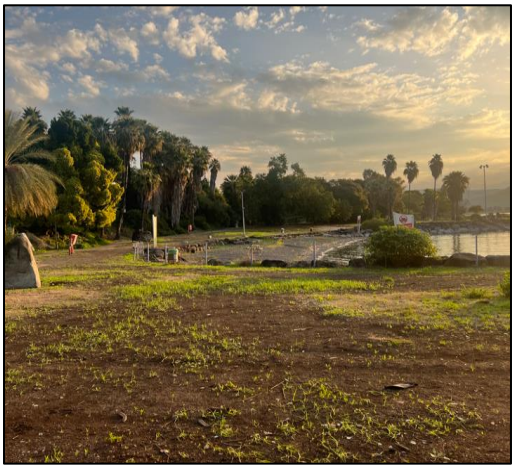
ממערב: שטחים פתוחים, שטחים לחניון וחופי רחצה.



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

9.2. **<u>תיאור הבינוי הקיים</u>**

הנכס הנדון מהווה חוף רחצה- "חוף אמנון" האחריות איגוד ערים כנרת.
במתחם החוף אזור לקמפינג. צמחייה טבעית, דרכי גישה וחנייה.
בשטח היה בעבר כפר נופש שהיום אינו פועל. במתחם החלו עבודות תשתית.






9.3. **<u>התכנון המוצע</u>**

התכנון המוצע מתוכנן לבית מלון שינוהל ע"י רשת המלונות ישרוטל, כמלון יוקרה (בחוזה השכירות נרשם כרמת מלון בראשית). התכנון המוצע כולל מגרש מלונאי בשטח של כ- 67 דונם אשר יכלול 200 יחידות עצמאיות בשטח ממוצע ליחידה של כ- 60 מ"ר בנוי נטו. התכנון יכלול בריכות פרטיות עבור כ-80% מסך החדרים, מתוכנן אזור אירוח ושירות מרכזי בשטח של כ-10,000 מ"ר, שיכלול חדרי ספא (כ-30 חדרי טיפולים, מסעדות לארוחות בוקר וארוחות גורמה, מועדון כושר, חדרי אירועים וכנסים ובריכות חיצוניות וסגורות). כמו כן מתוכנן אזור שירות שיאפשר אירוח במקום של מומחי ספא וקוסמטיקה, להדריך וללוות את המותג בשנים הראשונות.

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>הדמיות הפרויקט</u>









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

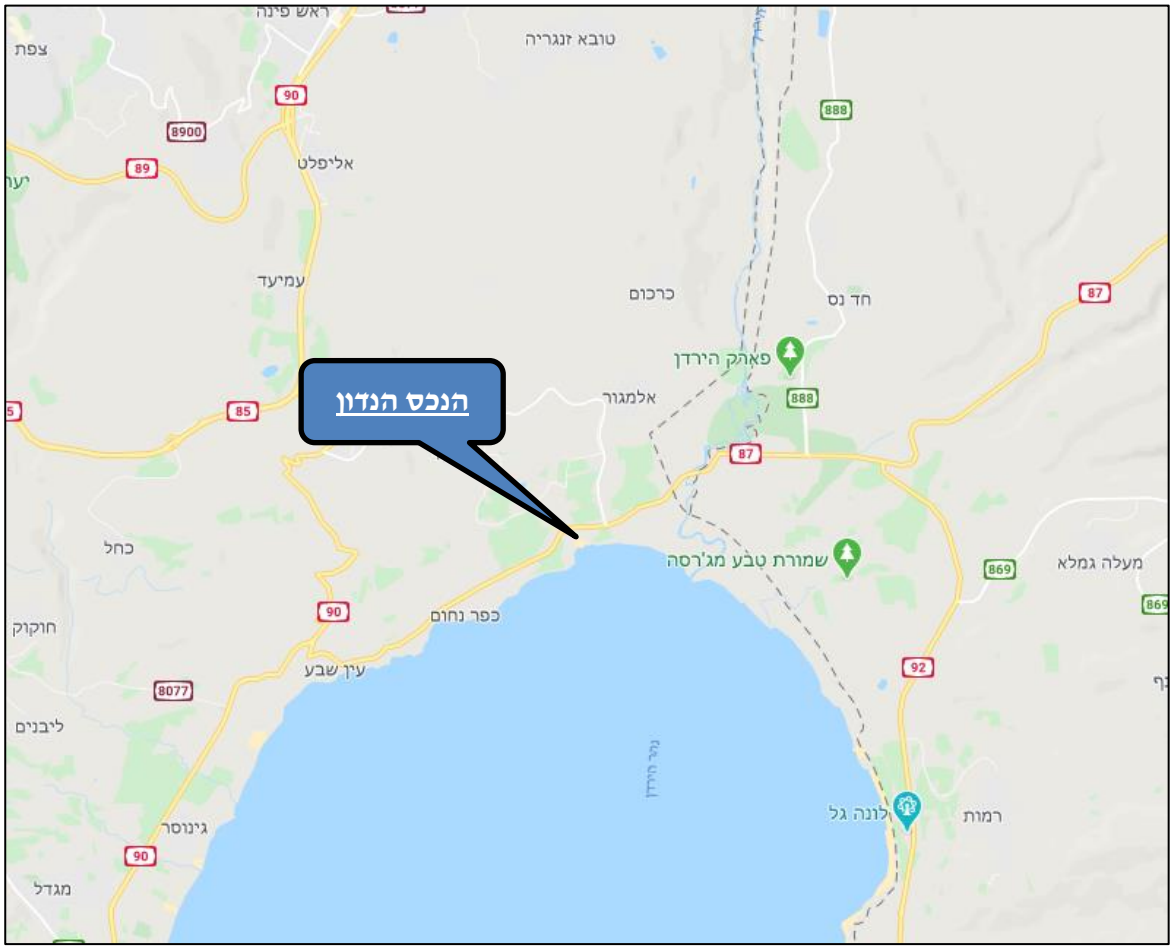
9.4. **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם בחלקה הצפוני של הכנרת, דרומית ליישובים אמנון ואלמגור, דרומית לכביש מספר 87 סובב כנרת, מזרחית לכפר נחום וממערב למגרש נחל הירדן עם הכנרת.

סביבת הנכס מאופיינת בחופי רחצה שקטים, חלקם מוסדרים וחלקם אינם, לצד שטחים חקלאיים פתוחים.

בסביבת הנכס אתר מספר מוקדי תיירות לצליינים הבאים לביקורים בסביבה.

כביש מספר 87 מהווה את ציר התנועה הראשי והעיקרי סביב אגם הכנרת, הכניסה לחוף הינה בפניה מכביש 87 למגרש חנייה של החוף.



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. המצב התכנוני

10.1 תכנית ג/6621

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4575 מיום 09/10/1997.

הנכס הנדון מהווה את מגרש 18 בשטח של 47.7 דונם בייעוד אכסון מלונאי 3 ומגרש מספר 27 בשטח של 10.6 דונם בייעוד שירותי נופש.

מטרות התכנית: שינוי לתמ"א 13 בנושאים הבאים:

- יעוד שטח לאזור אכסון מיוחד כולל תוספת מתאכסנים.
- שינוי שטח הייבוש וקו החוף שייעודו חוף רחצה.
- שינוי בגודל ושטחי הרצפה לבנייה במגרשים שונים ושטחי חניה בהתאם.

שימושים מותרים באזורי יעוד הקרקע

אזור אכסון 3: אכסון נופשים בכפר הנופש או בחיוני קמפינג במבנים קבועים או ארציים, כולל שירותים הדרושים להפעלתו.

אזור אכסון מיוחד: אכסון נופשים במרכז שדה למטרת לימוד ידיעת הארץ במבנה לשירותי הדרכה לינה וכלכלה. השינוי הזה דורש גם את ההסכמה של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הגדלת קיבולת מספר מיטות בתמ"א 13.

אזור שירותי נופש: שירותים לקייטנים המתאכסנים במקום ולנופשים השוהים בחוף כדלקמן:

- מבנים לשירותי מזנון ואירוח, כגון מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיו"ב.
- מבנים לשירותי מסחר וקמעונאי במוצרי ספורט ומחנאות, דברי אומנות ושירותים אישיים ומזון.
- מבנים לשירותי תרבות ובידור.
- מבנים לשירותים הקשורים במנהל ותפעול האתר.
- שירותי רחצה מרכזיים (כגון מלתחות, מקלחות, בתי שימוש).
- ככרות מעברים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, לכל האזורים לשירותי נופש תובטח גישה חופשית לקהל הרחב.

טבלת זכויות בנייה

אזור לתכנון מפורט על פי ת/מ/א/13	המגרש כנרי המגרש	יעודי קרקע	הקצה בניה מקסימלי שטח ר' קבועה מקסימלי מ"ר	שטח רצפה מקסימלי מ"ר	מספר קומות מ'	גובה מקסימלי מרוחק מינימלי קדמי מ'	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי צד צד אחורי בין מבנים מ'	תוכניות לביצוע פונה לדרך	
10	חוף רחצה	10.0	600 מחרחצים	-	-	-	-	-	-	תכנית עצוב נוף	
13	אזור ספורט	18.7	200 נופשים	200	1	4				תכנית בנוי לבצוע	לפי תכנית בנוי
14	אזור לשרותי נופש	0.9	-	200	1	4				תכנית בנוי לבצוע	לפי תכנית בנוי
15	אזור לשרותי נופש	2.6	-	500	1	4				תכנית בנוי לבצוע	לפי תכנית בנוי
16	אזור לנופש פתוח	14.5	350 נופשים	-	-	-	-	-	-	תכנית עצוב נוף	-
17	חוף רחצה	19.8	2000 מחרחצים	-	-	-	-	-	-	תכנית עצוב נוף	-
18	אזור אכסון 3	47.7	500 נטות	(2)4000	1	4				(3)5	לפי תכנית בנוי
19	חוף רחצה	14.0	500 מחרחצים	(4) 100	1	4				תכנית עצוב נוף	לפי תכנית עצוב נוף
27	אזור לשרותי נופש	10.6	-	2200	1	4				תכנית בנוי לבצוע	לפי תכנית בנוי
26	אזור לנופש פתוח	6.1	150 נופשים	-	-	-	-	-	-	תכנית עצוב נוף	-
29	אזור אכסון מיוחד	2.0	150 נטות (6)	700	2	8				(3)5	לפי תכנית בנוי

3.1

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>תכנית בניין עיר מצב מוצע</u>





10.2. **<u>תכנית ג/8453</u>**

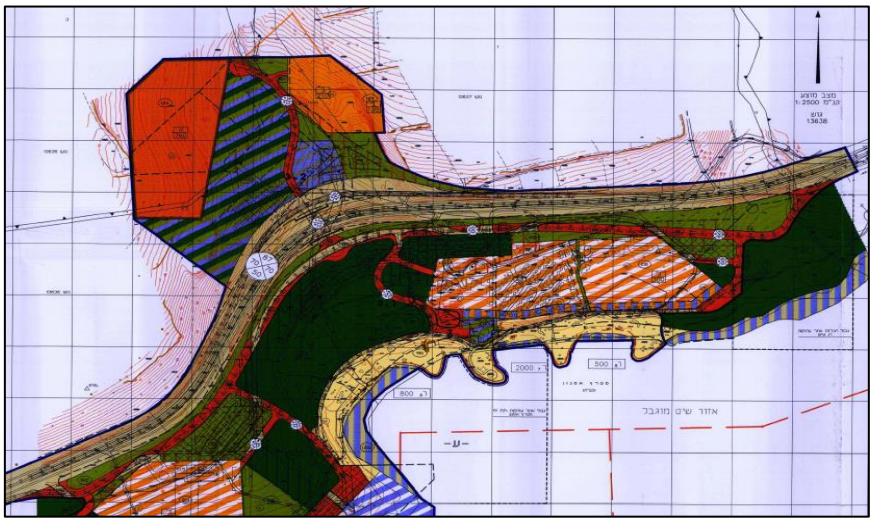
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4850 מיום 08/02/2000.

מטרות התכנית

- איחוד מגרשים וחלוקה מחדש.
- שינוי ייעוד מגרשים, המרה והחלפת מיקומם.
- העברה ותוספת מיטות מצפון הכביש לדרום כביש סובב כנרת.
- הגדרה ועדכון של זכויות בניה לפי אחוזים בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב 1992.
- התווית דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות.
- ייעוד שטחים לבניה מעורבת ספורט ושירותי נופש, ואיכסון ושירותי נופש.

הנכס הנדון מסומן כאזור אכסון ג'+ מעורב אכסון ושירותי נופש מגרשים 218 ו- 220.

שירותי נופש מגרש מספר 401- מגרש בשטח של 2.56 דונם- 1,030 מ"ר עיקרי+ 400 מ"ר שטחי שירות.





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

10.3. **<u>תמ"א13/13/א/1- תכנית מתאר ארצית חוף אמנון</u>**

התכנית אושרה עפ"י החלטת ממשלה מספר 4643 מתאריך 18/07/2019.

<u>מטרת התכנית</u>: הוספת חוף אמנון לתמ"א13/13/א- תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לחופים וקטעים משביל סובב כנרת.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>: חוף אמנון מצוי במרכזה של רצועת החוף הצפוני של הכנרת בין בקעת בית ציידא ושפך הירדן ממזרח לכפר נחום וטבחה ממערב. רצועת זו בעיקרה הלא חוף מפרץ טבעי ופתוח, התחום משני צדדיו בחופים עשירים בערכי טבע, נוף ומורשת תרבותית. בחזית החוף רצועת תנודות מפלס צרה ותלולה יחסית. חוף אמנון, כפארק חופי, נועד לאפשר מגוון רחב של פעילות פנאי ונופש ביבשה ובמי האגם ברמות שונות של פיתוח, בסביבה המשקפת ערכי מורשת, טבע, חקלאות והתיישבות. התכנית קובעת ייעודי קרקע ובהם אזורים לשימושי נופש חופי ורחצה, חניונים לרכב, מתקני תשתית לכלי שייט וחניונים ללינת שטח ומתקנים אחרים לרווחת הנופשים בחוף, לרבות הוראות לעניין רצועת תנודות המפלס, וכן לעניין הממשק בין פעילות השייט, הקמפינג, הרחצה ופעילויות נופש אחרות.

התכנית מבטלת כפר נופש בחוף ספירית, על רקע ערכיותו המפית סביבתית כשטח פתוח, לצד הגדלה משמעותית בקיבולת כפר הנופש הקיים בחוף אמנון, תוך שילובו כמתח□ מלונאי לצד החוף הציבורי, בהיבטים תפקודיים, חזותיים ואחרים.

במגרש מספר 503 לא תותר הגדלת המבנה בתכנית הבינוי מעבר ל- 650 מ"ר. המבנה יהיה פתוח לשימוש הנופשים בחוף עם גישה ישירה מהחוף.

<u>מלונאות (אכסון מלונאי)</u>- שימושים: אכסון מלונאי / כפרי, חניוני קמפינג במבני קבע או במבנים ארעיים, מתקני ספורט, אולמות ספורט, בריכות שחייה. מועדון בריאות, חדרי טיפולים, ספא. אירועים, אולם כנסים, מרכז נופש ובידור. שירותי הסעדה. מסחר תיירותי. מתקני משחק, שטחי גינון, מצללות, פינות ישיבה, משטחי שיזוף. דרכים ושבילים, חניות, לרבות חניות מקורות. מתקנים הנדסיים. מרכיבי ביטחון כגון: ביתני שמירה, שערים, גדרות, דרך בטחון.

<u>הוראות</u>

- תנאי להוצאת היתרי בניה:

הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם המלונאות, כמשמעה בסעיף 6.1.2, באישור ועדה מחוזית והולחו"ף.

ביצוע פיתרון לסילוק השפכים ממתחם המלונאות וחיבורו למערכת הביוב האזורית.

- בינוי אדריכלי:

יותר בינוי בגובה עד 2 קומות מעל הקרקע, מדוד מפני קרקע טבעיים בחזית הנצפית מדרך מס' 87.

ניתן לדרג מבנים בהתאמה לטופוגרפיה באופן שבכל חתך ניצב לקרקע, המבנה לא יעלה על 2 קומות ביחס לפני הקרקע הטבעיים.

בדופן המזרחית של מתחם המלונאות, בתחום 50 מ' מגבול תא השטח, יוגבל הבינוי לגובה 2 קומות בלבד בהתייחס לפני הקרקע הטבעיים.

כל שימי אופן מדידת מפלס הבינוי שלא מפני קרקע טבעיים, מסיבות מיוחדות שעומקו, טעון אישור הועדה המחוזית והולחו"ף.

- מסחר:

המסעדות והמסחר ישולבו במתחם האכסון המלונאי כחלק בלתי נפרד ממנו ויהוו שימוש נלווה לו.

לא יותר מסחר (חנויות לסוגיהן) בהיקף של למעלה מ-200 מ"ר שטח עיקרי.

לא יתאפשר מקבץ של מסעדות בשטח כולל של מעל 500 מ"ר.

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

- גדרות ושערים: מיקום וסוג הגדר והשערים. צורת הגדר והחומרים ממנה תורכב יתאמו את אופי הפיתוח של החוף. לא תותר הקמת גדרות שגובהן הכולל עולה על 2.5 מ'. פרטי הגדרות ייקבעו בתכנית הפיתוח המפית.
- תשתיות: כל המערכות הקוויות, כדוגמת חשמל, תקשורת, תאורה, מים, ביוב, כיבוי אש, יהיו תת קרקעיות, למעט במקרה שבו שיקולים סביבתיים יוצרים העדפה למערכות עיליות, באישור של הועדה המקומית.
- סטייה ניכרת: לא יותר כל שימוש למגורים. שימוש למגורים יהווה סטיה ניכרת מתכנית.

1. יוסף סעיף 5.12 בטבלת זכויות והוראות – מצב מוצע, כדלקמן:

5.12 בתחום חלק מס' 12 – חוף אמנון

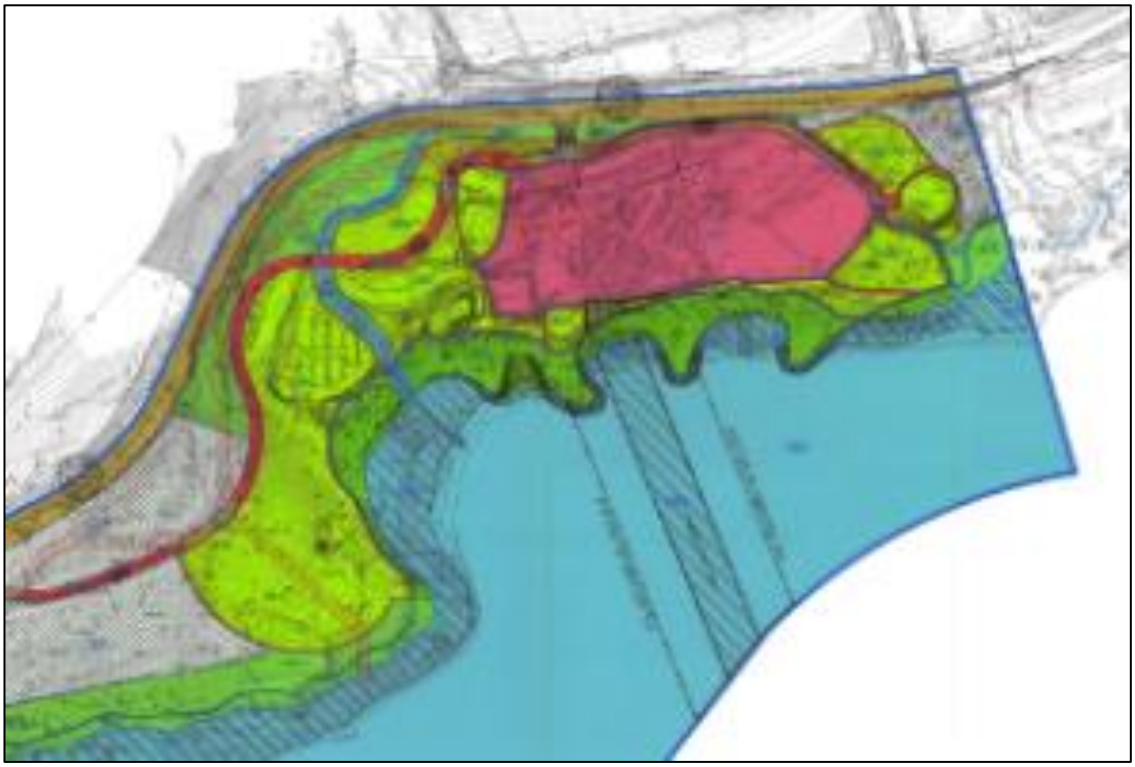
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי ואחורי	צידי
			עיקרי	שרות	עיקרי ושירות							
אגם הכנרת	901-910	ל.ר.	עד 50 מ"ר	עד 2% לסככות צל נידות	-	עד 50 מ"ר	-	8.5 מטר לא כולל תרנים	2	-	0	0
חוף רחצה	401-404	1,000 מ"ר ו/או כמסומן בתשריט	עד 50 מ"ר	עד 30% לסככות צל (7*)	-	עד 50 מ"ר + עד 30% לסככות צל (7*)	עד 30%	8.5 מטר לא כולל תרנים.	2	-	0, או 5 מ' משביל סיבוב כנרת	0
ספורט ונופש	501-509	1,000 מ"ר ו/או כמסומן בתשריט	עד 3,505 מ"ר + 600 מ"ר למבנים קלים + עד 115 מ"ר למתקנים הנדסיים. (1*)	עד 1,281 מ"ר + 1,278 מ"ר סככות צל צמודות למבנים + עד 10% סככות צל שאינן סמוכות צמודות למבנים (1*) (7*)	(2*)	עד 4,220 מ"ר עיקרי ועד שטח לשירות, הכולל: עד 2,559 מ"ר + עד 10% סככות צל שאינן סמוכותלמבנים (1*) (7*)	עד 30% (3*)	8.5 מטר (4*)	2	1	5 מ' (8*) (9*)	3 (9*)
דרך מאושרת	701, 712-715	1,000 מ"ר ו/או כמסומן בתשריט	-	עד 50 מ"ר למבני שער	-	עד 50 מ"ר	-	3.5	1	-	0	5
דרך מוצעת	702, 705-711	-	-	עד 50 מ"ר למבני שער	-	עד 50 מ"ר	-	3.5	1	-	0	5
מלונאות	607	כמסומן בתשריט	עד 22,300 מ"ר	עד 3,200 מ"ר + עד 10% סככות צל (7*)	(2*)	עד 25,500 מ"ר + עד 10% סככות צל (7*)	עד 30% (6*)	8.5 מטר (5*)	2	2	5	5
יער נטע אדם קיים	301-303	כמסומן בתשריט	-	עד 1% לסככות צל. (7*)	-	עד 1% לסככות צל. (7*)	עד 1%	4.0	1	-	0	0
שטחים פתוחים	603	כמסומן בתשריט	עד 50 מ"ר	-	-	עד 50 מ"ר	-	3.5	1	-	(10*)	(10*)

(1*) ראה סעיפים 4.3.2 ג' ו- 4.3.2 ד'
(2*) ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה הקובעת.
(3*) בתא שטח 503 – עד 90% תכסית.
(4*) בתא שטח 508 – כמצוין בטבלה, ולא מעל גובה מוחלט 187.5- מטר מפני הים.
(5*) ראה סעיף 4.10.2 ב'.
(6*) בריכות שחיה ופרגולות צל לא יימנו במסגרת שטחי תכסית הקרקע.
(7*) שטח שירות לסככות צל לא יותר לשימוש אחר.
(8*) קו בניין משביל סובב כנרת, הצמוד לתאי שטח 503, 507 ו-509 יהיה 3 מטר בתאי שטח אלו.
(9*) בתא שטח 503, קו בנין צידי ואחורי יהיה 0.
(10*) בתחום המסומן בתכנית הבינוי.

הערה: מגרשי ספורט ונופש מוחכרים ע"י החברה אך אינם חלק מהערכת שווי זו.

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

תשריט מצב מוצע



נספח הבינוי



10.4. **רישוי- היתר בנייה מספר 20220114 מתאריך 15/06/2022 (מגרש 607)**

מותר: ספורט ונופש- הריסה. חידוש היתר הריסה+ עבודות חפירה ומילוי מפרץ אמנון.

10.5. **היתר בנייה מספר 20230476 מתאריך 24/01/2024 (מגרש 607)**

בקשה לדיפון וביסוס עבור כפר נופש A, תכנית שינויים להיתר מספר 20220114.

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

10.6. **<u>החלטת ישיבת וועדת משנה לנוף הגליל 2022015 לתכנית תמ"א/13/13/א/1</u>**

דיון בתכנית בינוי לחוף אמנון, מגרש מספר 607.

<u>מהות הבקשה</u>: אישור הוועדה המחוזית לפי הוראות התכנית החלה במקום תמא/ 13/ 13/ א/ 1 - חוף אמנון ,עבור אישור תכנית בינוי <u>לפרויקט מלונאי</u> בייעוד מלונאות (אכסון מלונאי).

התקבלה חוות דעת משרד התיירות הכוללת המלצה לאישור תכנית הבינוי .

התקבלה חוות דעת פקיד היערות הקובע כי אין התנגדות לאישור תכנית הבינוי תוך המשך תיקונים כחלק משלב הבקשה להיתר הבניה.

תכנית הבינוי כוללת את הקבוע בהוראות תמ"א 13/ 13/ א/ 1 ובכלל זה את פריסת והעמדת המבנים במרחב, כל קומות המבנה, חתכים, ומבטים שונים. בנוסף הוכנו הנספחים הבאים:

- נספח מים וביוב
- נספח לניהול מי נגר וחוות דעת הידרולוגית
- נספח נוף
- נספח עצים בוגרים
- הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים במהלך הבניה ההחלטה:

לאחר דיון בתכנית הבינוי, עיון במסמכים הרלוונטיים ושמיעת הסברי מהנדסת הוועדה המקומית, עורך התוכנית ויזם התוכנית, הועדה סבורה כי הבינוי המוצע תואם את הוראות התכנית ומתאים לסביבתו. תכנון מפלסי הפיתוח המוצעים בתכנית הבינוי משתלב בטופוגרפיה הקיימת והנצפות הנופית. על כן, מחליטה הועדה על אישור תכנית הבינוי ובתנאים:

- אישור הולחו"ף בהתאם להוראות תמ"א/ 13/ 13/ א/ 1.
- השלמה והתאמת תכנית הבינוי בהתאם לחוות דעת פקיד היערות לסקר עצים וסימון העצים לשימור בתוכנית הבינוי.
- תכנית הבינוי לא כוללת גידור בחזית המגרש לכיוון הכנרת. ככל שיבוקש גידור לכיוון זה יש להגיש תכנית בינוי מעודכנת בהתאם להוראות תמ"א/ 13/ 13/ א/ 1, תנאי זה ירשם בתוכנית הבינוי.

יחד עם זאת, בעת הליך הרישוי על הוועדה המקומית להתייחס בין היתר לנושאים הבאים:

- טיפול נופי ופתרונות להשתלבות בסביבה לרבות: נטיעות עצים בחניה, פתרונות של קירות תמך וגובה הקירות בגבול המגרש, אופי הגידור וגובהו, תאורה והשפעתה על הסביבה.
- התשתיות יהיו תת קרקעיות.

<u>הצבעה</u>: ההחלטה אושרה פה אחד.

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

11. הזכויות בנכס

11.1. העתק מפנקס הזכויות

להלן ריכוז העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/01/2024, להלן עיקרי הדברים:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות	הערות
13637	5	6,433 מ"ר	מדינת ישראל	
	10	45,777 מ"ר	מדינת ישראל	הערה בדבר אתר עתיקות. הערה בדבר שמורת טבע.
	29	112,696 מ"ר	קרן קיימת לישראל – 457/120176 רשות הפיתוח- 119719/120176	הערה בדבר אתר עתיקות.
	34	50,382 מ"ר	רשות הפיתוח.	

11.2. חוזה חכירה (ללא תאריך) מהוון (מגרש 607)

חוזה חכירה מהוון ללא תאריך בין רמ"י לבין בי. טי. כנרת בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

המקום: מ.א. עמק הירדן.

השטח: 67,380 מ"ר

גוש רשום: גוש 13637 חלק מחלקות 5, 10, 29, 34.

מגרש: מספר **607** לפי תכנית תמ"א/13/13/א/1.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מיום 02/03/2022 ועד 01/03/2071.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: חוף אמנון- מגרש 607- מלונאות.

קיבולת בנייה: 32,268 מ"ר. עיקרי- 22,330 מ"ר, שירות- 9,938 מ"ר.

דמי חכירה: דמי חכירה מהוונים בסך 3,170,914.47 ₪. דמי היתר תוספת בסך 3,829,637.56 ₪ ליום 02/03/2022 בתוספת מע"מ כחוק.

הייעוד: אזור מלונאות ונופש.

11.3. אישורי זכויות מתאריך 13/03/2024

אישור זכויות מתאריך 13/03/2024 עבור מגרש 607 בשטח של 67,380 מ"ר. לחברת בי. טי כנרת בע"מ הסכם חכירה מהוון עד לתאריך 01/03/2071. קיימת משכנתא דרגה ראשונה לבנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.

11.4. הסכם מכר מניות מיון 04/05/2021

הסכם מכר מניות בין אלעד כנרת בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין אלעד מלונות בע"מ (להלן: "אלעד מלונות") לבין פאי סיאם בע"מ (להלן: "הרוכשת") לבין החברה לפיתוח מפרץ אמנון בע"מ (להלן: "החברה"), להלן עיקרי ההסכם:

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

- המקרקעין: החברה הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כחלקות 4 (בחלק), 16 (בחלק) ו-18 (בחלק) בגוש 13637 המהווים את מגרש מס' 27 לפי תכנית מפורטת ג/ 6621, וזאת מכוח חוזה חכירה מיום 24.3.1991 אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין הסוכנות היהודית לארץ ישראל, אשר הומחה לחברה.

החברה הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כחלקות 5 (בחלק) ו- 16 (בחלק) בגוש 13637 המהווים את מגרש מס' 18 לפי תכנית מפורטת ג/6621, וזאת מכוח חוזה חכירה מיום 24.3.1991 אשר נחתם בין רמ"י לבין הסוכנות היהודית, אשר הומחה לחברה.

החברה הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כחלקות 4 (בחלק), 10 (בחלק) ו- 16 (בחלק) בגוש 13637 המהווים את מגרש מס' 401 לפי תכנית מפורטת ג/ 8453, וזאת מכוח חוזה חכירה מיום 15.7.2009 אשר נחתם בין רמ"י לבין אלעד מלונות בע"מ, אשר הומחה לחברה- "המגרשים הקיימים".

המסעדה: החברה משכירה חלק במקרקעין אשר היא בעלת זכות החכירה בהם, אשר משמש להפעלת מסעדה, וזאת בהתאם להסכם השכירות אשר העתקו מצורף כחלק מנספח ההסכמים המהותיים; במהלך 'תקופת הקורונה' החברה לא גבתה ו/או דחתה מפעם לפעם לשוכר את תשלום דמי השכירות מכוח הסכם השכירות.

- <u>הבקשה להחזר ההוצאות מרמ"י</u>

למיטב ידיעת המוכרת ואלעד מלונות, בסוף שנות ה־70, החלה רמ"י בפעולות לפיתוח צפון הכנרת. ביום 12.12.86 חתמו רמ"י והסוכנות היהודית, על חוזה תשתית לביצוע עבודות פיתוח במתחם צפון מערב הכנרת (להלן: "חוזה התשתית"). על פי חוזה התשתית, התחייבה הסוכנות היהודית לבצע עבודות תשתית ופיתוח נרחבות עבור המגרשים הכלולים בתכנית ג/ 3889 במימונה, וכן הוסכם כי הסוכנות היהודית תישא בהוצאות עלויות הפיתוח בגין המגרשים שיוקצו לה וכי תהיה זכאית להחזר של הוצאות הפיתוח בגין המגרשים האחרים שבתכנית (ג/3889) וכן החזר הוצאות בגין עלויות תכנון של תכנית ג/8453 שאושרה בשנת 2000 ואינה בתוקף כיום לאור פקיעתה.

המוכרת ואלעד מלונות מצהירות כי בין החברה (שנכנסה בנעליה של הסוכנות לעניין חוזה התשתית) לבין רמ"י התגלעו מחלוקות ביחס לסכום החזר הוצאות הפיתוח וכן החזר הוצאות התכנון כאמור לעיל, שהחברה זכאית (לשיטתה) לקבל מרמ"י. בין החברה לבין רמ"י מתנהל זה מספר שנים משא ומתן ביחס להחזר ההוצאות מרמ"י.

- מוסכם בין הצדדים כי הבקשה להחזר ההוצאות מרמ"י תטופל לאחר חתימת הסכם זה על ידי המוכרת ו/או אלעד מלונות באופן מלא ובלעדי, באמצעות יועצים שייבחרו על ידי המוכרת ו/או אלעד מלונות בכפוף לשיקול דעתן. לצורך כך, תמסור החברה למוכרת ולאלעד מלונות במועד חתימת הסכם זה ייפוי כוח. החברה תעביר לידי המוכרת ו/או אלעד מלונות כל פנייה שתתקבל אצלה בכל עניין הקשור להחזר ההוצאות מרמ"י, מיד עם קבלתה. ככל שתהיה חובה להוציא לחברה את דרישות התשלום בגין שכר טרחת היועצים אשר יטפלו בבקשה להחזר ההוצאות מרמ"י, החברה תמסור למוכרת ולאלעד מלונות את העתק החשבונות כאמור ואלעד מלונות תעביר לחברה את התשלום נשוא החשבונות כאמור והחברה תשלם את החשבונות בפועל לידי היועצים.
- התשלומים שהחברה תידרש לשלם לרמ"י לצורך קבלת אישורה של רמ"י ביחס לבקשה לשינוי יעוד וניצול וכן ביחס לבקשה להקצאת מגרשים 503 ו-607 ישולמו על ידי אלעד מלונות (על דרך תשלום בפועל או על דרך של הפקדת ערבות בנקאית אצל רמ"י) בתוך לא יאוחר מתום 3 חודשים ממועד

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

קבלת המפרט הכספי והשומה שיונפקו על ידי רמ"י בקשר עם הבקשות הנ"ל בידי המוכרת, ובלבד שאלעד מלונות לא תהא מחויבת לשלמם לפני תום 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- על אף כל האמור בהסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי כל ההוצאות שיחולו בקשר עם אישור הבקשה להקצאת מגרשים 505, 506 ו-508 לרבות (אך לא רק) תשלומים לרמ"י, תשלומים לרשויות, תשלומי מיסים, היטלי השבחה, היטלים נוספים, אגרות, תשלומים לרשות מקומית וכיו"ב, ישולמו על ידי החברה ובאחריותה.
- על אף כל האמור בהסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי סך היטל ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין מימוש הזכויות שיוקצו לחברה, ככל שיוקצו, מכוח הבקשה לשינוי יעוד וניצול ישולם בחלוקה ובסדר כדלקמן: סכום ראשון של עד 6 מיליון ₪- ישולם על ידי החברה; הסכום שמעל 6 מיליון ₪ ועד לסכום של 9 מיליון ₪ - ישולם על ידי אלעד מלונות; כל סכום מעל 9 מיליון ₪ - ישולם בחלקים שווים על ידי אלעד מלונות והחברה. <u>לדוגמה</u>: אם סך היטל ההשבחה שיידרש על ידי רמ"י יעמוד על 11 מיליון ₪, אזי החברה תשלם 7 מיליון ₪ ואלעד מלונות תשלם ארבעה מיליון ₪.

11.5. **<u>חוזה שכירות ותפעול מלון מרשת ישרוטל- 2022</u>**

חוזה שכירות ותפעול מחודש יולי 2022 בין בי. טי כנרת בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "המשכירה") לבין ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת"), להלן עיקרי החוזה:

- הואיל והמשכירה רשומה כבעלת זכות חכירה לדורות מאת רמ"י במקרקעין כהגדרתם בחוזה והידועים כמגרש 607 ע"פ תמ"א 1/א/13/13;
- והואיל והמשכירה מקימה על המקרקעין את "הפרויקט", במפרץ אמנון לחופי הכנרת, שיכלול, בין היתר, "מלון" סופר יוקרתי (בדרגה המקבילה לכל הפחות לרמה של מלון "ישרוטל בראשית") ובו כ-200 חדרים (להלן: "הפרויקט");
- והואיל והמשכירה מצהירה כי הינה רשאית על-פי כל דין ו/או חוזה להשכיר את המלון לשוכרת על-מנת שהשוכרת תשתמש בו כמלון, וכי אין עליה כל מניעה חוקית או חוזית לעשות כן.
- והואיל והשוכרת מצהירה כי הינה בעלת הידע, המיומנות והניסיון בהפעלת בתי מלון יוקרתיים וכי הינה רשאית על-פי כל דין ו/או חוזה לשכור את המלון מהשוכרת על פי חוזה זה, וכי אין לה כל מניעה חוקית לעשות כן.
- והואיל והשוכרת מעוניינת לשכור מאת המשכירה את המלון והמשכירה מעוניינת להשכיר את המלון לשוכרת למטרת שימוש במלון ולהפעלה וניהול של המלון, ברמת איכות ושירות יוקרתיים, הכל כמפורט בחוזה זה להלן.
- <u>המקרקעין</u>: המקרקעין הידועים כחלקות 5,4 (בחלק), 10 (בחלק), 29(בחלק), 34 (בחלק), בגוש 13637, המצויים בחלקו הצפוני של חוף הכנרת מעל חוף אמנון, בשטח רשום של כ- 67,000 מ"ר, הכולל את השטח המיועד לבניית המבנים שיכללו את המלון.
- <u>מחזור הכנסות מחדרים</u>: 70% ממחזור ההכנסות השנתי. מובהר כי החישוב הוא (70/100 מהמחזור השנתי), ללא קשר להכנסות שתהיינה בפועל מהחדרים או מכל מקור אחר.
- <u>מחזור מזון, משקאות, ספא ואחרות</u>: 30% ממחזור ההכנסות השנתי. מובהר כי החישוב הוא (30/100 מהמחזור השנתי), ללא קשר להכנסות שתהיינה בפועל מהכנסות האחרות או מכל מקור אחר.

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

- מוסכם כי במידה והיתר הבניה לבניית המלון לא יתקבל בתוך שנים עשר **(12)** חודשים ממועד חתימת חוזה זה או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך חמש שנים **(5)** שנים ממועד חתימת חוזה זה, אזי תעמוד לשוכרת הזכות לבטל את ההתקשרות על פי חוזה זה בהודעה בכתב, וזאת כל עוד לא התקבל היתר הבניה או הושלמה בניית המלון, לפי העניין. למען הסר ספק, ביטול החוזה כאמור לא ייחשב כהפרת חוזה זה על ידי מי מהצדדים.
- תקופת השכירות: השוכרת תשכור את המלון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד המסירה (להלן: "תקופת השכירות").
- <u>דמי שכירות:</u> בתקופת השכירות תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים, בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוהה מבין החלופות המפורטות בחוזה.
- <u>מתחם הגלמפינג</u>: הצדדים מסכימים כי ככל ובמהלך תקופת השכירות תהא אפשרות להפעיל בשטח הגלמפינג חדרי אירוח נוספים ו/או מתחם "גלאמפינג" ו/או כל אירוח דומה ו/או כל שירות אחר (להלן: "**המתחם הנוסף**"), השוכרת תהא בעלת הזכות היחידה להפעלה וניהול של המתחם הנוסף, בכפוף למשא ומתן בין הצדדים, והוראות הסכם זה בהתאמות הנדרשות יחולו על המתחם הנוסף ובהתאם לעקרונות **נספח** ז', שיושלמו בתוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- <u>תנאי מתלה</u>: חוזה זה יהיה כפוף לקבלת אישור בלתי מותנה מאת הממונה על הגבלים עסקיים על פי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח- **1988**, להשכרת המלון, על פי התנאים בחוזה זה. הצדדים ישתפו פעולה וכל צד יסייע למשנהו כמיטב יכולתו על מנת לקבל את אישור הממונה. בקשה לאישור תוגש בסמוך לאחר החתימה על חוזה זה.

11.6. **<u>עתירה משפטית נגד החברה</u>**

לחברה הוגשה עתירה בבית המשפט המחוזי בנצרת. להלן עיקריה:

העתירה שבנדון הוגשה ביום 23.12.2023 לבית המשפט המחוזי בנצרת, כנגד המועצה הארצית לתכנון ולבנייה; הולחוף; הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון; הועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק הירדן; מר שלמה דהוקי וגב' סימה דהוקי; וחברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ.

העתירה מבקשת לתקוף את הבינוי והפיתוח מתוקף תמ"א 13/13 /א/ 1 "תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לחופים ולקטעים משביל סובב כינרת - חוף אמנון".

לדעת החברה ובהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים, תכנית הבינוי אושרה כדין על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים: על ידי הועדה המקומית, על ידי הועדה המחוזית, על ידי הולחוף, ולבסוף גם על ידי ועדת המשנה לעררים, אשר דנה בעררים שהוגשו כנגד התכנית, ובהחלטתה המפורטת והמנומקת היטב, דחתה אותם - הן על הסף, הן לגופם.

לדעת החברה ועל פי חוות דעת יועציה המשפטים של החברה, העותרים מבקשים לתקוף את ההליכים התכנוניים הקודמים שנערכו בעניין תכנית הבינוי והתמ"א, תוך שהעתירה בעיקרה עוסקת בטענות כנגד התמ"א עצמה. יובהר כי התמ"א אושרה בהחלטת ממשלה כבר ביום 14.7.2019 , ולא ננקטו כל פעולות משפטיות כנגד אישורה.

ביום 28.2.2024 , כחודשיים ממועד הגשת העתירה, הגישו העותרים בקשה למתן צו ביניים. במסגרתה, התבקש בית המשפט להורות על הימנעות מכל פעולה בקרקע לביצוע בפועל של תכנית הבינוי ושל התמ"א, וכמו כן, להורות על הימנעות מביצוע כל עבודה מכוחם של היתרי בניה, חפירה או דיפון בשטח 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

ביום 11.3.2024 התקיים דיון בבקשה לצו ביניים. במסגרתו, הציעה השופטת להקדים את המועדים להכרעה בעתירה כך שלא תינתן החלטה בשלב הזה בבקשה לסעד זמני.
בית המשפט הציע מתווה של הקדמת מועד הדיון בעתירה, תוך שהוא מאפשר את המשך העבודות כאמור. זאת, בלבד שיוצהר כי מדובר בעבודות בעלות אופי הפיך.
על כן, הוסכם המתווה לפיו החברה מתחייבת שלא לבצע עבודות ברצועת שטח ברחוב 40 מטר מקו הגדול הדרומי של המגרש. כמו כן, על החברה לסמן את קו גבול הרצועה הנ"ל בשטח. בתוך כך, הובהר כי הסכמה למתווה כזה אין בה כדי לגרוע ממכלול טענות החברה, לרבות טענות מקדמיות בעניין מעשה עשוי. בית המשפט קבע כי יוקדם הדיון בעתירה, ויתקיים ביום 18.4.2024 .
להערכת החברה ועל סמך חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים סיכויי העתירה הם קלושים עד זניחים.

12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

12.1. לא נערכה עסקה בנכס הנדון, למעט העסקאות המפורטות לעיל.
12.2. ערכתי שומת מקרקעין לדוחותיה הכספיים של החברה על פי תקן 17.1 למועד הקובע 30/09/2022 עבור מגרש 607 בייעוד מלונאות בלבד. על פי שומה זו נקבע כי שווי הזכויות הינו 231,700,000 ₪.
12.3. בתאריך 18/07/2022 ערכתי שומה לתקן 19 לצורך בטוחה לבנק הפועלים. על פי השומה עולה כי שווי למטרת בטוחה הינו 244,600,000 ₪.
12.4. בתאריך 28/07/2021 ערכתי שומה לתקן 19 לצורך בטוחה לבנק הפועלים. על פי השומה עולה כי שווי למטרת בטוחה הינו 106,590,000 ₪.
12.5. ערכתי שומת מקרקעין לדוחותיה הכספיים של החברה על פי תקן 17.1 למועד הקובע 31/12/2021. על פי שומה זו נקבע כי שווי הזכויות הינו 126,600,000 ₪.
12.6. ערכתי שומת מקרקעין לדוחותיה הכספיים של החברה על פי תקן 17.1 למועד הקובע 31/12/2022. על פי שומה זו נקבע כי שווי הזכויות הינו 232,000,000 ₪.

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

13. שיעור תפוסה למלונאות בטבריה

CBS, Tourism and Hotel Services Statistics Quarterly
Vol. 51, No. 4, December 2023

TABLE 30.- ROOM OCCUPANCY(1) IN TOURIST HOTELS, BY SELECTED LOCALITIES

Percentages

למ"ס, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי האירחה
כרך 51, מס' 4, טבת תשפ"ד, דצמבר 2023

לוח 30.- תפוסת החדרים(1) במלונות תיירות, לפי יישובים נבחרים

אחוזים

ים המלח Dead Sea	נתניה Netanya	טבריה Tiberias	הרצליה Herzliyya	אילת Eilat	חיפה Haifa	תל אביב-יפו Tel Aviv-Yafo	מזה: מערב ירושלים Thereof: West Jerusalem	ירושלים - סך הכל Jerusalem - Total		
70.5	60.8	62.5	57.7	72.6	65.4	74.1	65.8	64.7		2017
69.9	60.2	64.3	62.8	72.8	65.8	75.3	69.5	69.1		2018
69.9	59.3	67.6	68.7	73.3	65.1	75.8	71.4	71.7		2019
28.0	19.4	22.1	20.8	37.4	18.0	19.8	19.6	19.8		2020
54.0	30.9	30.5	39.3	63.1	38.4	28.9	23.9	21.9		2021
62.8	56.3	52.7	68.3	70.1	59.6	60.3	55.3	54.7		2022
61.4	56.5	51.2	68.6	70.9	60.1	59.1	51.1	50.5	I-IX	2022
61.6	56.3	60.1	68.9	73.2	56.9	63.8	62.4	61.8	I-IX	2023
50.2	36.7	30.8	53.9	52.8	47.6	40.3	34.9	34.0	I-III	2022
68.5	62.7	57.2	75.7	76.4	63.9	68.1	56.7	56.9	IV-VI	
65.1	70.8	64.5	75.9	82.9	68.6	67.4	60.6	59.2	VII-IX	
66.9	55.8	56.9	67.5	67.9	58.1	63.6	67.2	66.6	X-XII	
59.3	50.0	56.1	64.7	61.2	47.1	59.3	63.5	63.0	I-III	2023
67.0	59.5	64.9	72.2	75.2	64.3	69.0	68.9	68.5	IV-VI	
58.4	58.8	59.1	69.4	82.4	58.7	63.1	54.9	54.3	VII-IX	
57.2	43.9	52.7	56.5	55.9	52.1	64.3	58.8	58.9	I	2019
65.6	49.3	69.8	55.1	64.6	57.4	68.0	66.8	68.9	II	
68.9	55.8	74.2	62.5	68.6	66.4	77.0	84.6	84.7	III	
75.2	55.9	65.1	71.0	74.3	64.5	81.0	71.9	72.7	IV	
77.3	64.1	76.0	74.8	71.7	68.8	81.2	77.2	78.0	V	
68.1	65.2	67.6	79.5	77.5	69.9	86.3	72.6	72.5	VI	
69.1	66.5	63.9	78.4	87.9	64.8	80.6	62.6	62.6	VII	
69.0	67.9	66.9	73.6	85.3	65.6	73.9	61.2	60.7	VIII	
71.9	69.5	72.0	79.9	78.7	71.4	82.0	72.8	73.4	IX	
72.6	61.9	68.7	60.1	69.5	62.9	69.9	75.2	75.9	X	
76.7	69.6	80.3	75.8	76.2	76.9	81.4	87.3	87.2	XI	
67.0	42.3	53.2	57.3	68.0	60.4	64.3	65.3	65.3	XII	
38.9	22.2	18.7	36.0	43.8	31.7	23.2	20.1	19.4	I	2022
50.8	38.6	31.0	54.6	51.1	49.5	40.0	33.9	32.9	II	
60.6	49.4	42.0	71.0	63.2	61.7	57.3	48.8	47.7	III	
65.8	56.8	53.0	72.9	71.8	62.3	62.1	51.6	51.9	IV	
71.8	62.1	57.8	76.5	76.4	60.3	69.6	59.5	60.0	V	
67.8	69.3	60.8	77.7	81.0	69.3	72.5	58.9	58.7	VI	
65.8	79.4	66.9	80.0	85.9	74.4	73.8	65.5	63.3	VII	
65.7	71.4	65.8	73.8	84.8	70.2	63.5	57.4	55.9	VIII	
63.7	61.4	60.8	74.0	77.7	61.0	64.8	58.8	58.4	IX	
71.2	58.1	60.8	63.1	71.8	59.2	63.5	66.3	66.2	X	
70.0	60.7	62.8	74.8	66.2	66.3	70.3	74.2	73.9	XI	
59.7	48.7	47.3	64.9	65.7	50.1	57.1	61.2	60.0	XII	
55.1	41.6	41.4	60.5	58.6	40.0	53.4	51.8	51.4	I	2023
61.4	51.1	57.9	59.1	62.7	48.7	59.0	64.8	64.7	II	
61.7	57.4	68.0	74.1	62.3	52.2	65.4	74.0	73.2	III	
63.8	54.2	61.0	65.1	72.0	58.5	61.7	65.4	64.6	IV	
68.9	60.9	66.1	75.5	74.4	66.1	70.6	74.9	74.6	V	
68.4	63.3	67.5	76.0	79.2	68.2	74.6	66.3	66.0	VI	
57.3	60.0	55.3	73.3	82.0	56.4	65.0	55.0	52.9	VII	
60.2	66.0	67.2	74.2	89.6	65.5	70.4	55.9	55.5	VIII	
57.6	50.4	54.7	60.6	75.5	53.9	53.6	53.7	54.5	IX	
% change compared to the same period a year earlier							% השינוי לעומת התקופה המקבילה שנה קודמת			
-0.9	-1.0	2.9	8.8	0.3	0.6	1.6	5.6	6.8		2018
-	-1.5	5.1	9.4	0.7	-1.1	0.7	2.7	3.8		2019
-59.9	-67.3	-67.3	-69.7	-49.0	-72.4	-73.9	-72.5	-72.4		2020
92.9	59.3	38.0	88.9	68.7	..	46.0	21.9	10.6		2021
16.3	82.2	72.8	73.8	11.1	55.2	..	..	..		2022
18.1	36.2	82.1	20.0	15.9	-1.1	47.1	81.9	85.3	I-III	2023
-2.2	-5.1	13.5	-4.6	-1.6	0.6	1.3	21.5	20.4	IV-VI	
-10.3	-16.9	-8.4	-8.6	-0.6	-14.4	-5.4	-9.4	-8.3	VII-IX	
0.3	-0.4	17.4	0.4	3.2	-5.3	8.0	22.1	22.4	I-IX	

(1) In open hotels.

(1) במלונות הפתוחים.

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. 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. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת פאי סיאם מפרץ אמנון 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. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

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.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

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.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

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 לשווייה 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.

14.3. יישום גישות השומה- ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "חנויות ומבנים מסחריים" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

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

14.4. הובא בחשבון מיקום המגרשים בחוף אמנון על קו אגם הכנרת.

14.5. חוות דעת זו מתייחסת למגרש המלונאות 607 בלבד.

14.6. הובא בחשבון שטח המגרש, קיבולת הבנייה ומספר החדרים המותר.

14.7. הובא בחשבון המצב התכנוני המאושר, וכי תמ"א 13/13/א/1 ברמת תכנית מפורטת קובעת את זכויות הבנייה והשימושים.

14.8. הובא בחשבון התכנון המוצע בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות.

14.9. הובא בחשבון כי ניתן היתר חפירה והריסה.

14.10. הובאה בחשבון החלטת הוועדה המחוזית לאישור בתנאים את תכנית הבינוי.

14.11. הובא בחשבון כי החלקות בבעלות מדינת ישראל וקק"ל כמפורט בנסחים לעיל.

14.12. הובא בחשבון חוזה החכירה המהוון שנחתם על מגרש 607 עד לשנת 2071.

14.13. הובאו בחשבון חוזי החכירה והפיתוח למגרשי הספורט ונופש.

14.14. הובא בחשבון הסכם רכישת המניות.

14.15. הובא בחשבון הסכם ניהול בית המלון עם רשת המלונות ישרוטל.

14.16. הובא בחשבון כי התנאים המתלים בחוזה עם רשת ישרוטל בדבר לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט, לא משפיעים על הערכת שווי זו, וזאת כי החוזה תואם לשווי שוק ואין במגבלה זו סיבה להפחתת שווי.

14.17. הובאו בחשבון עסקאות ומחירים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

14.18. הנכס הוערך בגישת החילוץ. תחילה הוערך הנכס כמלון בנוי וגמור על פי היוון הכנסות שכ"ד בהתאם לחוזה השכירות שנחתם. לאחר מכן נערכה הפחתה של מרכיב רווח יזמי ומרכיב עלויות בנייה צפויות בניכוי מענק משרד התיירות.

14.19. הערכת השווי נערכה בסיס אומדנים של רשת ישרוטל.

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

14.21. בחלופת המודל הכלכלי וחילוץ שווי הקרקע, הובא בחשבון כי יינתן מענק בנייה ממשרד התיירות בהיקף של 20% מתקרת ההשקעה.

14.22. הובא בחשבון שיעור התפוסות הממוצעים בטבריה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

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

14.24. המועד הקובע לחוות הדעת- 31/12/2023.

14.25. אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

14.26. ביום 07/10/2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל", במסגרת המלחמה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה אשר משפיע על המשק הישראלי בכלל וענף המסחר והתיירות בפרט. הנכס הנדון הינו פרויקט שבנייתו החלה לאחרונה, על כן לא נערכה הפחתת שווי בגין עובדה זו.

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. נתונים להערכת שווי

15.1. סקירת שמאי ממשלתי לקביעת שיעור היוון

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 7/2/2023 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

- המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות. בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות.

טבלה 1: כמות העסקאות המדווחת מרשות המסים[3]

שנה/רבעון	משרדים	מסחר	תעשיה
1/2019	1,471	955	359
2/2019	1,244	861	397
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,363	919	454
2/2021	1,644	910	462
1/2022	2,542	846	421

[3] עדכון מ 11/11/2022. קיימים הבדלים בין דיווח זה לדיווח קודם, הנובעים מעדכוני דיווחים ברשות המיסים.

שימוש בנתוני הסקר:

- בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה הממוצע המפורסם בטבלאות 2 ו 3, מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים. לפיכך, אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לעניינים הבאים:

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 ונמוך יותר 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 נכס נישום, 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.

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

- שיעור ההיוון בתעשייה ולוגיסטיקה - בעבר שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה לבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. לפיכך, בסקירה הקודמת (מחצית השנייה של שנת 2022) ובסקירה זו (וכן בסקירות הבאות, אלא אם נחליט אחרת לפי המגמות בשוק) שיעור התשואה המצוין הינו לנכסי תעשיה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים. לגבי שימושים אלה, לאור מסד נתונים לא מספק לצורכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור תשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%).
- בחציון הראשון של שנת 2022 לא נצפה שינוי בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022:

נכסי משרדים - 6.7%

נכסי מסחר - 6.7%

נכסי תעשיה - 6.7%

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.
כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו, קרי, נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.
בחודשים האחרונים המשק העולמי והמקומי חווה עליה בשיעור האינפלציה ובניסיון לרסן את שיעור העלייה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית.
ע"פ תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 2/1/2023 עולה, בין היתר, כי שיעור האינפלציה הצפוי במהלך שנת 2023 הינו 3% וב - 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2%. הריבית צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2023 (נכון לחודש ינואר 2023 הריבית הינה ברמה של 3.75%).
על אף האמור, נכון למועד עריכת חוות הדעת לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון בשוק הנדל"ן, הן ע"פ דיווחים של חברות ציבוריות לבורסה בנוגע לנכסים שבבעלותן והן ע"פ עסקאות לרכישת נכסים מסחריים.

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

להלן סקירת שיעורי היוון בתחום המלונאות:

- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2022 של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות שבבעלותם שני בתי מלון בירושלים- מלון מצודת דוד ומלון מילא. על פי הדו"ח השנתי עולים הפרטים הבאים: אחוז תפוסה שנתי לשנהם- 51%, רווח תפעולי שנתי- 116.225 מיליון ₪, ADR ממוצע של 1,733 ₪, שיעור ההיוון של 6.5% לשכבה הראשונה (הכנסות שנת 2019) ולאחר מכן תוספת בשיעור היוון של 7.5%.
- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2022 של חברת איסתא ליינס עולה כי שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים של מלון נפטון באילת הינו 7.2%.

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 הערכת שווי של מלון אגמים מחודש מרץ 2022 המפורסם לציבור ע"י הרשות לניירות ערך, עולה כי שיעור ההיוון לקביעת שווי המלון בגישת היוון ההכנסות הינו 7.5% 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 והתחייבויות 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.

15.3. <u>עסקאות לקרקעות למלונאות</u>

- עפ"י שומת הוועדה המקומית עמק הירדן, לפרויקט מלונאי הממוקם בכפר נחום על מורדות הר כורזים, נקבע שווי למ"ר מבונה מלונאות בגובה של 1,500 ₪ למ"ר למועד הקובע 20/03/2023.
- עפ"י הסכם רכישה מחודש אוקטובר 2021 נמכרה חלקה 39 בגוש 15515 בחוף מגדל בשטח רשום של 18,610 מ"ר בסך של 32,000,000 ₪. על החלקה חלה תכנית 5966 הכוללת את מגרש ב' בייעוד אכסון, שפ"פ, חניה ודרכים עבור 210 מיטות בשטח מבונה של 8,700 מ"ר. העסקה משקפת שווי לדונם קרקע של כ- 1,720,000 ₪, שווי למיטה של כ- 152,000 ₪ ושווי למ"ר מבונה של כ- 3,700 ₪.
- עפ"י הסכם רכישה מיום 31/12/2020 נמכרה חלקה 22 בגוש 15515 בחוף מגדל בשטח רשום של 18,454 מ"ר בסך של 31,000,000 ₪. על החלקה חלה תכנית 5966 הכוללת את מגרש לד' בייעוד ספורט (בשטח של 4.1 דונם) ומגרש כה' בייעוד אכסון בשטח של כ- 11 דונם עבור 220 מיטות בשטח מבונה של 12,200 מ"ר וכן שטח שפ"פ של 2.4 דונם והיתרה בשטח של דונם הופקעה לדרך. העסקה משקפת שווי לדונם קרקע- 1,680,000 ₪, שווי למיטה 140,909 ₪ ושווי למ"ר מבונה 2,540 ₪.
- ע"פ אתר מידע נדלן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 02/09/2020 נמכרה קרקע בגוש 15515 חלקה 12 בחוף מגדל בשטח 21.845 ד' בסך של 40,000,000 ₪. על חלקה הנ"ל חלה תכנית ג/5966 והשימושים המותרים הינם אכסון מגרש יט' הכולל 225 מיטות ושטח לבינוי של 7,570 מ"ר ומגרש לא' ביעוד מגרש ספורט ובו שטח לבינוי של 70 מ"ר. העסקה משקפת שווי לדונם קרקע- 1,830,000 ₪, שווי למיטה 177,777 ₪ ושווי למ"ר מבונה 5,284 ₪.
- ע"פ אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 20/03/2019 נמכרה אותה חלקה 12 בגוש 15515 בחוף מגדל בסך 20,000,000 ₪ . ע"פ הדיווח העסקה מהווה 65% משטח החלקה. 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

משקפת שווי מלא של 1,410,000 ₪ לדונם קרקע, שווי למיטה- 136,246 ₪ ושווי למ"ר מבונה 4,065 ₪.

- עפ"י דיווח למס שבח מיום 22/01/2018 עולה כי חלקה 153 בגוש 15512 ברחוב נוף כנרת ביישוב מגדל נמכרה בתמורה ל- 7,500,000 ₪. החלקה מיועדת לאזור מלונאות ומסחר עבור 50 מיטות בזכויות בנייה בהיקף של 80%. העסקה משקפת שווי למ"ר מבונה של 2,375 ₪ למ"ר ברוטו ו- 150,000 ₪ קרקע למיטה.
באותה החלקה נמכרו ביום 21/10/2018 38.5% מזכויות הבעלות בחלקה בתמורה ל- 4,000,000 ₪. העסקה הזו משקפת שווי כולל של כ- 10,400,000 ₪ לחלקה, כ- 3,300 ₪ למ"ר מבונה ברוטו וכ- 208,000 ₪ קרקע למיטה.
- ע"פ אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 04/04/2017 נמכרה חלקה 52 וככול הנראה גם חלקה 53 בגוש 15514 בחוף מגדל המהווה את מתחם ט' ע"פ תכנית ג/5966 בשטח של 17.664 דונם בתמורה לסך של 35,000,000 ₪. על חלקה הנ"ל חלה תכנית ג/5966 מתחם ט' עבור 210 מיטות בשטח מבונה של 7,000 מ"ר. העסקה משקפת שווי לדונם קרקע- 1,980,000 ₪, שווי למיטה 166,700 ₪ ושווי למ"ר מבונה 5,000 ₪.
- ע"פ אתר מידע נדלן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 04/12/2016 נמכר שטח של 8.235 ד' בגוש 15514 חלקה 74 בחוף מגדל וככול הנראה גם חלקה 50 בסך 12,750,000 ₪. על חלקה הנ"ל חלה תכנית ג/5966 והשימושים המותרים הינם חלק ממתחם ח/2 75 מיטות בשטח לבנייה של 2,700 מ"ר. העסקה משקפת שווי לדונם קרקע- 1,550,000 ₪, שווי למיטה 170,000 ₪ ושווי למ"ר מבונה 4,722 ₪.
- ע"פ אתר מידע נדלן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 28/05/2015 נמכרה חלקה 49 בגוש 15514 בחוף מגדל בשטח של 23.138 דונם בתמורה ל- 26,000,000 ₪. על חלקה הנ"ל חלה תכנית ג/5966 והשימושים המותרים הינם אכסון מגרש ז' הכולל 280 מיטות ושטח לבינוי של 9,400 מ"ר. העסקה משקפת שווי לדונם קרקע- 1,125,000 ₪, שווי למיטה 92,857 ₪ ושווי למ"ר מבונה 2,765 ₪.

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

- עפ"י כתבה מיום 27/02/2022 עולה כי קופת חולים מאוחדת מוכרת את מלון "באלי" בטבריה לחברת ברוש אשלד בתמורה ל- 72.2 מיליון ₪. המלון ממוקם ברחוב ירושלים 38 בטבריה בנוי על מגרש של 21 דונם כולל 170 חדרים, המלון סגור לאורחים. העסקה משקפת שווי של 425,000 ₪.
- עפ"י הסכם מכר מיום 30/11/2021, רכשה חברת ישרוטל ושותף נוסף (בחלקים שווים) את מלון "סי אוף גלילי" בתמורה ל- 225 מיליון ₪. המלון כולל 212 חדרי מלון על חוף מגדל. העסקה משקפת שווי של 1,060,000 ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 04/09/2019 עולה כי חברת ישראל קנדה חתמה על הסכם שכירות/ ניהול עם בעלי הנכס (משפחת מורד) לתקופה של 25 שנים למלון גלי כנרת שבטבריה (מלון רימונים לשעבר) בתמורה לכ- 7 מיליון ₪. עפ"י הכתבה עולה כי בכוונת חברת קנדה ישראל לשפץ את המלון בתקציב של כ- 32 מיליון ₪ הכולל שדרוג החדרים והחללים הציבוריים והקמה של חדרים עם בריכות פרטיות. במלון 120 חדרים ושטחי מסחר.
- עפ"י חוזה מכר מחודש מרץ 2016 עולה כי חברת ישרוטל רכשה את זכויות הבעלות במלון מצפה הימים שבצפת בתמורה כוללת של 97.5 מיליון ₪. התמורה כללה את הציוד ויתרת זכויות בנייה

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

שטרם נוצלו. עפ"י ניתוח העסקה בנטרול מרכיב הציוד ויתרת זכויות הבנייה עולה כי שווי לחדר בנוי הינו כ- 900,000 ₪. יודגש כי החברה ערכה שיפוץ מאסיבי במלון בעלות של כ- 100 מיליון ₪.

15.5. **<u>עסקאות השוואה למלונות יוקרה</u>**

- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 11/10/2021 עולה כי משפחת שטראוס מכרה את חלקה (50%) במלון היוקרה ריץ קרלטון בהרצליה בתמורה ל- 150 מיליון ₪. המלון נפתח לאורחים בשנת 2014 בשיתוף עם חברת תדהר בנוי בקונספט ייחודי המשלב חדרי מלון ודירות נופש שנמכרו למספר מצומצם של רוכשים פרטיים ומנוהל ע"י רשת המלונאות הבינלאומית הריץ קרלטון. המלון בן 12 קומות כולל כ- 115 חדרי אירוח מפוארים ו- 82 דירות נופש שנמכרו לצדדים שלישיים. העסקה משקפת שווי של כ- 2.6 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדוף אסטוריה שבירושלים בתמורה לכ- 600 מיליון ₪. המלון, הממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך בירושלים, הוקם על בסיס מלון הפאר הערבי פאלאס, שנסגר ב־1935. רייכמן רכש את חורבות המלון ואת בית המכס הסמוך לו ב־2005 תמורת 20 מיליון דולר, והבנייה החלה שנתיים לאחר מכן אגב שימור ושחזור חלקים שלמים מהמלון המקורי בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. באפריל 2014 הוא נפתח למבקרים בתום שבע שנות בנייה. העסקה משקפת שווי של כ-2,640,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.
- 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 מנוהל ע"י רשת ישרוטל תחת המותג רויאל ביץ' תל אביב, הכולל 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 עסקה זו עולה כי שווי לחדר בנוי הינו כ- 1,830,000 ₪.

15.6. **<u>בתי מלון הסביבה הקרובה</u>**

להלן סקירת בתי המלון בסביבה:

<u>מלון סטאי כנרת</u>: מלון בבעלות רשת המלונות אורכידאה בקבוצת סטאי הממוקם על חופה המזרחי של הכנרת כולל 158 חדרי מלון לרבות וילות מפוארות.

<u>מלון מצפה הימים</u>: מלון בבעלות רשת המלונות ישרוטל הממוקם על המורדות המזרחיים של הר כנען בתחום העיר צפת. המלון כולל 97 חדרי אירוח ועבר שיפוץ מאסיבי טרם משבר נגיף הקורונה.

<u>מלון מגדלה</u>- מלון חדש הממוקם בחוף מגדל על הכנרת, בעיר העתיקה מגדלה מהמאה הראשונה לספירה. בית המלון כולל 156 יחידות מלונאיות ושטחי ציבור.

<u>מלון קיבוץ נוף גינוסר</u>- המלון ממוקם על חופה של הכנרת, בתחום קיבוץ גינוסר. המלון כולל 170 חדרי אירוח, בנוסף בצמוד למלון, 75 יחידות אירוח בקתות בסגנון כפרי.

<u>מלון גומה (לשעבר מלון זה סי אוף גלילי)</u>- מלון חדש הממוקם דרומית לגינוסר ומצפון לחוף מגדל. במלון 212 יחידות מלונאיות ושטחים ציבוריים נרחבים. המלון נרכש לאחרונה ע"י רשת ישרוטל ושמו החדש הינו מלון גומא.

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

החברה חתמה על הסכם שכירות ותפעול עם רשת המלונות ישרוטל עבור מלון יוקרה שיכלול 200 חדרי מלון ושטחי ציבור, כמפורט בשומה לעיל. הערכת השווי מבוססת על גישת החילוץ, על פי הערכת שווי המלון כבנוי וגמור, בניכוי יזמות ובניכוי עלויות בנייה צפויות (לאחר מענק ממשרד התיירות).

שווי המלון כבנוי וגמור

הערכת שווי המלון כבנוי וגמור נערכה בגישת היוון הכנסות על פי תחזית תפעולית של רשת ישרוטל, ובהתאם לחוזה השכירות שנחתם בין הצדדים.

התחזית העסקית מבוססת על דוחות תפעוליים של בתי מלון דומים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

על פי חישוב דמי השכירות השנתיים בהתאם לחוזה הניהול עולים הפרטים הבאים:

דמ"ש שנתיים בשנה ראשונה:	₪ 32,911,296
דמ"ש שנתיים בשנה השנייה כשנה מייצגת:	₪ 35,557,400
סך דמי השכירות השנתיים הוונו בצמיתות בשיעור היוון הבאים:	
שיעור היוון לדמ"ש מינימליים:	7%
שיעור היוון לתוספת דמ"ש:	7.7%
סך שווי המלון כבנוי וגמור:	₪ 490,200,000

חילוץ שווי הקרקע

להלן תחשיב לחילוץ שווי מרכיב הקרקע משווי בית המלון כבנוי וגמור, בניכוי יזמות ובהפחתת אומדן עלויות בנייה, בניכוי מענק צפוי ממשרד התיירות.

עלויות הבנייה נקבעו על פי תקרת ההשקעה של משרד התיירות למלון כפר נופש A בתוספת מרכיב עלויות עבור מרכיב הסיכון.

שווי הנכס כבנוי וגמור	₪ 490,200,000
בניכוי יזמות	₪ 426,260,870
עלויות בנייה	
מלון כפר נופש A	₪ 1,123,102
בתוספת עלויות בצ"מ	₪ 1,235,412
מספר חדרים	200 חדרים
סה"כ עלות בנייה	₪ 247,082,440
מענק משרד התיירות	₪ 44,924,080
עלות בנייה בניכוי מענק	**₪ 202,158,360**
השקעות בבנייה	**₪ 3,164,497**
שווי מגרש 607	**₪ 227,300,000**

טבלת רגישות

להלן טבלת רגישות הבוחנת את שינוי שווי הנכס בעת שינוי מחיר ממוצע ללילה לחדר ועלות בנייה צפויה לחדר.

	₪ 1,800	₪ 1,900	₪ 2,000	₪ 2,100	₪ 2,200
₪ 1,111,871	₪ 206,800,000	₪ 229,400,000	₪ 252,000,000	₪ 274,500,000	₪ 297,000,000
₪ 1,173,641	₪ 194,500,000	₪ 217,000,000	₪ 239,600,000	₪ 262,100,000	₪ 284,700,000
₪ 1,235,412	₪ 182,100,000	₪ 204,700,000	**₪ 227,300,000**	₪ 249,800,000	₪ 272,300,000
₪ 1,297,183	₪ 169,800,000	₪ 192,300,000	₪ 214,900,000	₪ 237,400,000	₪ 260,000,000
₪ 1,358,953	₪ 157,400,000	₪ 180,000,000	₪ 202,600,000	₪ 225,100,000	₪ 247,600,000

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

17. השומה

לאור הגורמים והשקולים שלעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה בנכס הנדון, תחת ההנחה שהזכויות נקיות מכל חוב שיעבוד ו/או זכויות צד ג', למועד הקובע 31/12/2023, במעוגל, הינו:

227,300,000 ₪ (מאתים עשרים ושבעה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים)

הערכת השווי אינה כוללת מע"מ

18. מיסים ותשלומי חובה

אומדן היטל השבחה

ערכתי אומדן היטל השבחה ובעת מימוש צפוי היטל בגובה של כ- 16.625 מיליון ₪, ובהצמדה למועד הקובע לשומה- 31/12/2023, סה"כ 18,357,325 ₪. היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ואינו מחייב את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תשלומים צפויים לרשות מקרקעי ישראל

לא צפוי.

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,

_____
ארז כהן
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 324

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