ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

==========

רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.

Email: eranless@bezeqint.net

שווי נכס מקרקעין - בי"ח משכנות הזהב
חלקות 40, 41, 46 בגוש 10571
חלקות 431, 433 בגוש 10009
רח' מבצע עובדה 1, וייצמן, חדרה



ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

תאריך: 13.02.2024
מספרנו: 4563-2024

לכבוד,
חברת משכנות זהב בע"מ
לידי מר תומר כהן – סמנכ"ל כספים,
דרך אבא הלל סילבר 16
רמת גן
ג.א.נ.,

שווי נכס מקרקעין – בית אבות סיעודי "משכנות זהב"
חלקות 40, 41, 46 בגוש 10571 וחלקות 431, 433 בגוש 10009
רח' מבצע עובדה 1, וייצמן, חדרה

פרטי המומחה:

שם המומחה:	ערן לס.
כתובת משרד:	רחוב הברזל 31, תל אביב.
תעודת זהות מס':	022026918.
מספר רישיון שמאי מקרקעין:	377.
מספר רישיון עו"ד:	52265.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

א. בוגר המסלול ל"שמאות מקרקעין וניהול נכסים" של הטכניון.
ב. משנת 1994 שמאי מקרקעין מוסמך, רישיון מספר 377.
ג. משנת 2009 עו"ד, חבר לשכת עו"ד, רישיון מס' 52265.
ד. בעל תואר ראשון B.A בכלכלה וניהול משנת 2002 (אוניברסיטה פתוחה).
ה. בעל תואר שני M.B.A במינהל עסקים משנת 2008 (אוניברסיטה פתוחה).
ו. בעל תואר ראשון במשפטים, LL.B משנת 2009 (מכללת קריית אונו).
ז. בשנת 1998 השתתפתי בקורס גישור. ומאז שימשתי מספר פעמים כמגשר.
ח. בשנת 2001 השתתפתי בקורס הערכת חברות וקריאת דוחות פיננסים באוניברסיטת תל-אביב.
ט. בשנת 2003 השתתפתי בסדנת בוררות ומאז שימשתי מספר פעמים כבורר.
י. משנת 1996 ועד שנת 1998, שימשתי כעורך עיתון נדל"ן בשם "מחירון איינשטיין לבתי יוקרה".
י"א. משנת 1997 ועד שנת 1998, שימשתי כמרצה בחוג לשמאות מקרקעין בסניפי המכללה המשותפת בחיפה, חדרה והקריות.
י"ב. משנת 2021 ועד שנת 2023 שימשתי כיועץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מרכז.
י"ג. משנת 1996 מנהל משרד שמאות מקרקעין עצמאי.
י"ד. משנת 2009 מנהל משרד עורכי דין עצמאי.

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד: 69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

להלן חוות דעתי

א. מטרת חוות הדעת

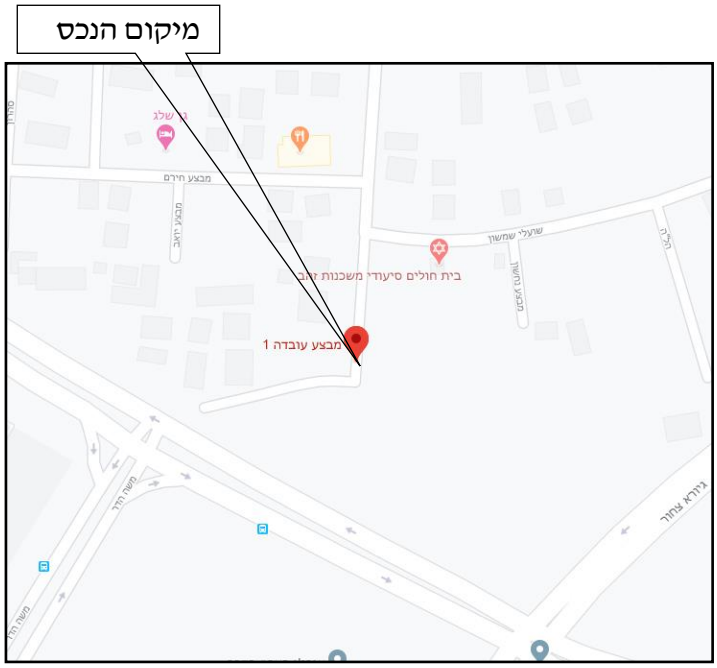
בהתאם לבקשת חברת משכנות זהב בע"מ, ח.פ 510161664, באמצעות מר תומר כהן, סמנכ"ל כספים מיום 18.01.2024, התבקשתי לחוות דעתי המקצועית לעניין שווי הנכס הנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, לצורך דיווח חשבונאי, לפי הכללים של רשות לניירות ערך ולפי תקנים חשבונאים ישראלים והתקינה הבינלאומית – IFRS, לתאריך 31.12.2023.

- לצורך חוות הדעת ביקרתי בנכס מספר פעמים בשנתיים האחרונות.
- אין לי קשר ישיר או עקיף, ו/או זכות כל שהיא ו/או עניין ו/או תלות בחברת תגבור – מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ.

ב. פרטי הנכס

גושים	:	10009, 10571.
חלקות	:	40, 40, 46 (בגוש 10571), 431, 433 (בגוש 10009).
שטח חלקות רשום	:	5,387 מ"ר.
שטח בנוי נישום	:	4,085 מ"ר.
זכויות בנכס	:	בעלות פרטית של חברת משכנות זהב בע"מ, ח.פ 510161664.
כתובת	:	מבצע עובדה 1, וייצמן, חדרה.

ג. תיאור הסביבה



הנכס הנדון מהווה בית אבות סיעודי/גריאטרי המצוי בשכונת ויצמן בחלקה המזרחי של העיר חדרה.

רחוב מבצע עובדה התוחם את הנכס מכיוון מזרח ומכיוון דרום הנו רחוב פנימי בשכונת ויצמן במערב העיר חדרה.

דרומית לנכס שטחים פתוחים וממנו נשקף נוף ליער חדרה ותחנת הרכבת.

סביבת הנכס, שכונת ויצמן, נמצאת דרומית לרחוב אהרון אהרונסון שמהווה את כביש הכניסה המערבי לעיר מכיוון כביש החוף. השכונה עצמה מאופיינת בבנייה נמוכה למגורים, בתים חד משפחתיים בני 1-2 קומות.

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד: 69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

ד. תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה בית אבות סיעודי/גריאטרי המצוי בשכונת ויצמן בחלקה המזרחי של העיר חדרה.

מתחם הקרקע עליו בנוי בית האבות, מורכב מ-5 חלקות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, כדלקמן:

גוש 10571:

חלקה 40: הינה בשטח רשום של 1,004 מ"ר.

חלקה 41: הינה בשטח רשום של 1,003 מ"ר.

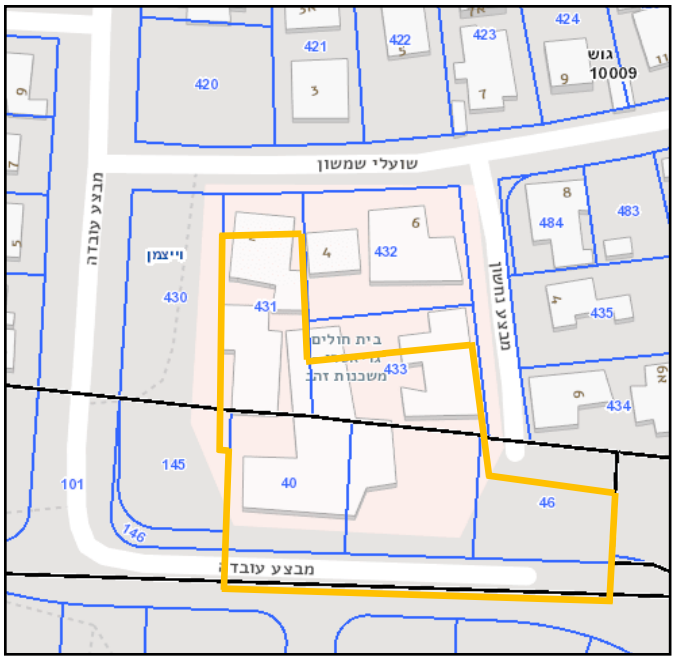
חלקה 46: הינה בשטח רשום של 1,006 מ"ר.

גוש 10009:

חלקה 431: הינה בשטח רשום של 1,161 מ"ר.

חלקה 433: הינה בשטח רשום של 1,213 מ"ר.

השטח מתחם הקרקע הינו 5,387 מ"ר, מהוות רצף אי רגולרי שנתחם כאמור ברחובות שועלי שמשון, מבצע נחשון ומבצע עובדה.



ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד: 69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

מבנה בית האבות הנו בשטח בנוי של כ- 4,085 מ"ר (עפ"י המצוין בהיתר הבניה) בן 5 קומות הכוללות:

קומת מרתף בשטח של 1,742.39 מ"ר, כוללת שימושים ל- ממ"ד, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, כניסה מקורה, חדר אשפה, מעברים.

קומת קרקע בשטח של 291.8 מ"ר כוללת שימושים ל- ממ"ד, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות, חדר אשפה, מעברי שרות.

קומה א' בשטח של 996.04 מ"ר כוללת שימושים ל- ממ"ד, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות, חדר אשפה, מעברים.

קומה ב' בשטח של 996.04 מ"ר כוללת שימושים ל- ממ"ד, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות, חדר אשפה, מעברים.

קומת הגג בשטח של 58.68 מ"ר הכוללת שימושים ל- מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.

לנכס זכויות בנייה נוספות.

אגף א'					**אגף ב'**		
שטח קיים (מ"ר)					**שטח עתידי (מ"ר)**		
קומה	עיקרי	שרות	**סה"כ**	משטחים לא מקורים	עיקרי	שרות	**סה"כ**
ק. מרתף	154.67	1587.72	1742.39	0	105.33	512.28	617.61
ק. קרקע	618.02	-326.22	291.8	306.81	363.73	1538.72	1902.45
קומה א'	577.61	418.43	996.04	147.33	404.14	794.07	1198.21
קומה ב'	577.61	418.43	996.04	132.68	404.14	794.07	1198.21
קומת גג	9.44	49.24	58.68	0	404.14	794.07	1198.21
תוסת לק.גג	568.17	369.19	937.36	132.68			
סה"כ	**1937.35**	**2147.6**	**4084.95**	**586.82**	**1681.48**	**4433.21**	**6114.69**

*הערה: באגף א' קיימת קומת עמודים בשטח של 736.02 מ"ר אשר הופחתה מחישוב שטחי הבניה לצרכי רישוי.

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

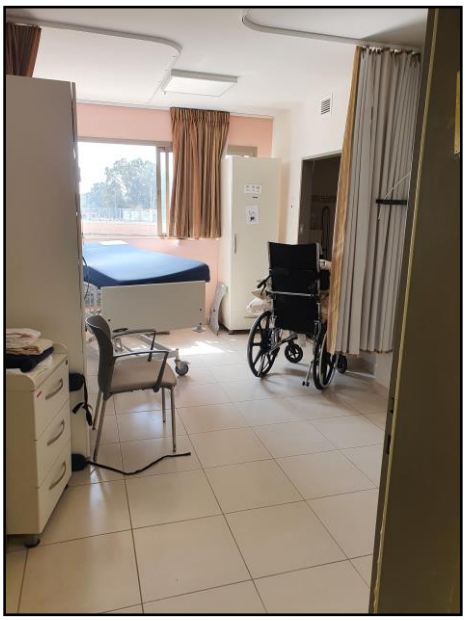
==========

רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון : 072-2777299, 052-2588278, פקס : 03-7512068.

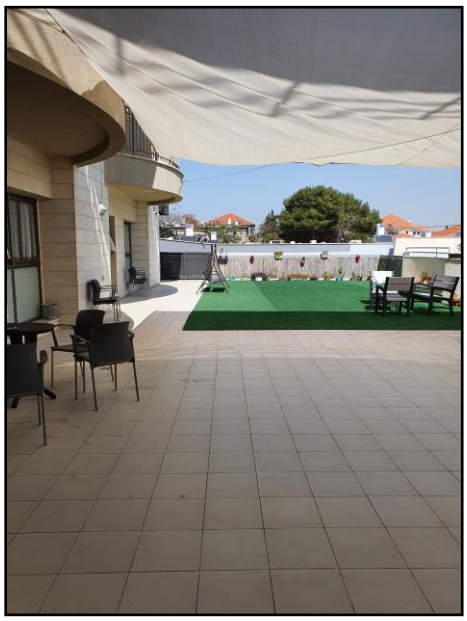
Email: eranless@bezeqint.net

<u>תמונות מייצגות</u>









ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

==========

רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון : 072-2777299, 052-2588278, פקס : 03-7512068.

Email: eranless@bezeqint.net









ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד: 69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

ה. מצב תכנוני:

בהתאם לתכנית חד/803, שדבר אישורה פורסם בי.פ 4906 מיום 03.08.2000, נקבע הקרקע לשטח למוסד – בית חולים, בית החלמה ושירותיים נלווים.

זכויות הבנייה:
אחוזי בניה לקומה לשימוש עיקרי: 30%.
מספר קומות מרבי: 2 קומות.
סה"כ אחוזי בניה לשימוש עיקרי: 60%.

לתכנית מצורף נספח בינוי מחייב.

שטחי שרות:
מרתף בשטח של 100%.
מרחבים מוגנים + 20% מהשטח העיקרי למתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, מבואות.
חניה על פי תקן.
התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש, שטח חטיבת הקרקע לאחר האיחוד הנה 5,196 מ"ר.

בהתאם לתכנית חד/מק/803 ב', שדבר אישורה פורסם בי.פ 6370 מיום 02.02.2012, נקבע שינוי לתכנית מפורטת חד/803/א', שינוי יעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות למוסד לבריאות.
שימושים: בית חולים "משכנות זהב", בית החלמה, שירותים נלווים לשימוש המוסד בלבד.

להלן זכויות והוראות בניה:
גודל מגרש – 6,145 מ"ר.
אחוזי בניה לשטח עיקרי – 60%.
אחוזי בניה לשטחי שרות – 20% מהשטח העיקרי.
תכסית – 30% מתא שטח.
גובה מבנה – 17 מ'.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת – 4.

בהתאם לתכנית מס' 302-0710293, שדבר אישורה פורסם בי.פ 8745 מיום 16.03.2020 התכנית הינה שינוי לתכנית מפורטת חד/803/ב' לצורך התאמת התכנון לדרישות החדשות של משרד הבריאות.
התכנית מגדירה את החלקות הנדונות כ**תא שטח מס' 1** ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.

להלן זכויות והוראות בניה:
גודל מגרש – 6,145 מ"ר.
שטחי בניה:
מעל הכניסה הקובעת – עיקרי 3,927 מ"ר; שרות 4,850 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת – עיקרי 260 מ"ר ; שרות 2,100 מ"ר.
תכסית – 55% מתא שטח.
גובה מבנה – 20.5 מ'.
מס' קומות:
מעל הכניסה הקובעת – 4.
מתחת לכניסה הקובעת – 1.

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

==========

רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון : 072-2777299, 052-2588278, פקס : 03-7512068.

Email: eranless@bezeqint.net

היתרי בנייה :

התקבל היתר בניה מס' 20040024 מתאריך 29.01.2004.

ההיתר ניתן עבור הקמת בית חולים גריאטרי. מבנה מעל קומת מרתף, קומת עמודים מפולשת, קומה א', קומה ב' וקומת גג ועבור הריסת מבנים קיימים.

התקבל היתר בנייה מס' 25/2006 מתאריך 28.12.2006 לשלב א'.

על פי תשריט ההיתר מבוקש שטח של כ-1,340 מ"ר שטחים עיקרים, כדלקמן : כ-140 ממ"ר במרתף (משרדים וחנות), 2 קומות של 1,180 מ"ר (590 X 2) לחדרים, קומת עמודים וקומת גג חלקית. הניצול כרגע הנו של כ-26% מהזכויות הבנייה.

בנוסף מבוקשים שטחי שרות למרתף חניה, קומת עמודים, מבואות ומעברים בקומות בשטח כולל של כ-1,500 מ"ר (חניה במרתף ולקומת עמודים – כ-1,000 מ"ר).

התקבל היתר בניה מס' 20120063 מתאריך 29.02.2012.

ההיתר ניתן עבור תכנית שינויים – מצב סופי.

התקבל היתר בניה מס' 20150098 מתאריך 19.04.2015.

ההיתר ניתן עבור הפיכת קומה מפולשת למחלקה לתשושי נפש, תוספת מרחב מוגן מיוחד, משטחים לא מקורים ומדרגות חירום קלות לאגף א' הקיים בכל הקומות.
השטחים המבוקשים לבניה הינם כדלקמן :

א	השימושים העיקריים (מ"ר)								ב	חלקי שירות (מ"ר)									סה"כ הבנין		ג	סה"כ		משטחים לא מקורים
* קוד קיים	* ש'מוש מוצע	* קוד קיים	* ש'מוש מוצע	* קוד קיים	* ש'מוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ א משטח המגרש	השטחה דמיפלס בבנין **	ממ"ד מ"ר	מחסנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	כניסה מקורה	חדר אשפה שרות	מעברים שרות	בניית קירות	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	מ"ר	א	
	16.27	138.40					138.40			14.13		156.06	533.06		27.04	219.04	110.6	494.68	43.6	3.64		1742.35	33.74	
	630.20	12.18					12.18			17.70			98.98		27.04		34.06	247.16	2.56		-736.02 הפחתה	291.8	5.65	306.81
	—	577.61					577.61			21.10		9.36	98.98		27.04		30.96	249.3	2.79			996.04	19.19	147.33
	—	577.61					577.61			24.50		9.36	98.98		27.04		30.96	249.3	2.79			996.04	19.19	132.68
	-0.72	10.16					10.16	9.44	0.18	27.90		22.20			27.04							58.68	1.13	
	645.75	1315.96					1315.96	1961.71		סה"כ	830.0	196.98	206.58	219.04	135.2	-736.02 הפחתה	3.64	51.74	1240.44		2147.6	4084.95	79.11	586.82
								א													ב		ג		
	645.75	1315.96					1315.96	1961.71	38.0	מעל המרפס המקורה	830.0	196.98	206.58	219.04	135.2	-736.02 הפחתה	3.64	51.74	1240.44		2147.6	4084.95	79.11	586.82

סה"כ שטח המבנה : 4,084.95 מ"ר + 586.82 מ"ר (מרפסות) + 736 מ"ר קומת עמודים לחניה.

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

ו. מצב משפטי:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אשר הופק באמצעות האינטרנט מתאריך 26.03.2020 הנכס (חלקות 40, 41, 46 בגוש 10571 וחלקות 431,433 בגוש 10009) הינו בבעלות פרטית ע"ש חברת משכנות זהב בע"מ, כדלקמן:

גוש	*חלקה*	*שטח רשום במ"ר*	*בעלים רשום*
10571	40	1,004	משכנות זהב בע"מ
	41	1,003	משכנות זהב בע"מ
	46	1,006	משכנות זהב בע"מ
10009	431	1,161	משכנות זהב בע"מ
	433	1,213	משכנות זהב בע"מ
סה"כ משכנתאות		**5,387**	
משכנתא	דרגה ראשונה	ללא הגבלת סכום	לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
משכנתא	דרגה ראשונה	ללא הגבלת סכום	לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ

חוזה שכירות:

בהתאם לחוזה שכירות מתאריך 13.04.2021, מושכר השטח הבנוי לחברת טנדר לאבינג קאר בע"מ, ח.פ 513686014, לתקופה של 10 שנים + שתי תקופות נוספות באופציה של 5 שנים X 2 תקופות תמורת לסך 183,600 ₪ לחודש (בסיס) + מע"מ.

להלן התנאים המסחריים:

5. **דמי השכירות**

5.1 בתמורה לשכירת המושכר בשנות השכירות ה-1 עד ה-5 מתוך תקופת השכירות, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות חודשיים (לכל חודש) בסך **183,600** ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.

5.2 למרות האמור לעיל:

5.2.1 בתמורה לשכירת המושכר ב-4 החודשים הראשונים מתוך תקופת השכירות, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות חודשיים (לכל חודש) שהינם מכפלת כמות הדיירים במושכר ביום קבלת החזקה ב- **1,800 ש"ח** (1,800 ₪ לדייר) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.

5.2.2 בתמורה לשכירת המושכר בחודשים ה- 5 וה- 6 לתקופת השכירות, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות חודשיים (לכל חודש) שהינם מכפלת כמות הדיירים ביום קבלת החזקה במושכר **ב-1,800** ₪ (1,800 ש"ח לדייר) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק אך לא פחות מסך של **153,000** ₪ בתוספת מע"מ.

5.3 בתמורה לשכירת המושכר בשנות השכירות ה-6 עד ה-10 לתקופת השכירות, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות בסך השווה לדמי השכירות לחודש השכירות האחרון לשנת השכירות ה-5 מתוך תקופת השכירות בתוספת 4% ובתוספת הפרשי הצמדה למדד (כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע בתחילת שנת השכירות ה-6) ובתוספת מע"מ כחוק.

5.4 בתמורה לשכירת המושכר בתקופת האופציה הראשונה אם תמומש, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות בסך השווה לדמי השכירות לחודש השכירות האחרון לתקופת השכירות בתוספת 4% ובתוספת הפרשי הצמדה למדד (כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע בתחילת תקופת האופציה הראשונה) ובתוספת מע"מ כחוק.

טנדר לאבינג קאר בע"מ

משכנות זהב בע"מ

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון : 072-2777299, 052-2588278, פקס : 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

5.5 בתמורה לשכירת המושכר בתקופת האופציה השנייה אם תמומש, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות בסך השווה לדמי השכירות לחודש השכירות האחרון לתקופת האופציה הראשונה בתוספת 4% ובתוספת הפרשי הצמדה למדד (כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע בתחילת תקופת האופציה השנייה) ובתוספת מע"מ כחוק

5.6 תשלום המע"מ כחוק עבור דמי השכירות יחול על השוכרת וישולם למשכירה במועד לתשלום דמי שכירות יחד עם תשלום דמי השכירות, כנגד המצאת חשבונית מס כדין עבור מלוא התשלום.

5.7 תשלום הפרשי ההצמדה למדד ע"י השוכרת יעשה אחת ל-12 חודשים עבור 12 החודשים הקודמים. מובהר, שבמקרה של ירידה בשיעור המדד מתחת למדד הבסיס, לא תחול כל הפחתה בדמי השכירות מתחת לחישוב עפ"י מדד שמתחת למדד הבסיס. מבלי לגרוע מן האמור מובהר שדמי השכירות לא יפחתו בשום מקרה מדמי השכירות הנומינליים לפי הסכם זה.

5.8 דמי השכירות עבור תקופת השכירות ותקופות האופציה ישולמו עבור כל חודש מראש ביום ה-10 לחודש (ובמידה וה-10 לחודש אינו יום עסקים בו פועלים הבנקים, ביום העסקים האחרון שלפניו). במעמד חתימת הסכם זה תמסור השוכרת למשכירה 12 המחאות מעותדות עבור דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה. עד 30 יום לפני תחילת כל שנת שכירות מתוך תקופת השכירות ותקופת האופציה תמסור המשכירה לשוכרת 12 המחאות מעותדות לדמי השכירות בגין אותה שנה.

5.9 מובהר בזה, כי דמי שכירות שישולמו בהמחאות ייחשבו כמשולמים רק לאחר פרעון ההמחאות בפועל.

5.10 חל מועד כלשהו לתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף זה ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד אותו תשלום של דמי השכירות (וכל דבר או חיוב הקשור אליו) ליום העסקים הראשון הבא לאחר אותו מועד.

5.11 בלי לפגוע בכל סעד אחר העומד למשכירה לפי הסכם זה או לפי כל דין, בגין כל איחור בתשלום דמי שכירות העולה על 7 ימים, יתווספו לתשלום הפרשי הצמדה וריבית פיגורים.

5.12 השוכרת תהיה חייבת בתשלום דמי השכירות במלואם עד תום תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל שתמומשנה אף אם תחדל מיוזמתה להשתמש במושכר או בחלקו.

5.13 הפרת סעיף זה אשר לא תוקנה לאחר התראה בת 30 ימים מראש ובכתב, תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

*בחודש 06/2023 התקבלו שיקים דחויים לשנת 2024 בגובה דמי שכירות הנוכחים כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן בגובה **200,406** ₪ **(ללא מע"מ).**

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

ז. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לחישוב השווי</u>

בבואי לאמוד את שווי הנכס הנדון, לצורך דיווח חשבונאי, על פי הכללים של הרשות לניירות ערך ולפי תקנים חשבונאים ישראלים והתקינה הבינלאומית – IFRS, לתאריך 31.12.2023, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. הנכס הנדון הינו בית אבות סיעודי/גריאטרי הממוקם ברחוב מבצע עובדה 1, שכונת ויצמן, חדרה.
2. לנכס זכויות בנייה נוספות לפי תב"ע חד/803 ד' .
3. התכנית מאפשרת הוספת קומה מעל האגף הקיים ותוספת אגף נוסף בחלק המזרחי וחניה.
4. ניכר כי המבנה חדש יחסית, מודרני ומושקע.
5. החלק הבנוי מושכר תמורת 183,600 ₪/חודש + מע"מ (בסיס) – **196,000** ₪ **לחודש (שנת 2023).**
6. מחודש 06/2023, עודכנו דמי השכירות לסך **<u>200,406</u>** ₪ **<u>לחודש.</u>**
7. בסביבת הנכס כיום נמצאים בתי מגורים צמודי קרקע.
8. נלקח בחשבון היטל השבחה חזוי לתוספת הזכויות.
9. המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2023.

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים
==========
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.
Email: eranless@bezeqint.net

ח. <u>השומה</u>

<u>תחשיב שווי הנכס:</u>

<u>גישת היוון הכנסות</u>

שיעור ההיוון השנתי[1]	= 6.95%[2].
שווי נוכחי בשיטת היוון הכנסות לחלק הבנוי	**= 39,095,119 ₪.**

<u>תחשיב השווי לזכויות הנוספות עפ"י גישת ההשוואה:</u>

שטח בניה עתידי עיקרי - 2,250 מ"ר X 4,380 ₪/מ"ר	= 9,855,000 ₪.
שטח בניה עתידי שרות - 4,802 מ"ר X 4,380 ₪/מ"ר X 70%	= 14,722,932 ₪.
שטחים לא מקורים עתידיים- 132.68 מ"ר X 4,380 ₪/מ"ר X 20%	= 116,228 ₪.
<u>בניכוי היטל השבחה צפוי - 5,600 מ"ר אקוי' X 4,380 ₪/מ"ר X 50%</u>	<u>= (12,264,000 ₪).</u>
סה"כ שווי הזכויות הנוספות	**= 12,430,160 ₪.**

סה"כ	**= 51,525,279 ₪.**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה כי שווי בנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, הנו:

<u>51,500,000 ₪/ חמישים ואחת מיליון וחמש מאות אלף ₪.</u>

הסכום לפני מע"מ.

הנני להצהיר כי חוות דעתי נערכה לפי מיטב ידיעתי המקצועית וכי אין לי כל נגיעה אישית בנכס.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



[1] מצורף אקסל לחישוב השווי בשיטת היוון הכנסות כולל הצמדות וריבית.
[2] שיעור היוון בהתאם לאופי הנכס

ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

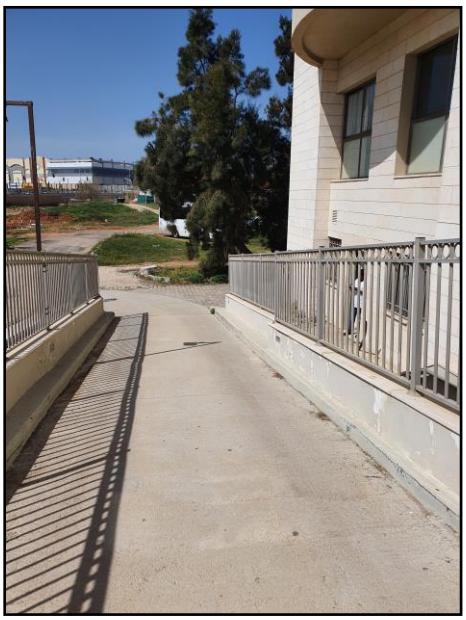
B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

==========

רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון : 072-2777299, 052-2588278, פקס : 03-7512068.

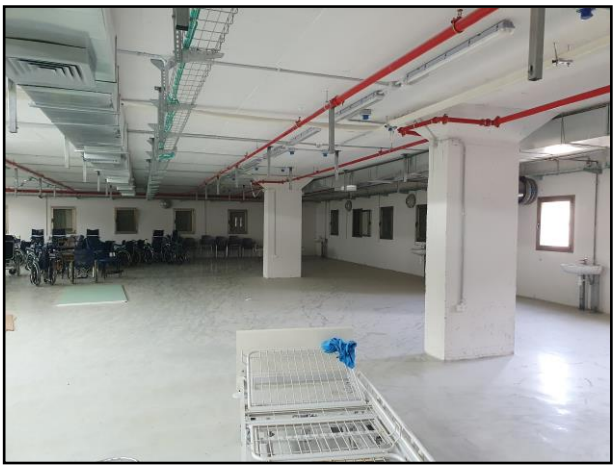
Email: eranless@bezeqint.net

נספח תמונות









ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

==========

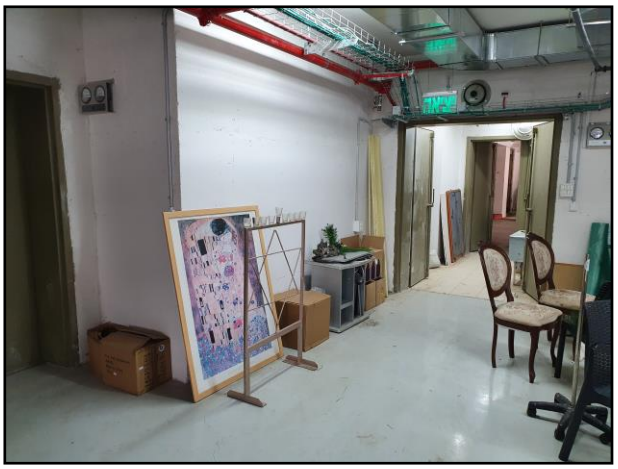
רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון : 072-2777299, 052-2588278, פקס : 03-7512068.

Email: eranless@bezeqint.net









ערן לס – עו"ד ושמאי מקרקעין - ERAN LESS

B.A בכלכלה וניהול. M.B.A מינהל עסקים. LL.B במשפטים

==========

רחוב הברזל 31, תל-אביב, מיקוד :69710. טלפון: 072-2777299, 052-2588278, פקס: 03-7512068.

Email: eranless@bezeqint.net

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	החל מ-2031	לצמיתות
בסיס הכנסות לחודש	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	₪ 183,600	
בסיס הכנסות לשנה	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	₪ 2,203,200	
מדד בסיס	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
מדד יזוע	100.00	104.10	106.75	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	
הצמדה למדד	0	4.10%	6.75%	9.15%	9.15%	9.15%	9.15%	9.15%	9.15%	9.15%	9.15%	
תוספת ריבית 1 לפי הסכם	0	0	0	0	0%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
תוספת ריבית 2 לפי הסכם	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2%	4%	
דמי שכירות חודשיים צמודים למדד +ריבית	**183,600**	**191,128**	**196,000**	**200,406**	**200,406**	**208,422**	**208,422**	**208,422**	**208,422**	**212,591**	**216,759**	**216,759**
דמי שכירות שנתיים		₪ 2,293,531	₪ 2,352,004	₪ 2,404,870	₪ 2,404,870	₪ 2,501,065	₪ 2,501,065	₪ 2,501,065	₪ 2,501,065	₪ 2,551,086	₪ 2,601,107	₪ 2,601,107
ערך נוכחי של דמי השכירות לשנה		₪ 2,293,531	₪ 2,352,004	₪ 2,248,593	₪ 2,102,471	₪ 2,044,479	₪ 1,911,621	₪ 1,787,397	₪ 1,671,245	₪ 1,593,895	₪ 1,519,539	₪ 37,426,004
היוון דמי השכירות ל-9 שנים	₪ 17,231,243											
תוספת לצמיתות דחויה	₪ 21,863,876											
שווי נוכחי	**₪ 39,095,119**											