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: 31/03/2024 :תאריך
REF: ZC42150 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה על פי תקן 17.1

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



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

1. פרטי הזמנת השומה

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

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

1.3 מועד הזמנת השומה: 01/01/2024.

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

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

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

1.7 לא קיבלנו כתבי שיפוי ממזמין השומה.

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

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

2. מטרת השומה

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

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

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

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

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

<u>ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:</u>

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

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

בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

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

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

4. <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- 31/12/2023.

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

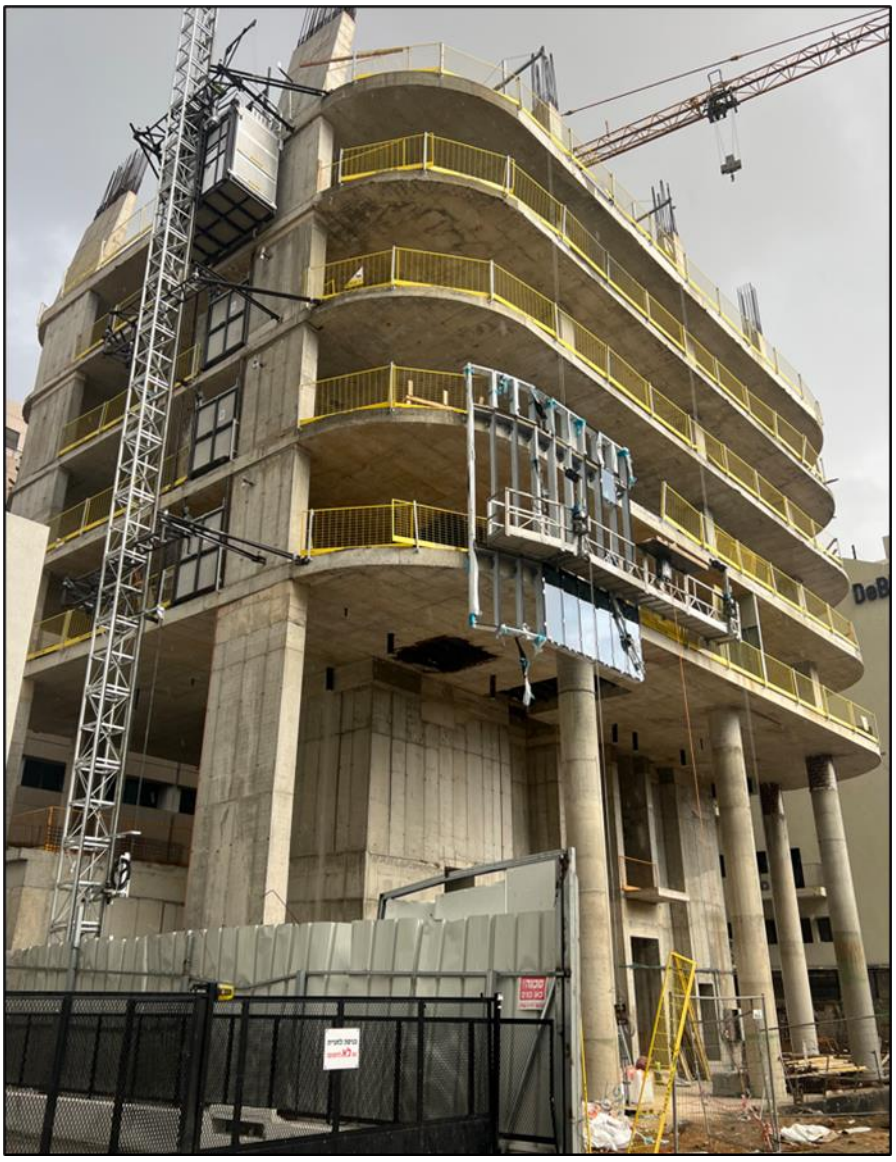
ביקור בנכס נערך ביום 06/12/2023 ע"י אורי זלוטוגורה- שמאי מקרקעין.

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

8. חזית הנכס



9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה שתי חלקות צמודות, חלקה 54 וחלקה 55 בגוש 7104 ברחוב התעשיה 5 ו- 7, תל אביב. בחלקות הסתיימו עבודות השלד של שלב א' העתיד לכלול בשלב ראשון 82 חדרים (בהיתר הבנייה 113 חדרים, בכוונת היזם לצמצם את מספרם ולהגדיל את שטחם).

תיאור החלקות -

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

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

לחלקות שיפוע היורד לכיוון מזרח.

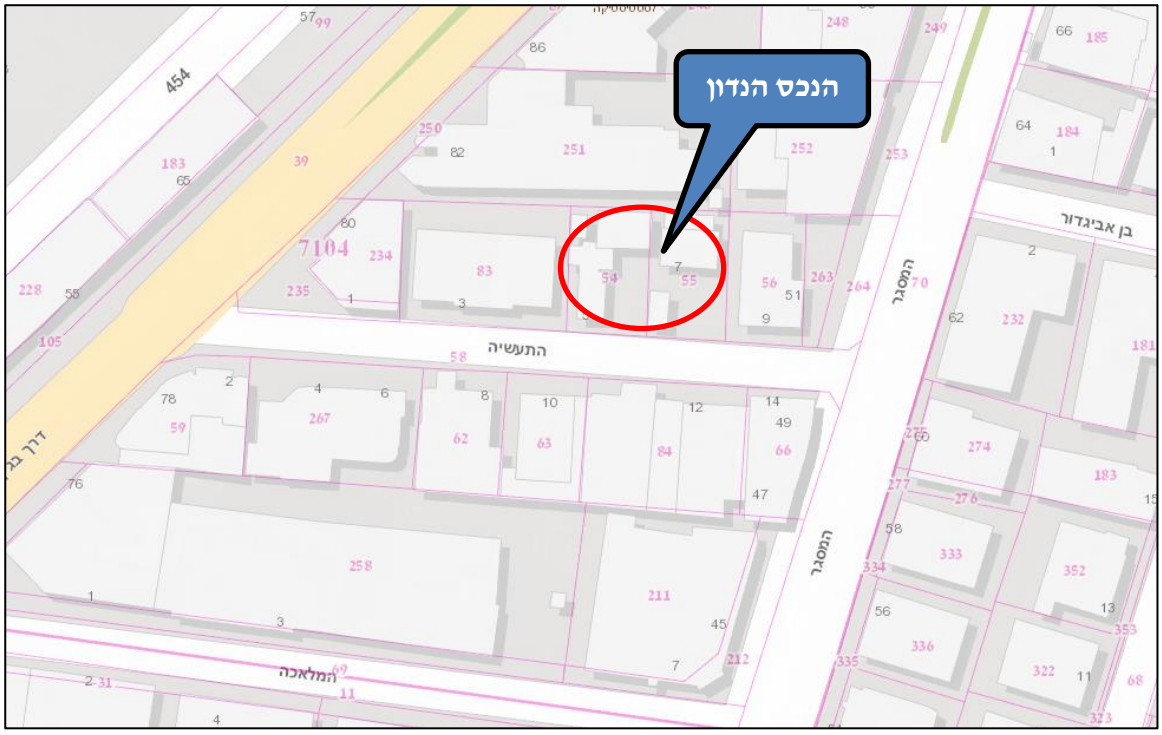
גבולות החלקות:

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

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

ממערב: מבנה דו קומתי לשימוש משרדים.

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



9.2. **<u>תיאור הפרויקט המוצע</u>**

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

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

לאור דרישות הוועדה והחלטת היזם, חלו מספר שינויים תכנוניים בפרויקט בשלב א', הכוללים ביטול החניות, צמצום מספר חדרי המלון ל- 82 חדרים, תוספת שטחי ציבור על חשבון החדרים שבוטלו וכן תוספת שימושי מסחר בקומת הכניסה במפלס רחוב התעשייה.

<u>להלן תיאור התכנון המוצע על פי הבקשה להיתר בנייה שטרם אושרה:</u>

קומה	שטח במ"ר	תיאור
מרתף -3	792.6 מ"ר	קומת מרתף תחתונה לשימוש שטחים טכניים הכוללים- חדר שנאים, חדרים טכניים, חדר תקשורת, חדר חשמל, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
מרתף -2	732.6 מ"ר	בקומה זו ימוקם ספא המלון הכולל חדרי טיפולים, שירותים ומלתחות, חדר כושר, חדר אוכל עובדים ושטחים טכניים.
מרתף -1	743.1 מ"ר	בקומה זו אולמות הרצאות, חדרי ישיבות, תאי שירותים, מטבח המלון, שטחי אחסנה ושטחים טכניים.
קרקע	428.8 מ"ר	קומת הכניסה למלון ובה לובי הפונה לכיוון דרום (רחוב התעשיה), בעתיד ימוקם לובי העירייה (שלב ב'), בעורף הקומה בית קפה ולצידו מטבח קצה ושטח אחסנה. סביב הקומה רחבה מרוצפת אשר תשמש כחצר המלון. לבית המלון 4 מעליות+ מעלית שירות ושני חדרי מדרגות.
קומת גלריה	273 מ"ר	קומת גלריה חלקית. החלל החזיתי מהווה חלל כפול של קומת הקרקע. בעורף הקומה 6 חדרי מלון.
קומה 1	547.8 מ"ר	בכל קומה 19 חדרי מלון הבנויים סביב פיר המעליות וחדרי המדרגות. במרכז הקומה (ללא חלונות) ממ"מ ושטחי שירות. סה"כ במלון 6 + (19X 4) = 82 חדרים.
קומה 2	547.8 מ"ר	
קומה 3	547.8 מ"ר	
קומה 4	547.8 מ"ר	
קומה 5	106.1 מ"ר	קומה עליונה עבור שלב א'. בחלקה החזיתי של הקומה שטחים טכניים למערכות המלון, ובעורף שטח הגג בריכה שחיה ושטח סביב לה.
סה"כ	**2,268.3 מ"ר מתחת לקרקע ו- 2,999.1 מ"ר מעל הקרקע. סה"כ – 5,267.4 מ"ר**	

<u>הדמית הפרויקט</u>



<u>תיאור עבודות הבנייה</u>

במועד הביקור בנכס עולה כי הסתיים שלב השלד, באתר נערכות עבודות ניקיון והכנה לקראת עבודות הגמרים. החלו בהלבשת החלונות המסך בקומה ראשונה.



<u>שלב ב'-</u>

כולל אישור תכנית בניין עיר עפ"י רח"ק מקסימלי של 10.4 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, ובמקביל לאישור התב"ע קידום היתר בנייה לתוספת המבוקשת. התכנון המוצע כולל 209 סה"כ 236 חדרים בבנייה של עד 22 קומות מעל הקרקע.

הדמיית הפרויקט -



9.3. **<u>תיאור הסביבה</u>**

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

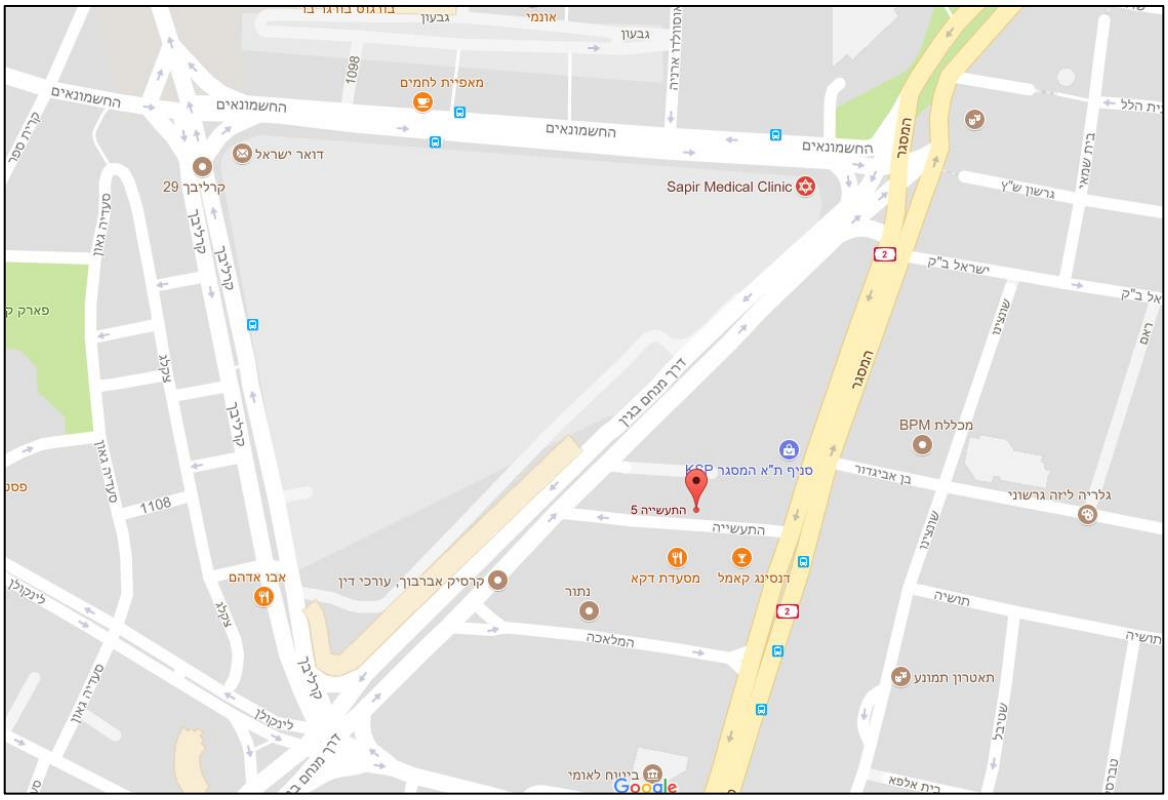
סביבת הנכס מאופיינת בשימושי קרקע מעורבים, מבני תעשיה, מלאכה ומוסכים ותיקים לצד בנייני משרדים חדישים. מעברו המערבי של דרך מנחם בגין מוקם פרויקט השוק הסיטונאי לשעבר אשר יכלול כ- 2,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור וכיו"ב.

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

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

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

בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.



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 תכניות בניין עיר בתוקף

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

10.2 תכניות כלל עירוניות בתוקף

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
1386	הקמת סככות- באזורי תעשיה ומלאכה	26/08/1971	1750
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	06/11/1975	2163
מ'	שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפויות למרפסות וסגירתן.	24/06/1982	2829
מ'1	ביטול סעיף 32	01/11/1990	3810
ג'	בנייה על גגות בתים	21/04/1994	4208
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
ע'1	מרתפים	18/03/2003	5264
3365	מתקנים טכניים+ ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בנייה	16/02/2006	5495
2650ב'	שימור מבנים ואתרים	04/09/2008	7001
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
4053	גני ילדים	27/03/2016	7234
5000	תכנית מתאר 5000	22/12/2016	7407
4715	בתי באר	13/03/2022	10263

10.3 תכנית מס' 50

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 19/12/1940.

הנכס הנדון מסווג ביעוד "אזור תעשיה".

10.4 תכנית "E"

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

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

יעוד הנכס - אזור תעשייה.

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

10.5. **<u>תכנית מס' 1043</u>**

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

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

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

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

נאסר שימוש באזורי תעשייה לבניני משרדים.

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

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

מטרות התכנית:

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

הנכס שבנדון מסומן כאזור תעסוקה א'.

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

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

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

שטחי שירות:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שימושים:

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

שטחי בנייה- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר הסעת המונים

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

<u>הוראות</u>

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

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

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

הוראות כלליות (בין היתר)

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

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

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

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

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

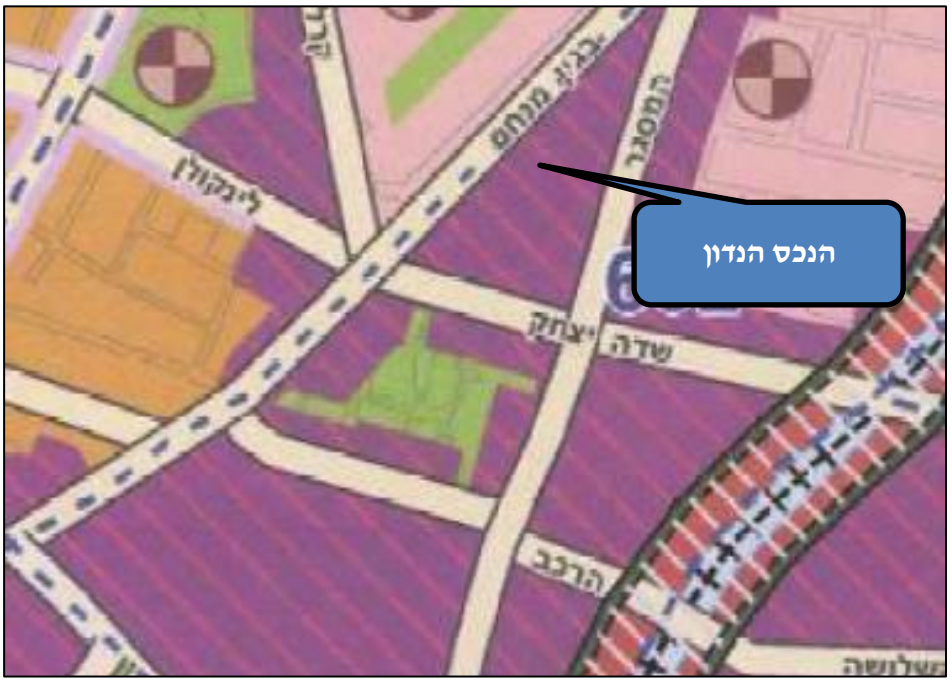
- התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה.
- בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי הבנייה נשקלו (בין היתר) השיקולים הבאים: גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש, שימור, התאמת תשתיות, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים.
- התכנית תורמת למרקם העירוני ע"י לפחות שניים מהמרכיבים הבאים: תרומה משמעותית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

הקצאה לצרכי ציבור

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

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

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



טבלת הגדרות לייעודים ושימושים

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

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

התכנית טרם נדונה בוועדה המקומית, לקראת פורום מהנדס העיר.

<u>מטרת התכנית:</u> הקמת מגדל מלונאות במקרקעין, בלב מתחם התעסוקה המטרופוליני, כחלק מיעדי תכנית המתאר ובהתאם למדיניות העירונית בדבר הגדלת היצע שטחי המלונאות.

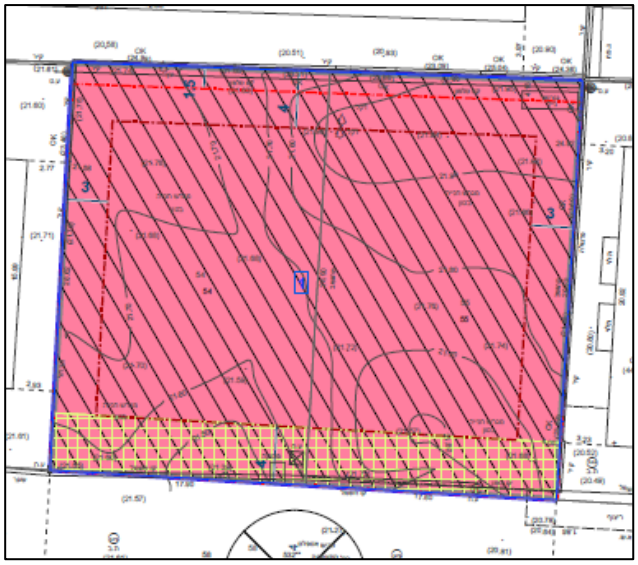
<u>שימושים:</u> במסגרת התכנית וזכויות הבנייה המבוקשות בה, מתוכנן מגדל בן 25 קומות ו- 3 קומות מרתף.

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בנייה			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מלונאות	1	1,032	8,383	2,337	2,379		13,099

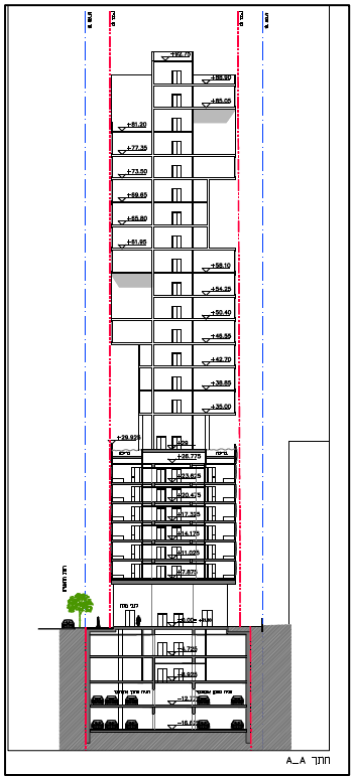
תמהיל וגודל יחידות אירוח: בתכנון המוצע סה"כ 236 יחידות אירוח.

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



חתך הבניין מתוך נספח הבינוי



סטטוס התכנון

בתאריך 30/07/2023 נדון הפרויקט במסגרת "פורום מהנדס העיר" של עיריית ת"א- יפו. קודם לדיון, נערך תיאום מקדים מול צוות תכנון מרכז.

ההצגה עסקה בתב"ע לשלב ב' של הפרויקט, במסגרתה מתוכננת תוספת קומות ושטחים, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. הצגת הפרויקט כללה התייחסות למצב הבנייה בשטח, להתאמות שכבר בוצעו בהתאם לדרישות הגורמים העירוניים, לעיצוב הבניין ולתכנון העתידי כחלק מהתב"ע. במהלך הדיון מסרו נציגי הגורמים העירוניים את התייחסותם.

מהנדס העיר, אודי כרמלי, סיכם את הדברים ובירך על התכנית, תוך שהוא מציין את חשיבותה לפיתוח "מרחב המשולש" (האזור התחום בין הרחובות בגין, המסגר ויצחק שדה). מהנדס העיר הנחה כי יש להביא את התכנית לדיון בוועדת התב"ע הקרובה, מיד לאחר הבחירות המוניציפליות.

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. רישוי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

על הגג : מערכות טכניות.

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

טבלת שטחים

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

11.2. **היתר בנייה מספר 21-0778 מתאריך 25/08/2021**

שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מספר 20-923 שנתן בתאריך 06/12/2020.

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

11.3. בקשה להגשת היתר בנייה

בקשה להיתר בנייה עברה את תנאי הסף וממתינה לפרסום הקלות.

היתר שינויים ללא תוספת שטח עבור 82 חדרי מלון.

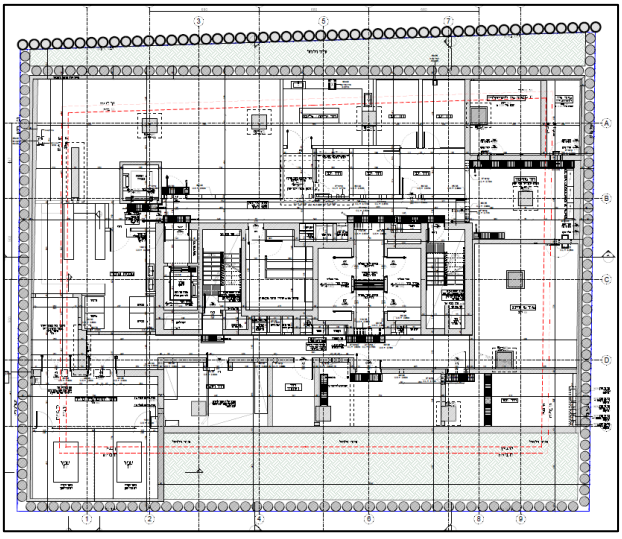
הבקשה כוללת הקלות כדלקמן :

פירוט הבקשה להקלה	נימוקי הבקשה להקלה
תוספת שטחי שירות עד 5% משטח עיקרי	לפי תב"ע 1043א' עבור שיפור תנאי ותפקוד המבנה - אושר בהיתר 20-0923 מתאריך 2020/12/07
תוספת עד 5% משטח המגרש	בגין תוספת 2 קומות 2.5%(לקומה) - אושר בהיתר 20-0923 מתאריך 2020/12/07
תוספת עד 6% משטח המגרש	עבור שיפור תכנון - אושר בהיתר 20-0923 מתאריך 2020/12/07
הגבהת הבניין עד לגובה של 25 מ' לעומת 17 מ' המותרים על פי תכנית	עבור שיפור תכנון - אושר בהיתר 20-0923 מתאריך 2020/12/07
הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע	עבור שיפור תכנון - אושר בהיתר 20-0923 מתאריך 2020/12/07
איחוד חלקות 55 ו 54 בגוש 7104	עבור שיפור תכנון - אושר בהיתר 20-0923 מתאריך 2020/12/07
בליטה אדריכלית של 40 ס"מ	עבור פתרון הצללה ושיפור איכות התכנון מבחינה אקלימית

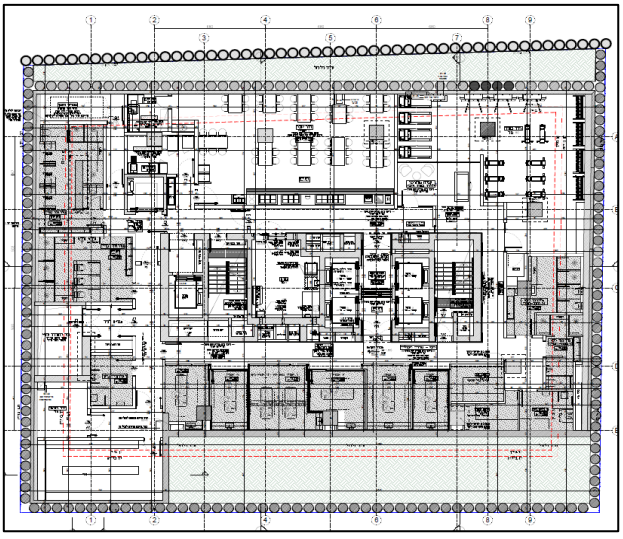
טבלת שטחים מתוך הבקשה להיתר בנייה

שימוש	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ עיקרי+ שירות	שטחים לא מקורים
מרתף -3		792.6	792.6	
מרתף -2	17.5	715.1	732.6	
מרתף -1	32.1	711	743.1	
קומת ביניים 0	135.5	137.5	273	
קרקע 0	292.4	136.4	428.8	
1	388.2	159.6	547.8	
2	388.2	159.6	547.8	
3	388.2	159.6	547.8	
4	388.2	159.6	547.8	
5		106.1	106.1	445.5
מתחת לקרקע	**49.6**	**2218.7**	**2268.3**	
מעל הקרקע	**1980.7**	**1018.4**	**2999.1**	
סה"כ	**2030.3**	**3237.1**	**5267.4**	**445.5**

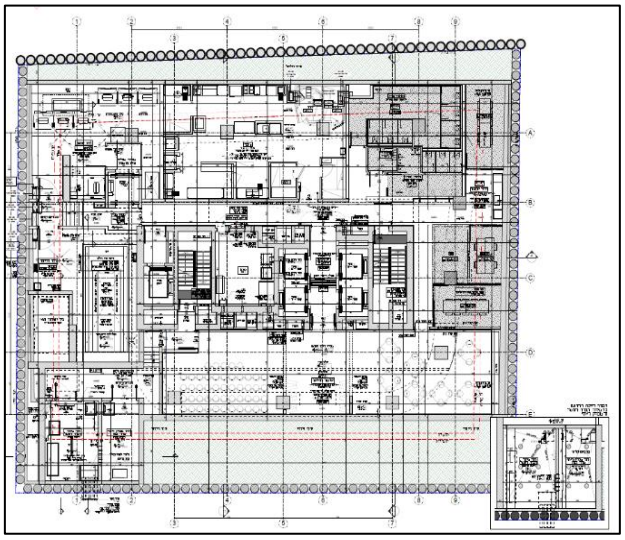
קומת מרתף -3



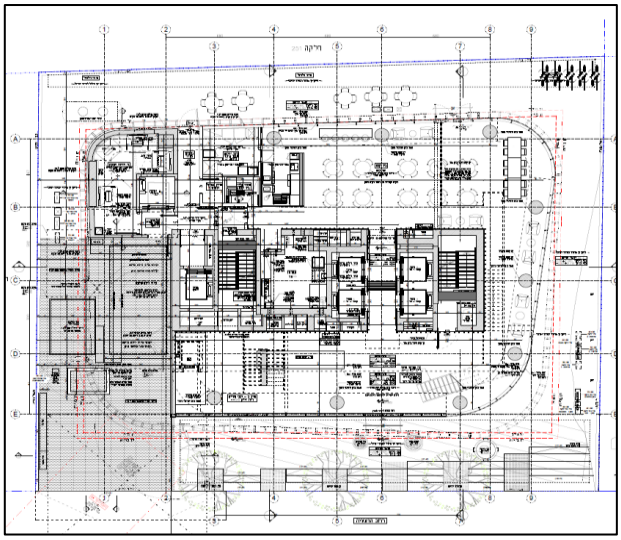
קומת מרתף -2



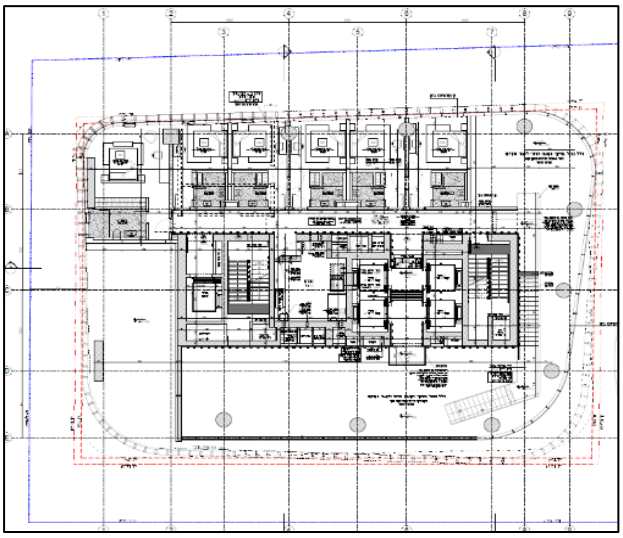
קומת מרתף 1-



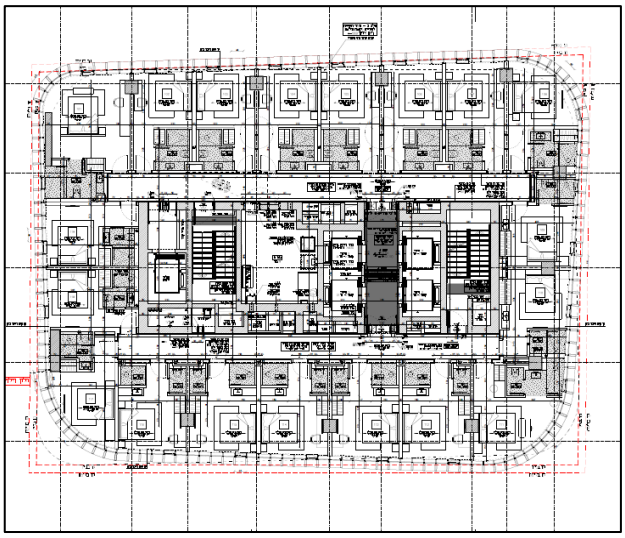
קומת קרקע



קומת גלריה



קומה טיפוסית 1- 4



12. הזכויות בנכס

12.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו שהופק באמצעות האינטרנט ביום 07/12/2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש 7104 חלקה 54

שטח חלקה הרשום: 516 מ"ר

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

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

הערות: הערת אזהרה סעיף 126 על הימנעות מעשיית עסקה לטובת עיריית ת"א- יפו[1].

גוש 7104 חלקה 55

שטח חלקה הרשום: 516 מ"ר

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

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

הערות: הערת אזהרה סעיף 126 על הימנעות מעשיית עסקה לטובת עיריית ת"א- יפו[2].

12.2 הסכם מיום 13/01/2015

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

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

12.3 הסכם מיום 13/01/2015

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

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

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

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

12.4. **<u>תשלום היטל השבחה</u>**

הוצגה בפני קבלה לתשלום היטל השבחה בגובה 341,749.09 ₪ בתאריך 26/02/2015 בגין בקשה להקלות במסגרת בקשה להיתר בנייה שהוגש (אך לא מומש בפועל), לבניין בן 6 קומות מעל לקומת קרקע מלאה ומעל 3 קומות מרתף משותפים עבור החלקה הצמודה לשימוש משרדים.

בתאריך 30/06/2019 נשלחה דרישת תשלום היטל השבחה מעיריית ת"א עבור מימוש לתכנית ע'1 ועבור מימוש בהקלה, בהתאם להיתר הבנייה הפורט לעיל, סך הדרישה ליום 30/06/2019 - 658,143.81 ₪.

בתאריך 08/07/2020 שולם היטל השבחה בגובה של 568,954.25 ₪ בעקבות פסיקת שמאי מכריע.

12.5. **<u>תנאים מסחריים ועקרונות לשכירות מלון ברחוב התעשיה 5 ת"א מיום 30/01/2024</u>**

הוצג מסמך חתום עם רשת מלונאית מוכרת לתנאים מסחריים לעקרונות השכירות, להלן עיקרי המסמך:

<u>שלב א'</u> - הפעלה של מלון הכולל 82 חדרים + לובי בית קפה +6 חדרי ספא + חדרי ישיבות ואולם כנסים בקומה 1 -.

<u>שלב ב'-</u> בו יבנה החלק השני של המלון בזמן ההפעלה של הקיים בשלב א'.

<u>שלב ג'</u> - הפעלה של מלון הכולל 236 חדרים + לובי בית קפה +6 חדרי ספא + חדרי ישיבות ואולם כנסים בקומה 1- +2 אולמות כנסים ואירועים בקומה 19 (340 מ"ר, 250 מ"ר) + בריכה ובר בקומה 21 + מסעדה בקומה 300 -21 מ"ר + מסעדה בקומה 22-115 מ"ר (השטחים כפופים למדידה בשטח).

- <u>שכר הדירה בשלב א':</u>
  בסיס - 5,000 ₪ לחדר לחודש.
  שכ"ד נוסף - מעל מחזור של 25 מ' ₪ תוספת של 30% מההפרש.
  שנה ראשונה 3 חודשי גרייס לשכר הדירה.
- <u>שכר הדירה בשלב ג':</u>
  בסיס - 6,000₪ לחדר לחודש.
  שכ"ד נוסף - מעל מחזור של 60 מ' ₪ ועד מחזור של 80 מיליון ₪ תוספת של 25% מההפרש.
  שכ"ד נוסף - מעל מחזור של 80 מיליון ₪ תוספת של 30% מההפרש.
- <u>הפעלה בשלב ב':</u> המלון ינוהל תחת הסכם ניהול כמקובל בענף.
  המפעילה תקבל 3% ממחזור ההכנסות + 10% מהרווח (מעל רווח מינימום שייקבע) + השתתפות בהוצאות מערך השיווק והמכירות של הרשת.
  שלב ב' לא יתחיל לפני הפעלה מלאה של המלון בשלב א' למשך 3 שנים (3 שנים לדיון).
- תקופת ההסכם 10 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים, האופציה היא של השוכרת.
- מדד הבסיס - יקבע כמחצית משיעור עליית המדד מיום החתימה ועד ליום המסירה. לדוגמא - מדד ידוע ביום החתימה 100 נקודות, מדד ידוע ביום המסירה 106 נקודות - מדד הבסיס לחישוב הצמדות הסכומים שבהסכם יהיה 103 נקודות.
- <u>קח"צ</u> - החל מהשנה שלישית להפעלה מתחילת שלב ג' 2% בשנה ממחזור ההכנסות הכולל של הבניין בחלוקה שווה של השוכרת והמשכירה.
- חוזה זה סופי ומפורט יחייב את הצדדים. בכוונת הצדדים לחתום בתוך 90 יום.

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

13. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

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

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

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

מועד קובע	שווי הזכויות
31/12/2019	₪ 63,300,000
31/12/2020	₪ 63,200,000
31/12/2021	₪ 75,900,000
31/12/2022	₪ 93,600,000
30/06/2023	₪ 109,900,000

14. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

14.1. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת .ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 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.

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

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

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

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

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

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

14.6. הובא בחשבון כי במועד הביקור בנכס הסתיימה בניית השלד והחלו בעבודות הגמרים.

14.7. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

14.8. הובא בחשבון כי הפרויקט מתוכנן בשני שלבים:

<u>שלב א'</u>- בניית מלון הכולל 82 חדרים עפ"י תיקון להיתר בנייה מאושר.

<u>שלב ב'</u>- אישור תכנית בניין עיר בסמכות ועדה מקומית בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 ובניית רח"ק מקסימלי של 10.4 לבניית פרויקט מלונאי שיכלול תוספת של 154 חדרים לסה"כ 236 חדרי מלון ויחידות בשטחים וגדלים שונים.

14.9. הובא בחשבון כי התכנית המוצעת עברה פורום מהנדס העיר ת"א ולקראת כניסה לוועדה המקומית.

14.10. הובאה בחשבון היתר בנייה לשלב א' בלבד הכולל 113 חדרים. בכוונת החברה להגיש היתר שינויים לצמצום מספר החדרים ל- 82 והגדלת שטחי הציבור.

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

14.12. הובאו בחשבון הסכמי הרכישה משנת 2015 לשתי החלקות.

14.13. הובא בחשבון מזכר ההבנות עם רשת מלונאית לניהול כלל המלון, לרבות שלב ב'.

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

14.15. הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות על פי מזכר ההבנות עבור כלל הפרויקט לצורך קביעת שווי הנכס כבנוי וגמור. מסך שווי הנכס הופחתה יזמות חלקית (בגין סיום שלב השלד), יתרת עלויות בנייה צפויות לסיום כלל הבנייה ובניכוי אומדן היטל השבחה לתכנית המפורטת.

כמו כן ניתנה דחייה לתקופה של 4 שנים וכן הובאו בחשבון הכנסות משכירות בתקופת הביניים בגין שלב א'.

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

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

14.17. הנכס הוערך בש"ח, למועד הקובע 31/12/2023.

14.18. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

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

14.20. 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. לאור הקירבה של המועד הקובע לתחילת המלחמה, הערכת שווי זו אינה מביאה בחשבון את השפעת המלחמה, ככול וישנן, על הנכס הנישום.

15. נתונים להערכת השווי

15.1. סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 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.
- 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%).

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

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%.
- 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>מחירים לבתי מלון בנויים</u>

- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 21/04/2021 עולה כי רמי לוי קנה את מלון לוסקי ברחוב הירקון בתל אביב בתמורה לכ- 60 מיליון ₪. המלון כולל 27 סוויטות וחדרים מול גן לונדון. המלון בנוי על חלקה בשטח של 611 מ"ר ובנוי ב- 6 קומות+ שתי קומות מרתפים. העסקה משקפת שווי לחדר בנוי בגובה של 2,200,000 ₪.
- עפ"י הסכם רכישה מיום 05/10/2020, נימכר מלון גיגל הממוקם ברחוב נס ציונה בתל אביב בתמורה ל- 65 מיליון ₪. המלון כולל 50 חדרים בבניין בגובה 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתפים בשטח כולל של 2,790 מ"ר. העסקה משקפת שווי של כ- 1.3 מיליון ₪ לחדר בנוי.

- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 12/02/2020 עולה כי התנהל מו"מ בין רשת המלונות פתאל לבין מלון טל הממוקם ברחוב הירקון סמוך לנכס הנדון. המו"מ היה במחיר רכישה של כ- 180 מיליון ₪ עבור 123 חדרי מלון. המו"מ משקף שווי לחדר בנוי של כ- 1.5 מיליון ₪.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 19/01/2020 עולה כי רשת המלונות פתאל רכשה את "בית פלטין" ההיסטורי ברחוב אחד העם פינת נחלת בנימין בת"א, עפ"י הכתבה החברה תשקיע כ- 150 מיליון ₪ ברכישה ובשיפוץ להפיכתו למלון יוקרה (כייעודו בעבר) אשר יכלול כ- 85 חדרים, בריכה בחצר פנימית, ספא, מסעדת גורמה, טרקלין עסקים וכיו"ב בשטח ברוטו של כ- 4,000 מ"ר. המבנה משמש היום כמשרדים של חברת בשוק ההון.
- עפ"י הסכם מכר מיום 04/11/2019 עולה כי מלון בבנייה ברחוב יד חרוצים בת"א, נמכר בתמורה ל- 25 מיליון ₪, כמו כן בנוסף, תעביר הרוכשת סכום נוסף של 35 מיליון ₪ עבור עבודות הגמרים, לאחר סיומן והשלמתן. הנכס הינו מבנה בגובה בייעוד תעשיה בגובה 4 קומות מעל לקומת קרקע ו- 3 קומות מרתפים אשר מתבצעות בו עבודות התאמה למלון אשר יכלול 58 חדרים (עם תוספת קומה) או 49 חדרים ללא תוספת קומה, עלויות הבנייה עד גמר יחולו על המוכר. במסגרת חוזה המכר חתמו הצדדים על הסכם לתקופה של 15 שנים + שתי אופציות, אחת ל- 5 שנים והשנייה ל- 4 שנים ו- 11 חודשים בתמורה לדמי שכירות המשקפות 7% על העלות במידה ויהיו 49 חדרים ו- 8% במידה והיו 58 חדרים. העסקה משקפת שווי כ- 1,050,000 ₪ לחדר בנוי ברמת גמר מלאה.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 05/09/2019 עולה כי קבוצת חג'ג' מכרה למשפחת דיין מרכיב מלונאי בפרויקט משולב למגורים, מסחר ומלונאות בנמל ת"א בתמורה ל- 60 מיליון ₪. החלק הנמכר מהווה בית מלון הכולל 44 חדרים אשר נמכר ברמת מעטפת. העסקה משקפת שווי של כ- 1,365,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי ברמת מעטפת.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 03/04/2019 עולה כי מלון אינדיגו הממוקם במתחם הבורסה בר"ג נרכש ע"י חברת דיין בתמורה ל- 115 מיליון ₪. המלון נפתח לפני כ- 4 שנים כולל 92 חדרים, ספא ובריכה ובר בגג המלון. העסקה משקפת שווי של כ- 1,250,000 ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 25/02/2019 עולה 50% ממלון ג'ייקוב סמואל בפינת רחובות דיזינגוף ארלוזורוב נרכש ע"י רשת המלונות פרימה לפי שווי של בכ- 45 מיליון ₪. המלון בן 6 קומות בשטח של כ- 1,200 מ"ר כולל 22 חדרים. העסקה משקפת שווי של מעל לשני מיליון ₪ לחדר מלונאי.
- עפ"י עסקת מכר משנת 2016, מלון פוליהאוס ברחוב נחלת בנימין 1, בתמורה ל- 62 מיליון ₪, כאשר על הקונה היה להשקיע עוד כ- 8 מיליון ₪ לסיום הבנייה. המלון הכולל 40 חדרי אירוח. העסקה משקפת שווי של כ- 1,750,000 ₪ לחדר.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 08/08/2013, חברת אלקטרה נדל"ן מוכרת את זכויותיה המהוות 50% מזכויות בית המלון SEA ONE, החניונים ויתרת שתי דירות שטרם נמכרו בתמורה לכ- 209 מיליון ₪ בתוספת תמורה נוספת ממכירת הדירות. בית המלון ממוקם ברחוב הירקון מול חוף הים בתל אביב. בית המלון נקרא רויאל ביץ' תל אביב וכולל 228 חדרים. בית המלון מושכר לרשת ישרוטל לתקופה של 16 שנה עם אופציה להארכה, עבור תשלום שנתי של 15.4 מיליון ₪ בשנה או אחוזים ממחזור ההכנסות, לפי הגבוה מבניהם. עפ"י הצעת מחיר זו עולה כי שווי לחדר בנוי הינו כ- 1,830,000 ₪.

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 21/03/2013, רכשה חברת ישרוטל את החלק המלונאי בפרויקט "מגדלות" שהינו "מלון ישרוטל טאואר תל אביב" בתמורה ל- 146,470,000 ₪. בית המלון ממוקם בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה, מול הנכס הנדון. המלון מוגדר כמלון עסקים וכולל 90 סוויטות (הכוללות 2 חדרים בכל חדר) ושטחים נלווים. בית המלון ממוקם בקומותיו התחתונות של המגדל, ובקומותיו העליונות דירות מגורים שנמכרו בבעלות פרטית. עפ"י עסקה זו עולה כי שווי לסוויטה מלונאית בנוי הינו כ- 1,630,000 ₪.

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

- עפ"י הסכם שכירות בנספח להסכם מכר מיום 04/11/2019 עולה כי מלון ברחוב יד חרוצים בת"א, נמכר בתמורה ל- 60 מיליון ₪. המלון כולל 58 חדרים. במסגרת חוזה המכר חתמו הצדדים על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + שתי אופציות, אחת ל- 5 שנים והשנייה ל- 4 שנים ו- 11 חודשים בתמורה לדמי שכירות בגובה של כ- 7,150 ₪ לחדר לחודש ברמת גמר מלאה.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 21/02/2019, דיווחה חברת נתנאל גרופ בע"מ כי בשיתוף עם חברת מאור חתמו על הסכם מול חברת בראון על השכרת שטחים למלונאות ברמת גמר מלאה לתקופה של 10 + אופציות של 5 שנים כ"א, בבית גאון ברחוב קויפמן 6 העתיד לעבור התאמות למלונאות ל – 163 חדרים, משימוש של משרדים, בהתאם להסכם עולה דמי שכירות לחדר על סך של כ – 7,700 ש"ח/ חדר/חודש + מנגנון עליה של 5% כל 5 שנים.
- עפ"י חוזה שכירות מיום 06/11/2018 לקומה 8 בבניין "בית המגדלור" לחלק ממלון "לייט האוס" הממוקם ברחוב בן יהודה 1 עולה דמ"ש לפי 107.5 ₪ למ"ר/חודש, משקף דמי שכירות של כ- 106,640 ₪ לחודש. הקומה בשטח ברוטו של כ- 992 מ"ר בשימוש משרדים ומיועדת ל- 29 חדרי מלון. דמי השכירות לחדר כ- 3,680 ₪. עבודות השיפוץ, ההתאמות והיטלים חלים על השוכר, סך עלויות הבנייה וההתאמה לרבות אומדן היטל השבחה על סך כ- 8.5 מיליון ₪, בהנחה כי עלות ההשקעה מופחתת בתקופה של כ- 10 שנים, העלויות משקפות תוספת של כ- 3,560 ₪ לחדר לחודש, הדמ"ש בתוספת החזר עלויות מתקבל על סך כ- 7,240 ₪ לחדר, כ- 210 ₪ למ"ר ברוטו.
- עפ"י חוזה שכירות מיום 22/01/2014 של מלון "ביץ' האוס" הממוקם ברחוב הירקון 64 מושכר בתמורה לכ- 261,000 ₪ לחודש. המלון כולל 49 חדרי המלון בשטח ברוטו של כ- 2,700 מ"ר. דמי השכירות לחדר כ- 5,300 ₪ ולמ"ר כ- 100 ₪. עבודות השיפוץ וההתאמה בנכס חלות על השוכר- סך עלויות הבנייה וההתאמה לרבות ריהוט כ- 18 מיליון ₪, בהנחה כי עלות ההשקעה צפויה להיות מופחתת בתקופה של כ- 10 שנים, עלות משקפת תוספת של כ- 3,000 ₪ לחדר לחודש- סה"כ שכ"ד בתוספת החזר עלויות השיפוץ- 8,300 ₪.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג מיום 16/10/2016 עולים הפרטים הבאים: בתאריך 15/01/2014 נחתם הסכם שכירות למלון ברחוב נחלת בנימין 28 (גוש 6920 חלקה 5) עם רשת המלונות אטלס. המלון כולל 43 חדרי מלון בשטח בנוי של 1,538 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. שכר הדירה כולל שכ"ד מובטח של 1.2 מיליון ₪ לשנה בתוספת דמי שכירות בהתאם לפדיון. עפ"י ניתוח עתידי לתוצאות צפויות שערך השמאי המכריע, אמורים להתקבל דמי שכירות של כ- 3,275,000 ₪ לשנה. דמי השכירות הצפויים לחדר בחודש הינם כ- 6,350 ₪, כ- 180 ₪ למ"ר ברוטו. הנכס הושכר ברמת גמר מלאה כחדש, כולל ריהוט, עלויות ההתאמה החלים על הבעלים- 50%.

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

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

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

- עפ"י הסכם רכישה לנכס בדרך מנחם בגין 114 מחודש אוקטובר 2021, נמכרה החלקה בתמורה ל 95 מיליון ₪. על החלקה בנוי מבנה משרדים המיועד להריסה ומקודמת תב"ע לעירוב שימושים למסחר, מלונאות ומגורים. עפ"י ניתוח העסקה, בניטרול מרכיב המגורים והמסחר, עולה שווי למ"ר מבונה מלונאי הינו 8,500 ₪.
- עפ"י הסכם מכר מיום 02/07/2019, רכשה חברת אלקו, 30% מזכויות לבית מלון במתחם חסן ערפה בת"א (גוש 7077 חלקות 55 ו- 56 בתמורה ל- 21.9 מיליון ₪. המלון ייבנה במגדל בגובה 27 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, מבני ציבור, מלונאות ומגורים אשר יכלול 209 חדרי מלון. העסקה משקפת שווי של כ- 7,000 ₪ למ"ר ברוטו מלונאי עילי.
- עפ"י דיווח של הרשות לניירות ערך מיום 08/03/2016, עולה כי חברת ישרוטל התקשרה עם חברה בעלת זכות הבעלות בפרויקט "בית השק"ם" בשדרות ירושלים 8 ביפו לרכישת מחצית מזכויות בתמורה לסך של 34,750,000 ₪. בית השקם הינו פרויקט לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית בשטח בנוי של 3,522 מ"ר, לנכס היתר בנייה למגורים וכרגע הנכס אינו בשימוש (מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ-20,000 ₪). בכוונת החברה והמוכר להקים במשותף מלון יוקרה אשר יכלול 120 חדרי מלון וקומה מסחרית שתושכר לצדדים שלישיים.
- בתאריך 25/10/2017 ערכה השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס שומת היטל השבחה לפרויקט "בית השק"ם" בשדרות ירושלים 8 ביפו, לתאריך הקובע 28/04/2016, לצורך קביעת שווי לניוד זכויות. עפ"י פסיקתה עולה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 12,600 ₪.

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. <u>תחשיב</u>

שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות על פי מסמך התנאים המסחריים המפורט לעיל, כלדקמן:

16.1. קביעת שווי המלון כבנוי וגמור שיכלול 236 חדרים, על פי היוון דמי השכירות העתידים להתקבל בחלוקה לדמי שכירות בסיסיים בתוספת דמי שכירות על פי מחזור כמפורט בתחשיב להלן.

16.2. הפחתת הפרשה ל"קרן חידוש ציוד" לאחר הפעלה של 3 שנים בגובה של 1% מסך ההכנסות השנתיות, עבור חלקי החברה בלבד, בהתאם לעקרונות המסחריים.

16.3. חילוץ רווח יזמי- נקבע רווח יזמי מופחת בגובה 10%. צמצום הרווח היזמי נקבע עבור המרכיבים הבאים: השלמת שלב השלד של שלב א', חתימה על מכתב כוונות עם חברת ניהול, התקדמות התכנון לשלב ב'.

16.4. הפחתת עלויות בנייה צפויות- הפחתת כלל מרכיב הבנייה הצפוי הכולל השלמת בנייה לשלב א', בנייה ישירה לשלב ב', עלויות עקיפות (אגרות בנייה, תכנון ויועצים, פיקוח וניהול, בלתי צפוי וכיו"ב), וכן עלויות מימון עבור יתרת הבנייה.

16.5. הפחתת אומדן היטל השבחה צפוי בעת אישור התכנית המפורטת (דחייה של 1.25 שנים מהמועד הקובע לשומה. היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ואינו מחייב את הוועדה בעת מימוש.

16.6. לוחות הזמנים הצפויים: סיום שלב א'- שנה ורבע מהמועד הקובע לשומה (מרץ 2025)- פתיחת מלון 82 חדרים. קבלת היתר בנייה לשלב ב' (לאחר תכנית מאושרת), מקביל לסיום הבנייה שלב א' (מרץ 2025). תחילת עבודות שלב ב'- שנה לאחר מכן (מרץ 2026). סיום עבודות שלב ב'- כשנתיים (מרץ 2028).

לאור האמור לעיל, ניתנה דחייה לשווי הסופי בגובה של 4.25 שנים.

16.7. בתקופת הדחייה, הובאו בחשבון הכנסות משכירות שלב א' כדלקמן:

<u>הכנסות המוגדרות "שכר דירה שלב א'"</u>- דמי שכירות חודשיים של 5,000 ₪ לחדר לחודש עבור 82 חדרים, לתקופה של שנה (עד לתחילת עבודות הבנייה של שלב ב'), בדחייה של 1.5 שנים מהמועד הקובע לשומה עד לסיום עבודות הבנייה (כולל גרייס של 3 חודשים).

<u>הכנסות המוגדרות "שכר דירה שלב ב'"</u>- רווח תפעולי בניכוי דמי ניהול בגובה 3% מהמחזור השנתי + 10% מהרווח התפעולי, לתקופה של שנתיים (עד לסיום עבודות הבנייה של שלב ב'), בדחייה של 2.25 שנים. לאור העובדה כי התקבלה תוצאה גבוה יותר בדמי השכירות המינימליים משלב א', **<u>לא</u>** ערכתי שינוי בגובה דמי הניהול המינימליים.

16.8. תחזית הכנסות צפויה- תחזית ההכנסות הצפויה נערכה למלון הכולל 182 חדרי מלון+ 54 חדרי מלון כפולים. הונח מחיר לינה ללילה ללא מע"מ ושיעור תפוסה שנתי על פי דוחות כספיים לבתי מלון דומים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

<u>הנכנסות נוספות ממרכזי רווח (נקבעו על 30% מסך ההכנסות השנתיות)-</u>

הכנסות מספא- שישה חדרי טיפולים, סאונות וחדר כושר בקומת מרתף.

שני אולמות כנסים בקומת מרתף, שלושה חדרי ישיבות בקומת מרתף.

בית קפה בקומת הקרקע.

מרכז כנסים ובו לאנג' VIP , חדר ישיבות וחדר כושר בקומה 19.

בריכה על הגג ולצידה מסעדה ובאר משקאות (רוף טופ) בקומה 21, וממנה עלייה לקומה עליונה בקומה 22 לשימוש גלריה למסעדה עם מקומות ישיבה נוספים.

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

תחזית הכנסות

מספר חדרים קטנים	182
מספר חדרים גדולים	54

שנים	1		2		3	
	קטנים	גדולים	קטנים	גדולים	קטנים	גדולים
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ	₪ 800	₪ 1,200	₪ 820	₪ 1,230	₪ 850	₪ 1,270
תפוסה ממוצעת לשנה	70%	65%	72%	68%	75%	70%
פדיון שנתי לחדר	₪ 37,200,800	₪ 15,373,800	₪ 39,220,272	₪ 16,485,444	₪ 42,349,125	₪ 17,522,190
סה"כ הכנסות מחדרים	₪ 52,574,600		₪ 55,705,716		₪ 59,871,315	
הכנסות נוספות ממזון ומשקאות, ספא, באר	₪ 22,531,971		₪ 23,873,878		₪ 25,659,135	
סך הכנסות שנתיות	**₪ 75,106,571**		**₪ 79,579,594**		**₪ 85,530,450**	

קביעת שווי המלון כבנוי וגמור (סיום שלב ב'- 236 חדרים)

דמי שכירות בסיסיים			
מספר חדרים	236		
דמ"ש לחדר לחודש	₪ 6,000		
סה"כ לחודש	₪ 1,416,000		
סה"כ לשנה	₪ 16,992,000		
שיעור היוון ראוי	7.0%		
הכנסות מהוונות לצמיתות	**₪ 242,742,857**		
תוספת דמי שכירות בגין תוצאות תפעוליות			
מדרגה 1	₪ 60,000,000	₪ 80,000,000	25%
מדרגה 3	₪ 80,000,000		30%
	שנה א	**שנה ב'**	**שנה ג' וצמיתות**
מדרגה 1	₪ 3,776,643	₪ 4,894,899	₪ 5,000,000
מדרגה 2			₪ 1,659,135
סה"כ	**₪ 3,776,643**	**₪ 4,894,899**	**₪ 6,659,135**
ערך נוכחי	₪ 3,496,892	₪ 4,196,587	₪ 5,286,236
תוספת דמי שכירות בתקופת הרצה		₪ 12,979,714	
תוספת דמי שכירות לאחר הרצה	₪ 6,659,135		
שיעור היוון ראוי	8.0%		
מהוון לצמיתות	₪ 83,239,188		
בדחיה לאחר הרצה		₪ 61,183,288	
סה"כ		**₪ 74,163,002**	
הפחתה לקרן חידוש ציוד			
סך מחזור שנתי	₪ 85,530,450		
אחוז לתשלום ע"י הבעלים	1%		
תשלום שנתי	₪ 855,305		
תשלום שנתי מהוון לצמיתות	₪ 12,218,636		
בדחייה החל מהשנה השלישית	**₪ 9,974,046**		
סה"כ שווי הנכס	**₪ 306,900,000**		

אומדן עלויות בנייה צפויות

להלן אומדן עלויות הבנייה לסיום כלל הפרויקט על פי טיוטת דו"ח אפס שערכתי המבוסס על תקציב החברה על פי הסכמי עבודה עם קבלנים והסכמי רכש לציוד וריהוט המלון.

כמו כן מפרט האומדן עלויות בנייה כלליות כמפורט בטבלה להלן וכן את ההשקעות שבוצעו ושולמו בפועל.

	עלות ליח'/ למ"ר	שטח במ"ר / יח'	הסבר	סה"כ עלות	שולם עד למועד הקובע	יתרה לתשלום
עלויות כלליות						
אגרות והיטלים			עפ"י חיוב	₪ 2,380,566	₪ 2,382,134	₪ -1,568
אגרות בנייה תוספת שטח	₪ 450	6,951 מ"ר		₪ 3,127,950		₪ 3,127,950
חיבור חשמל			על פי חיוב בפועל	₪ 92,796	₪ 92,796	₪ 0
תכנון ויועצים	4.0%		אחוז מעלויות בניה ישירה	₪ 4,384,420	₪ 8,736,417	₪ 2,032,423
תכנון ויועצים- תב"ע				₪ 2,000,000		
ניהול ופיקוח הנדסי	3.00%		אחוז מעלויות בניה ישירה	₪ 3,288,315		
הנהלה ופיקוח בנקאי	1.00%		אחוז מעלויות בניה ישירה	₪ 1,096,105		
שיווק ופרסום	0.25%		אחוז מעלויות בניה ישירה	₪ 274,026	₪ 38,789	₪ 235,237
עו"ד	1.00%		אחוז מעלויות בניה ישירה	₪ 1,096,105	₪ 310,983	₪ 785,122
בצ"מ	5.00%		אחוז מעלויות בניה ישירה	₪ 5,480,525		₪ 5,480,525
סה"כ כלליות				**₪ 23,220,808**	**₪ 11,561,119**	**₪ 11,659,689**
בנייה ישירה						
עלויות מרתפים בפועל			על פי הוצאות בפועל	₪ 14,864,115	₪ 25,622,073	₪ 27,631,422
מרתפים - גמרים			השלמה לגמר מרתפים	₪ 3,000,000		
שטחי מלונאות עיליים- שלב א'	₪ 11,800		על פי תקציב החברה מגובה בהסכמים	₪ 35,389,380		
תוספת שטחי מלונאות	₪ 7,000	6,951 מ"ר		₪ 48,657,000		₪ 48,657,000
מטלה ציבורית	₪ 10,000	770 מ"ר		₪ 7,700,000		₪ 7,700,000
סה"כ בנייה ישירה לגמר המלון				**₪ 109,610,495**	**₪ 25,622,073**	**₪ 83,988,422**
מימון ועמלות						
עלות מימון אג"ח				₪ 12,669,281	₪ 8,731,781	₪ 3,937,500
עמלת ליווי בנקאי			על פי אומדן	₪ 30,000		₪ 30,000
עלות ריביות ועמלות			על פי אומדן עלויות מימון	₪ 7,100,000		₪ 7,100,000
סה"כ עלויות מימון				**₪ 19,799,281**	**₪ 8,731,781**	**₪ 11,067,500**
סה"כ יתרת עלויות לגמר המלון ומימון				**₪ 152,630,584**	**₪ 45,914,973**	**₪ 106,715,611**

היטל השבחה: נערך חישוב היטל השבחה לפי תוספת זכויות הבנייה המתוכננות, בהפחתת עלות המטלה הציבורית שיזם יבנה ויעביר לבעלות עיריית ת"א.

שווי זכויות בנייה למלונאות	₪ 8,500
תוספת זכויות בנייה למלונאות	6,958 מ"ר
שווי תוספת זכויות הבנייה	₪ 59,146,400
מקדם תוספת בנייה על הקיים	₪ 41,402,480
עלות מבנה ציבורי	₪ 8,320,000
סה"כ השבחה	₪ 33,082,480
היטל השבחה צפוי	**₪ 16,541,240**

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 שווי</u>

שווי המלון כבנוי וגמור		**₪ 306,900,000**
שווי בניכוי יזמות חלקית (10%)		₪ 279,000,000
יתרת עלויות בנייה צפויות	₪ 106,715,611	
שווי בניכוי עלויות בנייה		₪ 172,284,389
<u>דחייה עד סיום בנייה</u>		
תקופת הדחייה	4.25 שנים	
שיעור היוון לדחייה	6.0%	
שווי כדחוי		**₪ 134,491,860**
<u>הכנסות בתקופת ביניים</u>		
דמי שכירות שנתיים שלב א'	₪ 4,920,000	
שיעור היוון ראוי	7.0%	
תקופת הפעלת מלון טרם הבנייה	1.00 שנים	
הכנסות מהוונות	₪ 4,598,131	
תקופת הדחייה (כולל גרייס)	1.50 שנים	
הכנסות מהוונות בערך נוכחי		**₪ 4,154,375**
דמי שכירות בבנייה שלב ב'	₪ 4,920,000	
תקופת הביניים	2.0 שנים	
הכנסות מהוונות	₪ 8,895,449	
הכנסות מהוונות בערך נוכחי		**₪ 7,511,185**
אומדן היטל השבחה	₪ 16,851,240	
אומדן היטל השבחה בערך נוכחי		**₪ 15,667,494**
סה"כ שווי במעוגל		**₪ 130,500,000**

<u>טבלת רגישות</u>

שינוי שווי הנכס בעת שינוי תוספת דמי השכירות על מי מסמך העקרונות המסחריים ובשינוי שיעור ההיוון על דמי השכירות המינימליים.

	8.00%	**7.50%**	**7.00%**	**6.75%**	**6.50%**
7.50%	₪ 283,500,000	₪ 297,000,000	₪ 312,400,000	₪ 320,900,000	₪ 330,100,000
7.75%	₪ 280,700,000	₪ 294,200,000	₪ 309,600,000	₪ 318,100,000	₪ 327,300,000
8.00%	₪ 278,100,000	₪ 291,500,000	**₪ 306,900,000**	₪ 315,500,000	₪ 324,700,000
8.50%	₪ 273,300,000	₪ 286,800,000	₪ 302,200,000	₪ 310,700,000	₪ 319,900,000
9.00%	₪ 269,100,000	₪ 282,500,000	₪ 297,900,000	₪ 306,500,000	₪ 315,700,000

17. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של חברת א.ק קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2023 על סך של:

130,500,000 ₪ (מאה שלושים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)

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

18. מיסים ותשלומי חובה

אומדן היטל השבחה – הופחת משווי הנכס.

19. הצהרות

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

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ

31/03/2024

לכבוד
הרשות לניירות ערך

הנדון: <u>אישור הכללת הערכות שווי מגרש לפרויקט מלונאי ברח' התעשייה 7-5 בתל אביב בבעלות א.ק. קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ</u>

הרינו מסכימים בזאת שהערכת השווי שנערכה למגרש לפרויקט מלונאי ברח' התעשייה 7-5, בתל אביב, גוש שומה 7104 חלקות 55-54 שתאריך התוקף שלה הינה 31/12/2023 ושנחתמה ביום 31/03/2024, תצורף לדוחות הכספיים השנתיים של החברה של שנת 2023 שהסתיים ביום 31/12/2023, אשר צפויים להתפרסם בחודש מרץ 2024 באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך.

בכבוד רב,
ארז כהן
שמאי מקרקעין

17\5\2365

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 31/03/2024 :תאריך
REF: ZC42115 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה
תקן 17.1

הנדון: קרקע להקמת פרוייקט מסחר ומשרדים
רחוב דפנה 7, אזור תעשייה, רעננה
גוש 7658 חלקה 135 (חלק)



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. <u>פרטי הזמנת השומה</u>

1.1 שם התאגיד מזמין השומה - הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ (להלן: "הלה" ו/או "החברה").

1.2 מזמין השומה - מר רפאל אלאלוף, יו"ר הדירקטוריון.

1.3 מועד הזמנת השומה - 01/01/2024.

1.4 נסיבות הזמנת השומה - צירוף חוות הדעת לדוחות הכספיים של חברת הלה.

1.5 נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בשלמותו עפ"י התקינה הישראלי ותקן 16 ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS)/ תקן IFRS 13 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.

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. ערכנו שומות מקרקעין לחברת הלה, לעניין שכר טרחה ששולם בגין הנ"ל, אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

1.10 הננו נותנים בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. <u>מטרת השומה</u>

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות הלה מגדלי משרדים רעננה 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. <u>פרטי עורך חוות הדעת</u>

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.

<u>ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי</u>:

- 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 - 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. <u>המועד הקובע לשומה</u>

המועד הקובע לשומה: 31/12/2023.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ביום 09/01/2024 ע"י אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין.

6. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

גוש:	7658
חלקה:	**135 (חלק)** [1]
שטח רשום:	37,722 מ"ר (לחלקה בשלמות).
מגרש (תב"ע):	86/2 (בחלק) עפ"י תב"ע רע/בת/2002 **<u>(חלק).</u>**
מגרשים:	105/3 (בשלמות) ו- 105/2 (בחלק) בהתאם לתשריט וטבלת איזון וחלוקה.
מגרש תכנית בקשה:	2004 עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה שלא מומשה.
מגרש תוכנית בתכנון:	204 (בהתאם לתוכנית בתכנון).
שטח נשוא חו"ד:	**4,733 מ"ר (בהתאם לתוכנית בתכנון).**
זכויות:	בעלות פרטית (במושעא - כולל הסכם שיתוף) ע"ש חברת "הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ".

<u>חזית הנכס:</u>



[1] לשעבר חלקה 86 בגוש 7658 בשטח רשום 38,497 מ"ר.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

7.1 <u>כללי</u>

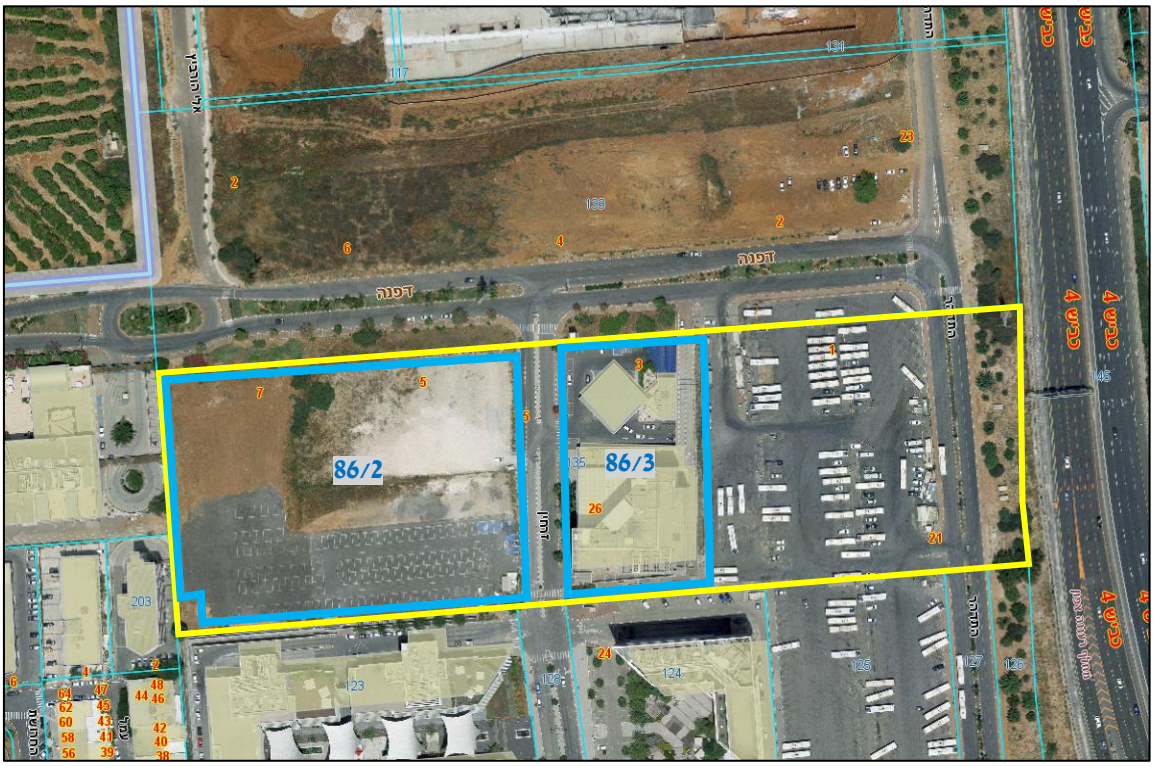
הנכס הנדון מהווה את זכויות הבעלות <u>בחלק</u> מחלקה 135 בגוש 7658. החלק המיוחס לנדון מהחלקה מהווה בהתאם להסכם שיתוף ותוכנית בקשה להיתר שלא מומשה מגרש בשטח של 4,874 מ"ר, בהתאם לתוכנית מפורטת בתכנון (מסמכים מיום 31/01/2020) הנדון מסומן כתא שטח 204 **בשטח 4,733 מ"ר**. המגרש ממוקם ברחוב דפנה 7, א.ת. רעננה.

7.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 135 בגוש 7658 בשטח רשום של 37,722 מ"ר (לשעבר חלקה 86 בגוש 7658 בשטח רשום 38,497 מ"ר). בהתאם לתב"ע מאושרת רע/בת/ 2002 פוצלה חלקה 86 ל- 2 מגרשים בייעוד תעשייה מספר 86/2 ו - 86/3, יתרת שטח החלקה מופיעה בייעודים שונים לצרכי ציבור.

החלקה בצורה מלבנית בעלת חזית צפונית ארוכה לרחוב דפנה.

<u>תצ"א (2019) עם סימון **סכמתי** של החלקה (בצהוב) ומגרשים 86/2 ו 86/3 (בכחול) מתוך ממ"ג הועדה לתו"ב (ללא קנ"מ):</u>



[2] הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש זה.

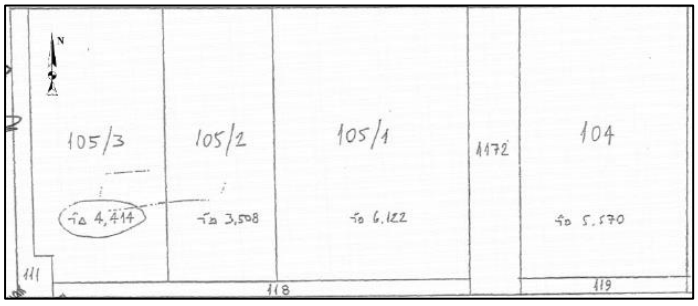
7.3 <u>תאור המגרש הנדון</u>

7.3.1 בתאריך 06/08/1999 נערכה ע"י שמאי המקרקעין יצחק ברמן (להלן: "ברמן") טבלת איזון והקצאות לחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לחלקה 86 הנדונה.

מגרש 86/2 בתוכנית רע/בת/2002 (מהווה חלק מחלקה 86) חולק כלהלן:

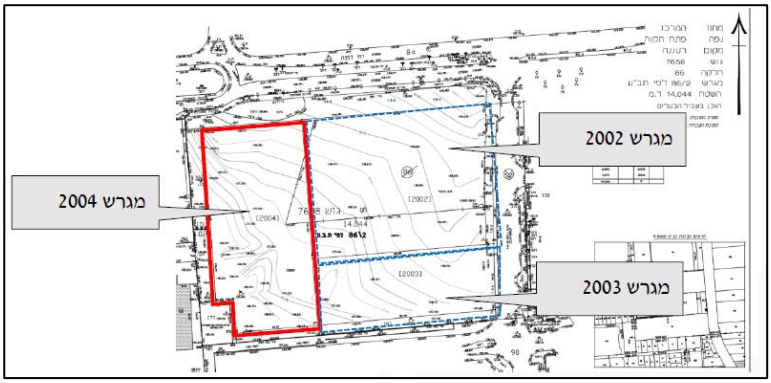
מגרש	105		
שטח המגרש	14,044 מ"ר		
מס' מגרש	105/1	105/2	105/3
שטח המגרש	6,122 מ"ר	3,508 מ"ר	4,414 מ"ר

<u>להלן תשריט המגרשים מתוך חוות דעת ברמן:</u>



7.3.2 בהתאם לחוו"ד של היועצת המשפטית של עיריית רעננה, עו"ד עירית גל, מיום 11/12/2012 ובהתאם לתכנית הגשה להיתר בניה מס' 20120171 מיום 5/2013 בנכס הנדון מגרש 105/3 **<u>וחלק</u>** ממגרש 105/2 **אוחדו למגרש חדש מס' 2004 בשטח 4,874 מ"ר.**

יוער כי, הבקשה אושרה בתנאים בשנת 2012 ובשנת 2013 לאחר שינויים, חודשה בישיבה מס' 2014028 מיום 05/10/2014. **הליכי הבקשה להיתר זה נפסקו ותוקפה של החלטת הוועדה פג.** [3]



7.3.3 בהתאם לתוכנית מפורטת בתכנון (מסמכים מיום 31/01/2020) הנדון מסומן כתא שטח 204 בשטח 4,733 מ"ר.



[3] תוכנית הבקשה מבוססת על זכויות בנייה מתוקף תוכנית רע/בת/2002 - 120% עיקרי + 20% שרות מעיקרי. כפי שיפורט בהמשך כיום מוגשת תוכנית מפורטת למימוש זכויות מתוקף תוכנית כוללנית רע/3000 המקנה אחוזי בנייה בהיקף של 460%.

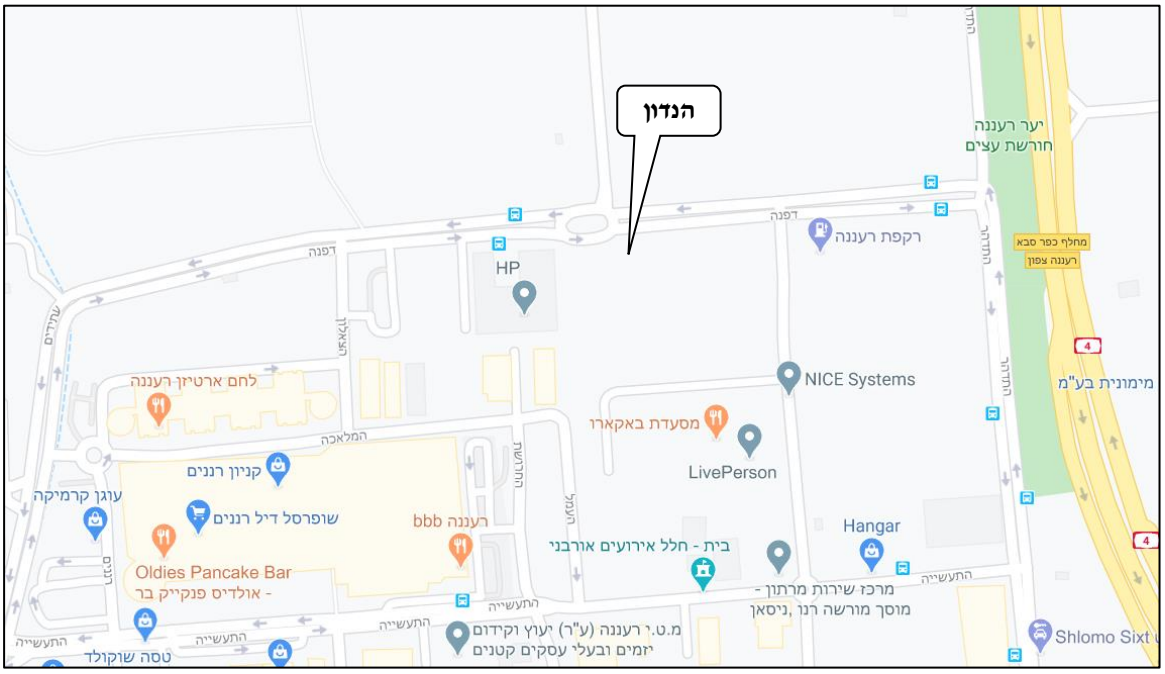
7.4 <u>תאור הסביבה</u>

אזור התעשייה בחלק הצפוני של העיר הידוע כ"קריית אתגרים". האזור תחום ברחוב ויצמן בדרום (מחלף רעננה צפון), כביש ארצי מס' 4 במזרח, רח' קרן היסוד במערב ורחוב דפנה בצפון ומתוכנן להתרחב צפונה מרחוב דפנה.

באזור פועלים חברות היי-טק רבות בהן HP, SAP, NCR, NICE, טקסס אינסטרומנטס, אמדוקס (בתכנון) וכן שוכן "קניון רננים", וחנויות רבות, בתי מלאכה, מסעדות, מקומות בילוי ועוד.

רחוב דפנה מהווה ציר תנועה דו סטרי עורפי בצפון אזור התעשייה המקשר בין רחוב התדהר במזרח לבין רחוב עתידים במערב. מצפון לרחוב תחילת הבנייה קמפוס של חברת 'אמדוקס'.

הפיתוח הסביבתי מלא.



8. המצב התכנוני

8.1 תכנית רע/בת/2002

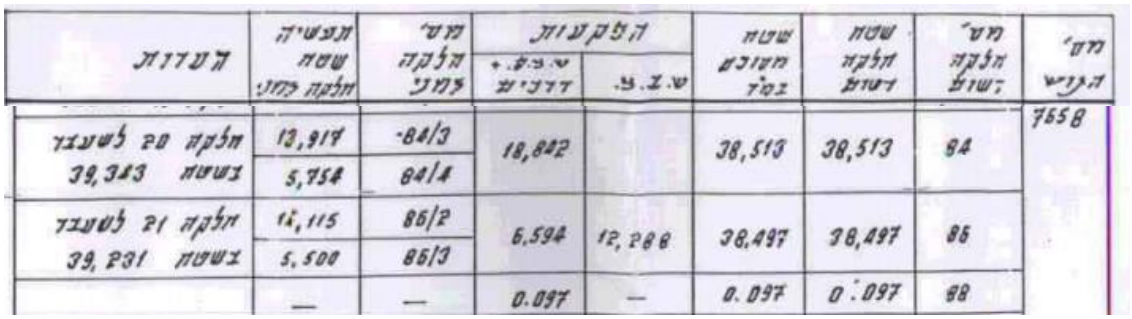
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4292 מיום 23/03/1995.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע, מאזור חקלאי לאזור תעשיה לצורך הרחבת אזור התעשייה הקיים.

תקציר הוראות התכנית:

מגרש	86/2
יעוד	אזור תעשיה.
השימושים המותרים	מפעלי תעשיה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, בהגדרת מפעלי תעשיה יכללו מפעלי תוכנה, מחשבים, בתי דפוס והוצאה לאור, מוסכים, אזור אחסנה.
שטח מגרש מינימלי	3.5 דונם.
חניה	תותר חניה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש, תקן חניה- 1: 30 (על כל 30 מ"ר מבנה תעשיה מקום חניה 1).
אחוזי בנייה	120% עיקרי + 20% שרות מהשטח העיקרי.
תכסית	40%.
מרתף	תותר חניה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש.





גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח חלקה בפועל	שטח מחוכם בפועל	חלקות ש.ב.צ.	חלקות ש.ב.צ. + דרכים	מס' חלקה במגרש	תעשיה שטח חלקה כללי	הערות
7658	84	38,513	38,513	38,513		18,882	84/3	13,919	חלקה 20 לשעבד
							84/4	5,754	38,343 משטח
	86	38,497	38,497	38,497	12,288	6,594	86/2	14,115	חלקה 21 לשעבד
							86/3	5,500	39,231 משטח
	88	0.097	0.097	0.097	—	0.097	—	—	

8.2 **<u>תוכניות אשר ניידו זכויות בנייה ממגרש 86/2 [4] ומגרש 86/3</u>**

8.2.1 <u>תכנית רע/מק/2002/טי</u>

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5000 מיום 10/07/2001

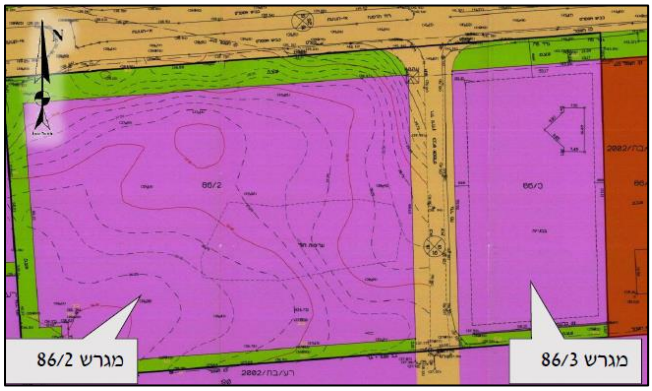
התכנית משנה את תכנית רע/בת/2002 - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה וזאת ע"י העברת חלק מזכויות הבניה במגרש 86/2 למגרש 86/3 בגוש 7658, הגדלת תכסית הבניה בקומת קרקע במגרש 86/3, קביעת הבינוי.

מצב קיים

מס חלקה	שטח בדונם	שטח עיקרי		שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית קרקע
86/3	5.570	120%	6,684	20% מהשטח העיקרי	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	40%
86/2	**14.044**	**120%**	**16,853**			**40%**
סה"כ	19.614	120%	23,537			

מצב חדש

מס חלקה	שטח בדונם	שטח עיקרי		שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית קרקע
86/3	5.570	172.2%	9,592	20% מהשטח העיקרי	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	47%
86/2	**14.044**	**99.28%**	**13,944**			40%
סה"כ	19.614	120%	23,536			



[4] כאמור, הנדון מהווה חלק ממגרש זה. כפי שיפורט בסיכום סעיף זה, יוער עתה כי בהתאם לכתב הסכמה של יתר בעלי הזכויות, התוכניות להלן אשר עוסקות בניוד זכויות ממגרש 86/2 למגרש 86/3 אינן נגרעו מחלק הזכויות של המגרש הנדון אלא מהחלקים בבעלות אחרים ולמגרש הנדון נותרו זכויות עפ"י התב"ע המקורית קרי (120% + 20% שרות).

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

8.2.2 <u>תכנית רע/מק/2002/ט"ו</u>

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5175 מיום 30/04/2003

התכנית מהווה שינוי לתכניות רע/בת/2002 ו- רע/מק/2002/ט - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה וזאת ע"י העברת חלק מזכויות הבניה במגרש 86/2 גוש 7658 למגרש <u>2001 ו-2001אי בגוש 7657</u>[5], קביעת הבינוי.

מצב קיים

מס חלקה	שטח בדונם	שטח עיקרי		שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית קרקע	שטח בהתאם לאחוזי הבניה (לאחר תיקון)
2001 2001א	4.347 0.989	6,403.2	120%	20% מהשטח העיקרי	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	40%	6,403.2
86/2	**14.044**	**13,944**	**99%**			**40%**	13,943
סה"כ	**19.380**	**20,347.2**					**20,346.1**

מצב מוצע

מס חלקה	שטח בדונם	שטח עיקרי		שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית קרקע	שטח בהתאם לאחוזי הבניה (לאחר תיקון)
2001 2001א	4.347 0.989	6,991.2	131.45%	20% מהשטח העיקרי	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	40%	7,014.2
86/2	**14.044**	**13,356**	**95.15%**			40%	13,363
סה"כ	**19.380**	**20,347.2**					**20,377.0**

8.2.3 <u>תכנית רע/מק/2002/לד</u>

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5797 מיום 16/04/2008

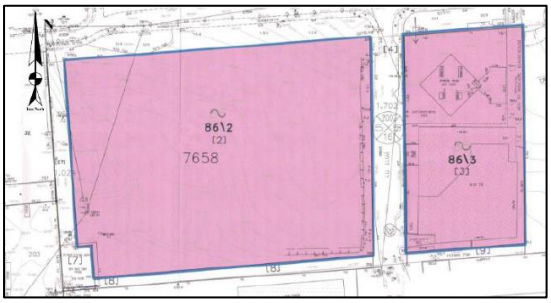
התכנית מהווה שינוי לתכנית רע/בת/2002 ולתכנית רע/מק/2002/ט ו- רע/מק/2002/ט"ו -שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים. ע"י העברת 434 מ"ר שטחים עיקריים ו-87 מ"ר שטחי שירות ממגרש 86/2 למגרש 86/3.

מצב קיים:

מס חלקה	שטח בדונם	שטח עיקרי		שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית קרקע
86/3	5.570	9,592	172.2%	1,918	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	47%
86/2	**14.044**	**13,356**	**95.19%**	**2,671**		40%
סה"כ	**19.614**	**22,948**	**120%**	**4,589**		

מצב מוצע:

מס חלקה	שטח בדונם	שטח עיקרי		שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית קרקע
86/3	5.570	10,026	180.0%	2,005	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	47%
86/2	**14.044**	**12,922**	**92.01%**	**2,584**		40%
סה"כ	**19.614**	**22,948**	**120%**			



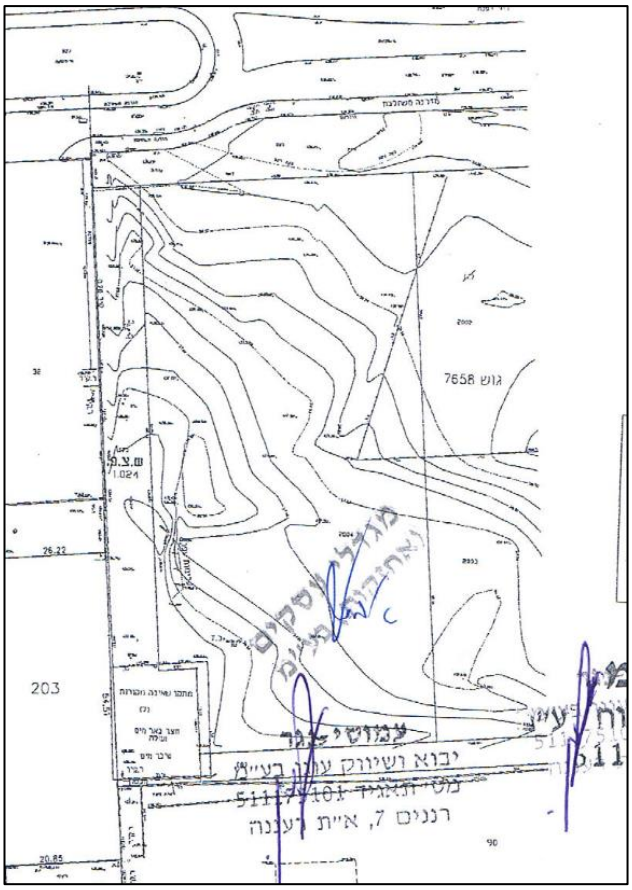
[5] מגרשים בגוש אחר באזור התעשייה הנ"ל.

8.2.4 <u>סיכום תוכניות אשר ניידו זכויות בנייה במגרשים בחלקה</u>

הוצג בפנינו כתב הסכמה המופנה לוועדה המקומית רעננה וחתום ע"י בעלי הזכויות בחלקה (1) מגדלי עסקים אחזקות בע"מ, א.צ.ג.מ. חברה לייזום ופיתוח בע"מ, (2) עמוסי נגר יבוא ושיווק עוגן בע"מ (3) א. עובדיה ביצוע עבודות בע"מ, ממנו עולה כי בעלי הזכויות הידועים בחלקה 86 בגוש 7658, נותנים את הסכמתן לבקשת היתר בנייה שתוגש ע"י חברת הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ, אשר רכשה את זכויות חברת ע. רעננית, ובלבד שהבקשה להיתר תעמוד בתנאים הבאים:

א. שטח המקרקעין לא יעלה על 4,874 מ"ר, אשר מיקום לפי תשריט המצורף לכתב הסכמה.
ב. זכויות הבניה לא תעלנה על המותר לפי התב"ע בתוקף, קרי 120% שטח עיקרי ו- 20% שטח שירות.

<u>להלן התשריט מכתב ההסכמה:</u>



8.3 **<u>תכנית מתאר כוללנית רע/3000</u>**

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7237 מיום 30/03/2016.

תכנית מתאר לעיר רעננה, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר, להצערת העיר ולהבטחת הטרוגניות חברתית - כלכלית ליעד אוכלוסייה של כ- 120,000 עד שנת 2035.

התכנית קובעת עקרונות התכנון לפיתוח העיר רעננה ומקנה כלים לאישור תכנית מתאר מקומית ללא צורך בשינוי תכנית זו.

הגדרת מתחם התכנון אינה משנה את המצב התכנוני הקיים היום. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בה, היקפי הבניה יוכלו להשתנות במסגרת תכניות מפורטות אשר יאושרו מכוחה של תכנית זו.

היתרי בניה- היתרי הבניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

יחס לתכניות אחרות - התכנית אינה פוגעת בזכויות על פי תכניות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו.

<u>הנכס הנדון -</u>

ייעוד - **'מתחם תעסוקה'**

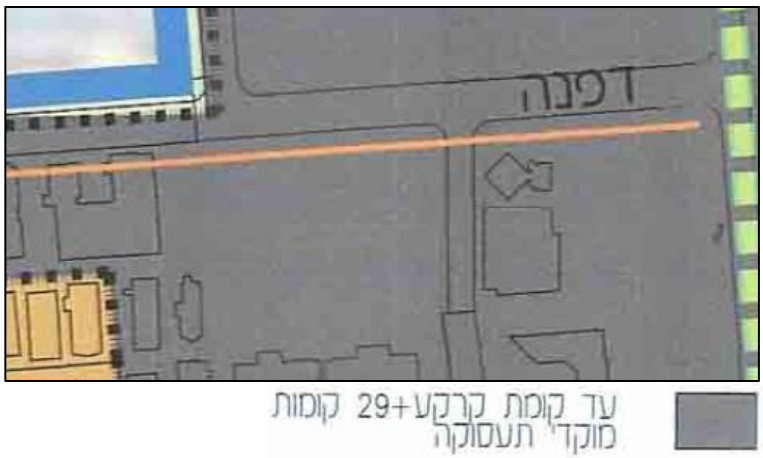
מתחם - **'5 א' - החלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני'.**

אזור התייחסות - **102**

<u>קטע מתוך תשריט התוכנית:</u>



<u>קטע מתוך נספח עיצוב עירוני:</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

<u>השימושים בייעוד 'מתחם תעסוקה':</u>

שימושים ראשיים - משרדים, תעסוקה 1 ו- 2.

שימושים משניים- מסחר 1 ו- 2, מלונאות ומתח"מ (מרכז תחבורה משולב) ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

<u>שימושים וזכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</u>

- יותרו שימושים זהים לאלו המותרים מעל למפלס הכניסה הקובעת, למעט מגורים.
- בכל מתחמי התכנון ומוקדי התכנון ניתן יהיה לממש עד 50% מזכויות הבניה הקבועות למגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט למגורים.
- זכויות הבניה המיועדות לחניה ולתשתיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בנוסף לזכויות הבניה המוגדרות לעיל והם יחושבו בהתאם לתקן החניה התקף.
- לא ניתן יהיה להתיר בתכנית העברת זכויות בניה הקבועות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

<u>זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת:</u>

למגרש עד 1 דונם	עד 220%
למגרש בין 1 דונם לבין 2 דונם	עד 310%
למגרש בין 2 דונם לבין 3 דונם	עד 400%
למגרש מעל 3 דונם	עד 460%

גובה מקסימלי - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

גובה קומה - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מי (גובה קומה ממפלס הרצפה בקומה ועד למפלס הרצפה בקומה שמעליה). גובה קומת הקרקע המסחרית לא תעלה על 6 מ' נטו מרצפה עד תקרה.

תכסית - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

<u>קטע מתוך נספח מים ותשתיות בתוכנית -</u>



רדיוס מגן : הבניה בתוך רדיוס המגן של הבארות תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

הבניה בתוך תחום רדיוס מגן אסורה בהתאם למפורט להלן:

אזור מגן ב - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים מבני מסחר ומבני ציבור.

אזור מגן ג - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשיה או אזור השקיה בקולחים, תחנת תדלוק ואחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

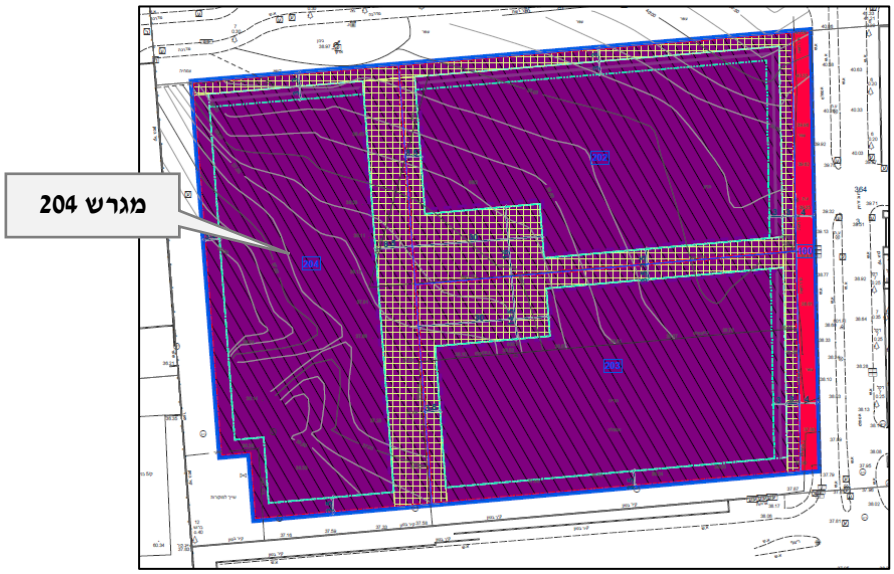
8.4 **<u>תוכנית בהכנה מספר 416-0772756</u>**

הוצגה בפנינו תקנון ותשריט תוכנית בתכנון (תאריך הפקה 30/01/2020) המהווה תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית על בסיס תוכנית כוללנית רע/3000.

התוכנית כוללת את מגרש 82/2 המחלקת אותו ל – 3 מגרשים (תאי שטח) : 202, 203 ו – **204 (הנדון)**.

בין המגרשים מסומנים זיקות הנאה.

<u>תשריט התוכנית -</u>



תמצית הוראות התוכנית :

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.הגדלת אחוזי בניה מ-92.01% עיקרי + 18.4% שירות ל-460% כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לזכויות הקבועות בתכנית רע/3000.

2.שינוי יעוד מתעשיה לתעסוקה.

3. חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

3.הפקעה של 4 מטרים לאורך רחוב זרחין בעבור הרחבת זכות הדרך.

4.קביעת גובה בנייה מירבי של עד 30 קומות בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית רע/3000.

5.הוספת שטחי מרתפים הנדרשים לחניה ושטחי תפעול ע"פ תקן חניה.

6.קביעת הוראות בינוי.

7. קביעת הוראות פיתוח.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה

4.1.1 שימושים

השימושים המותרים בייעוד תעסוקה יהיו בהתאם למפורט בתכנית הכוללנית רע/ 3000 ויכללו את השימושים והתכליות כמפורט לעיל:

א. תעסוקה 1: משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה, כגון: משרדים, מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת רכב, תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה וכד'...

ב. כמפורט בתכנית הכוללנית ובהיקף המפורט בטבלה 5, יותרו שימושים נלווים למלונאות הכוללים שימושי אכסון תיירותי כגון: מלונות, מלוניות ואכסניות.

ג. כמפורט בתכנית הכוללנית ובהיקף המפורט בטבלה 5, יותרו שימושים נלווים למסחר הכוללים:

1. מסחר 1: מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם, כגון: מכולות, וחנויות למכר מזון, מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מרפאות, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, בנקים, גני ילדים פרטיים וחוגים.
2. מסחר 2: שימושי בידור, בילוי ופנאי, עסקים המהווים מוקדי משיכה משמעותיים למבקרים ודורשים הטמעת הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם כגון: אולמות שמחה ומועדוני ריקודים.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

1. גובה הבנייה המרבי - עד 30 קומות מעל הכניסה הקובעת - קומת קרקע + 29 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית.
2. תכסית הבינוי בעל הקרקע לא תעלה על 60% בתחום התכנית.
3. תכסית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרשים. בכפוף לאמור בהוראות לנושא שימור מי נגר עילי, לעת בקשה להיתר, ניתן יהיה להגדיל את תכסית הבינוי עד ל 100% משטח המגרשים באישור הוועדה המקומית.
4. יתאפשרו עד 7 קומות מרתף בהן יותרו שימושים לחניה, שטחי תפעול ופינוי אשפה, אחסון וחדרים טכניים.
5. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושים זהים לאלו המותרים מעל למפלס הכניסה הקובעת.
6. מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושי תעסוקה ומסחר כגון: משרדים, תעשייה עתירת ידע, מלונאות, תעשייה עתירת ידע, מרפאות ושירותים רפואיים, הסעדה ואולמות אירועים.
7. בקומת הקרקע יתאפשרו שימושי מסחר ומבואות בלבד.
8. כלל שטחי התפעול ופינוי האשפה יהיו בתת הקרקע.
9. לעת הגשת היתר בנייה, ככל ששוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן לתת מענה מלא למערך התפעולי בתת"ק, יתאפשר מתן מענה תפעולי בעל הקרקע בחצרות משק סגורות בתחם המגרש.
10. שטחי חצרות משק ושטחים תפעוליים בעל הקרקע יכללו במניין אחוזי התכסית המותרים למגרש.
11. הנחיות בינוי לחזיתות המבנים בקומת הקרקע יהיו כמפורט בסעי לנושא קווי הבניין.
12. בכלל המבנים, יופנו חזיתות מסחריות לרחובות דפנה וזרחין.
13. ככל הניתן ימוקמו הכניסות לחניונים, המבואות והשבילים כך שיתאפשר רצף החזית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	202	4519	15398	5389	18075	(1) 38862	460	60	(2) 132	(3) 30	4	(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	203	4387	14947	5232	17550	(1) 37729	460	60	(2) 132	(3) 30	4	(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	204	4733	16129	5637	18930	(1) 40674	460	60	(2) 132	(3) 30	4	(4)	(4)	(4)	(4)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מותרים שימושים משניים למסחר ומלונאות בהיקף שאינו עולה על שליש מזכויות הבנייה הכוללת במגרש.

ב. מותר ליעד מגרש ובו רק זכויות בנייה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים של מלונאות ומסחר בתנאים המפורטים בתכנית רע/ 300 סע' 26.2.

ג. תותר גמישות בהיקף של עד 10% לנייד זכויות בנייה עיקריות בין שימושי המסחר והתעסוקה.

ד. ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה עיקריות לקומות התת קרקעיות בהתאם לסעיף 17.2 בתכנית רע/3000.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחים מעיקרי לשירות בהיקף של עד 10%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מרתפים..

(2) גובה הבינוי המרבי..

(3) בנוסף, יתאפשרו 2 קומות טכניות נוספות בתכסית חלקית..

(4) לפי תשריט, נספח בינוי והוראות לנושא קווי הבניין..

6.2	חניה
	1. כל החניות יהיו בתחומי המגרש ובתת הקרקע. תקן החניה יהיה 1: 30 לתעסוקה ולשימושים הנלווים. המערך התפעולי יהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח התנועה והחנייה ובכפוף לאמור בהוראות הבינוי.
	2. תותר כניסה אחת בלבד לחניה לכל מגרש.
	3. יותרו מרתפי חנייה משותפים למגרשים סמוכים, במקרה של איחוד מרתפי חנייה ו/או כביש כניסה לחנייה תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר.
	4. אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך רחוב זרחין.
	5. מיקום עקרוני של כניסות ויציאות לרכב יהיה כמסומן בנספח התנועה.

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. זכויות בנכס/המצב המשפטי

9.1 העתק פלט מידע מפנקס הזכויות מיום 07/01/2024

להלן תמצית המידע מפנקס הזכויות (הופק באמצעות האינטרנט):

חלקה 135 בגוש 7658 בשטח רשום של 37,722 מ"ר. [6]

בעלויות:

הבעלות בחלקה רשומה על שם מספר בעלים שונים וביניהם:

- **הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ, מס' זיהוי 515164143, החלק בנכס 5000/38497.**
- **הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ, מס' זיהוי 515164143, החלק בנכס 400/38497.**

משכנתא:

רשומות משכנתאות על שם מספר בעלים וביניהם:

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ללא הגבלת סכום על הבעלות של הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ. החלק בנכס 4000/38497. (בתנאי שטר מקורי 25390/2015/5).
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ללא הגבלת סכום על הבעלות של הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ. החלק בנכס 5000/38497. (בתנאי שטר מקורי 42369/2015/6).
- רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ללא הגבלת סכום על הבעלות של הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ. החלק בנכס 900/38497. (בתנאי שטר מקורי 12838/2021/1).

הערות:

רשומות הערות שונות, להלן ההערות הרלוונטיות:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 12/07/1988, לטובת מקורות חברת מים בע"מ[7].
- הסכם שיתוף - הערה על כל הבעלים בדבר הסכם שיתוף. הערה: אין צורך בהסכמה להעברה או לכל עסקה אחרת.
- יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 – בתנאי שטר מקורי 21962/2002/1 "זכויות הבניה המתייחסות לחלקו של היוזם חברת מישורים בע"מ בחלקה 7658/86/2 הועברו למגרשים 2001 ו- 2001א' בגוש 7657 אשר על כן יתרת זכויות הבניה לניצול בחלקה 7658/86/2 הינם שטח עיקרי 13,356 מ"ר ושטח שירות 20% מהשטח העיקרי)".
- הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19 – בתנאי שטר מקורי 45550/2009/1 לטובת עיריית רעננה. שטח 18,882 מ"ר (ילקוט פרסומים מס' 5784 מיום 10/03/2009 עמוד 2204).
- ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 - בתנאי שטר מקורי 12194/2011/1 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
- הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס רכישה תל אביב. סכום: 350,880 ₪. על הבעלות של הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ.
- הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס רכישה חיפה. סכום: 40,127 ₪. על הבעלות של הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה. פורסם בי.פ. 11729 מיום 24/10/2023.

[6] לשעבר חלקה 86 בגוש 7658 בשטח רשום של 38,497 מ"ר.
[7] נמסר לי ממזמין השמה כי בור המים אינו בשימוש ויש למחוק את ההערה מנסח הטאבו.

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>הסכם שיתוף - משנת 1992</u>

תמצית הסכם שיתוף אשר נחתם בין בעלי הזכויות בקרקע בגינו נרשמה הערת אזהרה:

בין יתר הצדדים להסכם שיתוף - ע. רעננית חברה ליזום ופיתוח [8] (להלן: "צד ב'") ו- מר סירס אלכסנדר [9] (להלן: "צד ז'").

חלקים בנכס - לצד ב' 4,000/38,497 ; לצד ז' 5,000/38,497;

מטרת הסכם השיתוף- להסדיר את היחסים בין השותפים במקרקעין הידועים כ- חלקה 86 בגוש 7658.

תוקף הסכם השיתוף - עד להשלמה הסופית של פרצלציה לחלוקת המקרקעין למגרשים.

הסדרת שימוש - כל צד יעשה במגרש שיוחד לו כבעלים העושה בתוך שלו, בכפוף לאמור בהסכם זה.

ביצוע עבודות בניה - כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם ע"י כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין.

9.3 <u>טבלת איזון והקצאה בהסכמת בעלים - שמאי המקרקעין יצחק ברמן מיום 06/08/1999 לחלקה 86</u>

טבלת איזון והקצאות לחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים למגרשים 104 ו- 105 בתחום חלקה 86 בגוש 7658, רעננה.

זכויות הבניה עליה הסתמכה הטבלה הינם בהתאם לתכנית רע/בת/2002 (120% עיקרי + 20% שירות מהעיקרי).

להלן תמצית עיקרי ההקצאה הרלוונטית לחוות הדעת -

- ע. רעננית חברה ליזום ופיתוח בעלת זכויות של 10.39% בחלקה - מוקצה 49.07 % במגרש 105/3.
- אלכסנדר סירס בעל זכויות של 12.99% בחלקה - מוקצים 50.93% במגרש 105/3 ו- 13.11% במגרש 105/2.

9.4 <u>הסכם מכר יהושר - 18/03/2015</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 18/03/2015 בין יהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין הלה מגדלי משרדים רעננה, בע"מ (להלן: "הקונה"). יהושר מצהירה שהיא זכאית להירשם כבעלים של 5000/38497 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברחוב דפנה בהתאם להסכם רכישה שנחתם בינה לבין ה"ה אלכסנדר סירס.

הממכר - 100% מזכויות המוכרת בחלקה קרי 5000/38497 חלקים מהמקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברחוב דפנה 7, בעיר רעננה.

הסכם שיתוף - מכוח הסכם שיתוף מיום 27/02/1992 וטבלת איזון והקצאה מיום 06/08/1999 זכאית המוכרת להירשם כבעלת חלק מהזכויות במגרשים 105/3 ו-105/2 המהווה 2,708 מ"ר.

הליך משפטי - המוכרת מנהלת ביחד עם בעלי הזכויות האחרים הליך משפטי במסגרת ה"פ מספר 23329-10-11 בבית משפט מחוז מרכז, שמטרתו להבהיר, כי אין בהכרה לטובת הוועדה המקומית, כדי לפגוע בזכויות המוכרת.

העסקה - ברצון המוכרת למכור לקנה את מלוא זכויותיה בממכר, וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיה של המוכרת בממכר וזאת בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת, כשהזכויות בממכר נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, תביעה, עיקול וזכויות צד' שלישי כלשהו, למעט הערות הרשומות בסעיף 1.6 בחוזה ולמעט זכויות והערות שמוקרן בקונה או מי מטעמה.

[8] כמפורט להלן חברת ע. רעננית מכרה את זכויותיה לחברת הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ.
[9] כמפורט להלן סירס אלכסנדר מכר את זכויותיו לחברת יהושר (2002) יזמות והחזקות אשר מכרה את זכויותיה לחברת הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ.

<u>להלן ההערות הרשומות לפי סעיף 1.6 לחוזה</u>

- הערה לפי פקודת הדרכים מיום 12/11/1976.
- הערת אזהרה לטובת מקורות חברת מים בע"מ מיום 12/07/1988, עפ"י הסכם מיום 26/10/1977.
- הערה לפי פקודת הדרכים מיום 19/12/2005.
- הערה על הסכם שיתוף אשר נרשמה מיום 25/12/2008.
- הערה על הפקעה לטובת עיריית רעננה מיום 25/12/2009.
- הערה על יעוד לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה אשר נרשמה מיום 29/09/2002 וכן הערה נוספת מיום 31/03/2011.

התמורה - בתמורה לביצוע התחייבויות המוכרת תשלם הקונה סך של 10,350,000 ₪ בהתאם למועדים ולפריסה כמפורט בחוזה.

מיסים -

מיסים בגין עסקת סירס - המוכרת מצהירה כי היא ורק היא האחראית לדאוג, כי כל המיסים (מיסים עירוניים, מס רכישה, מס שבח ומס רכוש ככל שנדרש) והאגרות הנובעים מעסקת הרכישה מסירס.

מס שבח, מס רכוש - בגין מכירת הממכר ישולם ע"י המוכרת.

מס רכישה - ישולם על ידי הקונה.

כל המיסים, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים וממשלתיים והאחרים- עד למועד המסירה ישולם ע"י המוכרת וממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה.

היטל השבחה - שיחול על הממכר, בגין תב"ע, הקלה או שימו שחורג שעילתו עד למועד חתימת הסכם זה לרבות תב"ע רע/בת/2002, יחול וישולם על ידי המוכרת. וממועד ההסכם יחול וישולם על ידי הקונה.

9.5 <u>הסכם מכר רעננית - 18/03/2015</u>

הסכם מכר מיום 18/03/2015 בין ע. רעננית חברה ליזום ופיתוח בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ (להלן: "הקונה").

רעננית בעלת זכויות בחלק ממקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברחוב דפנה 7 ברעננה בחלקים רשומים של 4000/38497 חלקים.

הסכם שיתוף - מכוח הסכם שיתוף מיום 27/02/1992 וטבלת איזון והקצאה מיום 06/08/1999 זכאית המוכרת להירשם כבעלת חלק מזכויות במגרש 105/3 המהווים 2,166 מ"ר.

הממכר - 100% מזכויות המוכרת בחלקה קרי 4,000/38,497 חלקים מהמקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברחוב דפנה 7, בעיר רעננה וחלק במגרש 105/3 המהווה 2,166 מ"ר. העסקה- ברוצן המוכרת למכור לקנה את מלוא זכויותיה בממכר, וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיה של המוכרת בממכר וזאת בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת, כשהזכויות בממכר נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, תביעה, עיקול וזכויות צד' שלישי כלשהו, למעט הערות הרשומות בסעיף 1.6 בחוזה ולמעט זכויות והערות שמוקרן בקונה או מי מטעמה.

להלן ההערות הרשומות לפי סעיף 1.6 לחוזה-

- הערה לפי פקודת הדרכים מיום 12/11/1976.
- הערת אזהרה לטובת מקורות חברת מים בע"מ מיום 12/07/1988, עפ"י הסכם מיום 26/10/1977.
- הערה לפי פקודת הדרכים מיום 19/12/2005.
- הערה על הסכם שיתוף אשר נרשמה מיום 25/12/2008.
- הערה על הפקעה לטובת עיריית רעננה מיום 25/12/2009.

- הערה על יעוד לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה אשר נרשמה מיום 29/09/2002 וכן הערה נוספת מיום 31/03/2011.

התמורה - בתמורה לביצוע התחייבויות המוכרת תשלם הקונה סך של 7,150,000 ₪ בהתאם למועדים ולפריסה כמפורט בחוזה.

מיסים -

מס שבח, מס רכוש- בגין מכירת הממכר ישולם ע"י המוכרת.

מס רכישה- ישולם על ידי הקונה.

כל המיסים, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים וממשלתיים והאחרים- עד למועד המסירה ישולם ע"י המוכרת וממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה.

היטל השבחה - שיחול על הממכר, בגין תב"ע, הקלה או שימו שחורג שעילתו עד למועד חתימת הסכם זה לרבות תב"ע רע/בת/2002, יחול וישולם על ידי המוכרת. וממעוד ההסכם יחול וישולם על ידי הקונה.

9.6 <u>הסכם דמי טיפול עם מר יואב עזאני - 18/03/2015</u>

הוצגה בפנינו תוספת להסכמים שנחתמו ביום 18/03/2015 בין ע. רעננית חברה ליזום ופיתוח בע"מ ויהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ (להלן: "המוכרות"), לבין הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ (להלן: "הקונה") בעניין דמי הטיפול למר יואב עזאני.

הלה נתנה לחברות שיקים מעותדים על חשבון התמורות המפורטות בהסכמים והחברות התחייבו לרשום הערות אזהרה לטובת הלה על זכויות החברות, כמפורט בהסכמים (להלן: "הערות אזהרה").

עובר לחתימת ההסכמים נתנה הלה למר יואב עזאני סך 1,000,000 ₪ (שיקים בסך של 200,000 ₪, 100,000 ₪ ו- 700,000 ₪) בגין החזר הוצאות שהוצאו עבור מתכננים ויועצים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט המתוכנן על המקרקעין.

9.7 <u>הסכם יזום ע. רעננית ויהושר - 18/03/2015</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 18/03/2015 בין ע. רעננית חברה ליזום ופיתוח בע"מ (להלן: "רעננית") ו- יהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ (להלן: "יהושר") (להלן וביחד יקראו: "המוכרות"), לבין הלה מגדלי משרדים רעננה בע"מ (להלן: "הקונה").

הצהרות המוכרות -

1. המוכרות הכינו תכנית לבניית מבנה על המקרקעין (להלן: "תכניות הבקשה להיתר הבניה") והגישו בקשה להיתר בניה מס' 20120171 מס' תיק 4808 לועדה המקומית והבקשה אושרה בהחלטות הוועדה המקומית (נספח ד' להסכם)
2. המוכרות שילמו את הסכומים המפורטים בנספח ה' ליועצים ולאנשי המקצוע לצורך הכנת תכניות הבקשה להיתר הבניה. כל חיוב שנותר כלפי היועצים ואנשי המקצוע, מעבר לסכומים ששולמו, יחול וישולם ע"י הקונה בלבד.
3. כנגד תשלום מלוא תמורות הסכם רעננית והסכם יהושר, בכפוף לתנאי הסכם זה, המוכרות ממחות לקונה את מלוא זכויותיהן בתכניות הבקשה להיתר הבניה שנעשו עד כה והן נותנות את הסכמתן להמשך התקשרות הקונה עם היועצים המקצועיים.
4. המוכרות מצהירות, כי ע"פ החלטות הועדה המקומית בבקשה מס' 20120171 להיתר בניה, שהוגשה ע"י המוכרות, אושרו זכויות בניה של 6,633 מ"ר עיקרי ו- 1,311 שטחי שירות, אך מתוקף היקף זכויות בניה זה, קיימות זכויות בנייה עודפות (784 מ"ר שטח עיקרי ו- 142 מ"ר שטחי שירות), שאינן שייכות להן אלא למגדלי עסקים (אחזקות) 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

5. המוכרות מצהירות כי בהמשך לפנייתן לעיריית רעננה נתקבל אישור עקרוני מהעירייה לשימוש חורג במבנה שייבנה על המגרש (התחייבות רעננית במסגרת הסכם השכירות לקבל היתר לשימוש חורג לקומת הקרקע למטרת השכירות עד ליום 01/01/2014. קיימת הסכמה של השוכרת להארכת מועדים ובכלל זה קבלת היתר לשימוש חורג עד ליום 01/10/2016.

מסירה - הקונה תהיה זכאית לקבל את הממכר כ"בר רשות" כשהוא פנוי, החל מ-30 יום לאחר קבלת היתר הבניה, מבלי שהדבר יחייב את הקונה להקדים תשלומי יתרת התמורה המפורטת בהסכמי יהושר ורעננית, ככל ויתקבל היתר בניה קודם למועד מסירת החזקה.

<u>היתר בניה והיתר בניה מתוקן –</u>

המוכרות מתחייבות לדאוג לקבלת היתר בניה, תוך 30 ימים ממועד תשלום אגרות הבניה על ידי הקונה. במועד תשלום אגרות הבניה, תשיב הקונה למוכרות סך של 131,507 ₪ שהן שילמו לשם קבלת היתר בניה.

המוכרות מתחייבות להגיש בקשה לשינויים בהיתר הבניה בסמוך לאחר חתימת הסכם זה. כן מתחייבות המוכרות לקבל היתר בניה מתוקן, כך שהיתר הבניה לא יכלול זכויות בניה עודפות עד ליום 31/07/2015 (המוכרות יהיו רשאיות להמציא את היתר הבניה המתוקן עד ליום 31/12/2015). בגין טיפול המוכרות בהוצאת היתר הבניה והיתר הבניה המתוקן, טיפול המוכרות בהסכם השכירות עם השוכרת ובגין החזר הוצאות המוכרות, תשלם הקונה למוכרות סך של 4,000,000 ₪ עד ליום 31/08/2015. ככל שהמוכרות לא תמצאנה לקונה את היתר הבניה המתוקן עד ליום 31/08/2015, יידחה תשלום סך של 2,000,000 ₪ בתוספת מע"מ מתמורת הייזום עד ל-20 ימים לאחר המצאת היתר הבניה המתוקן. היה ולא ימציאו המוכרות את היתר הבניה ואת ההיתר המתוקן במועדים הקבועים לעיל ובכפוף לכך שהקונה מילאה אחר התחייבותה לצורך הוצאת ההיתרים, לא תהיינה המוכרות זכאיות לחלק תמורת הייזום (2 מיליון ש"ח).

להבטחת קיום ההתחייבויות- להבטחת תשלום הייזום המוכרות זכאיות לערבות אישית או לחילופין מעניקה הקונה למוכרות אופציה, ללא תמורה, לרכישת זכויות בחלקה, אשר יזכו אותן לקבלת שטחים מבונים במבנה שייבנה בשווי של 4,000,000 ₪, כפי שייקבע ע"י שמאי מוסכם.

הצדדים מסכימים כי מנהל הפרויקט, מר נפתלי יבלון, יערוך בדיקה לגבי העלויות הנובעות מביצוע התאמות בקומת המסחר עד ליום 15/06/2015 בהתאם למפרט הטכני, אשר סוכם איתה בהסכם השכירות, בהשוואה למפרט הטכני הכללי של הבנין ברמת מעטפת. ככל שנמצא שיידרשו התאמות, חלקן של המוכרות יופחת מתמורת הייזום.

<u>שימוש חורג</u> - כל הקשור בהוצאת היתר לשימוש חורג באחריות המוכרות. בכפוף לתשלום היטל השבחה, יינתן היתר לשימוש חורג בקומת הקרקע למבנה לתקופה של עשר שנים עד ליום 15/09/2016. כל העלויות הכרוכות בהוצאת האישור לשימוש חורג לרבות היטל השבחה, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

9.8 <u>תוספת להסכמי הרכישה- 10/11/2015</u>

הוצגה בפנינו תוספת להסכמים שנחתמו ביום 18/03/2015 כמפורט לעיל, מיום 10/11/2015, בין ע. רעננית חברה ליזום ופיתוח בע"מ ויהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ (להלן: "המוכרות"), לבין הלה מגדלי משרדים רעננה, בע"מ (להלן: "הקונה"). תוספת זו באה להסדיר את נושא התשלומים שנותרו להשלמת העסקה בין הצדדים ומסדירה את ייזום התכנון המוצע במקרקעין.

בין הצדדים ו/או מי מטעמם נחתמו 4 הסכמים ביום 18/03/2015 בקשר עם מכירת זכויות המוכרות במקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברחוב דפנה 7 רעננה.

הסכם דמי טיפול עם מנהל המוכרות מר יואב עזאני.

הסכם למכירת זכויותיה במקרקעין של רעננית.
הסכם למכירת זכויותיה במקרקעין של יהושר.
הסכם עם רעננית ויהושר בגין טיפול בתיקון היתר בניה וקבלת אישור לשימוש חורג (הסכם הייזום בין הצדדים נתגלו חילוקי דעות ביחס לקיום ההסכמים. והצדדים מעוניינים ליישב את חילוקי הדעות בהסכם זה.
מוסכם על הצדדים כי התמורה החוזית על פי הסכם דמי הטיפול והסכם רעננית ששולמה במלואה, כאשר בהסכם שולם סכום עודף מעבר לתמורה החוזית בסך של 1,129,344 ₪.
עוד הוסכם כי יתרת התמורה החוזית בהסכמים בין הצדדים הינה כדלקמן:
בגין הסכם יהושר- בסך 8,272,500 ₪ בתוספת מע"מ, לאחר הפחתת התשלומים ששולמו בגין הסכם זה בסך 948,156 והפחתת הסכום העודף בעסקת רעננית בסך של 1,129,344 ₪.
בגין הסכם היזום- א. סך של 3,200,000 ₪ בתוספת מע"מ (לאחר הפחתת 800,000 ₪ עפ"י הסכמת הצדדים בסעיף 9.2 להסכם הייזום, בגין הוצאות התאמת החלק בנכס המיועד לשוכרת סטופמרקט).
ב. סך של 131,507 ₪ בגין השבת אגרות בניה, שישולמו לרעננית בהתאם לאמור בסעיף 7.2 להסכם היזום, במועד תשלום אגרות הבניה על ידי הקונה (להלן: "סכום השבה").
המוכרות ממחות בזאת באופן בלתי חוזר לקונה את מלוא זכויותיהן לקבלת החזרי אגרות או לזקיפת אגרות ששולמו, לטובת התכנית החדשה שתוגש, כאמור בסעיף 6 להסכם זה, וככל שישולם למוכרות החזר כלשהו כאמור, הן מתחייבות להעבירו מידית לקונה.
היה ובוצע החזר לידי המוכרת וטרם הושב סכום ההשבה למוכרות על ידי הקונה, זכאית המוכרת לקזז מסכום ההחזר את סכום ההשבה.
תשלום ראשון דמי הייזום- במעמד חתימת הצדדים על התוספת, תשלם הקונה את התשלום הראשון של דמי הייזום - סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
תשלום שני של דמי הייזום-
לנוכח פקיעת תוקף ההחלטה למתן היתר בניה מס' 20120171, הוסכם בין הצדדים, כי הקונה תגיש בקשה חדשה לקבלת היתר בניה- לבניית מבנה לפי 120/ שטח עיקרי ו-/20 שטחי שירות, לפי מגרש של 4,874 מ"ר (להלן תנאי ההיתר).
המוכרות ימסרו לקונה מכתב חתום על ידן, המופנה לעיריית רעננה/ הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה, המבקש לבטל את היתר בניה מס 20120171 ולזקוף את תשלומי האגרות ששולמו, לטובת בקשת היתר חדשה שתוגש. וככל שהוועדה תדרוש הסכמה של כל הבעלים המשותפים במקרקעין לבקשה החדשה להיתר, מתחייבות המוכרות לדאוג להמצאת הסכמת הבעלים תוך 60 יום מיום קבלת דרישה כזו.
תשלום החלק השני של דמי הייזום- סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם ביום ה- 60 מיום חתימת תוספת זו ובכפוף לתנאים הבאים- לפי המוקדם מבניהם:
הקונה המציא למוכרת גרמושקה של הבקשה החדשה להיתר בהתאם לתנאי ההיתר תוך ולא יאוחר מ-60 יום מיום חתימת תוספת זו והמוכרות המציאו לקונה את הסכמת הבעלים המשותפים לבקשה החדשה להיתר באמצעות חתימתם על הגרמושקה.
המוכרות המציאו לקונה מכתב מאת הבעלים המשותפים לפיו מסכימים לתכנית הבקשה להיתר לפי ניצול של 120% + 20% שטחי שירות ממגרש בשטח של 4,874 מ"ר.

9.9 <u>מכתב מעו"ד גרנאי שמואל בעניין סטטוס המצב המשפטי מתאריך 28/08/2016</u>

הוצג בפנינו מכתב מעו"ד גרנאי, המייצג את הקונה בחלקה 86 בגוש 7658, רח' דפנה 7 רעננה ולהלן עיקרי המכתב:

קיימת בוררות בין הצדדים. המוכרים טוענים כי טרם שולם להם סך של כ-3,000,000 ₪ בעבור העסקה והקונה טוען כי המוכרים לא שילמו את היטל ההשבחה המלא על הקרקע, כיוון שע"פ הערכת השמאי מטעמם, סכום היטל ההשבחה עולה על התמורה להם זכאים המוכרים. בנוסף, מתנהלות תביעות כספיות שונות בין הצדדים הקשורים לריביות ולנזקים הנגרמים לכל צד כתוצאה מהפרת ההסכם.

הערות האזהרה שנרשמו על בעלות יהושר וע. רעננית מהתאריכים 27/01/2016 ו- 03/02/2016 המוכרים רשמו הערת אזהרה משום שלטענתם לא התקבלה התמורה המלאה עבור העסקה והקונה השיבה למוכרים כי לאור העובדה שלא שולם היטל ההשבחה המלא היא מודיעה על קיזוז הסכומים שלעיל.

9.10 <u>סיכום הזכויות בנכס</u>

בהתאם לאמור לעיל, החברה השלימה את רכישת המגרש במלואו ושולמו כל התשלומים וההתחייבויות המפורטות לעיל.

9.11 <u>הסכם מיום 20/11/2022</u>

הסכם בין א. צ. ג. מ. חברה לייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "א. צ. ג. מ.") לבין עמוסי- נגר יבוא ושיווק עוגן בע"מ (להלן: "עמוסי נגר") לבין מגדלי עסקים (אחזקות) בע"מ (להלן: "מגדלי עסקים") לבין הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "הילה"), להלן עיקרי ההסכם:

- הואיל והצדדים, ביחד עם א. עובדיה ביצוע עבודות בע"מ (להלן: "א. עובדיה") הינם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7658 חלקה 135 ברעננה בשטח רשום של 37,722 מ"ר.
- והואיל ועל פי תכנית רע/בת/2002, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 23/03/1995 (להלן: "תכנית 2002"), חולקו המקרקעין למספר מגרשים, וביניהם מגרש 86/2 המיועד לתעשייה בשטח 14,115 מ"ר (שטח של 14,044 מ"ר על פי תשריט התכנית הנ"ל- להלן: "מגרש 86/2") וכן מגרש 86/3 המיועד אף הוא לתעשייה, בשטח 5,500 מ"ר (שטח של 5,570 מ"ר על פי התשריט שצורף לתכנית הנ"ל- להלן "מגרש 86/3"), כאשר בכל אחד מהמגרשים הנ"ל הועמדו זכויות הבניה על שיעור של 120% עיקרי ו- 20% שטחי שרות, והכל כמפורט בתכנית 2002.
- והואיל ובהתאם להסכם השיתוף שנחתם ביום 17.02.1992 על ידי כל בעלי המקרקעין כפי שהיו באותו מועד, ואשר הערה בגינו נרשמה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף"), וכן בהתאם לטבלת איזון והקצאות שנערכה על ידי השמאי יצחק ברמן ביום 6.08.1999 כפי שתוקנה ביום 1.10.1999 ונחתמה על ידי כל בעלי המקרקעין (להלן: "טבלת איזון והקצאות משנת 1999"), הוסכם בין בעלי המקרקעין באותו מועד על ייחוד זכויות שימוש וחזקה של בעלי המקרקעין לחלקים שונים במקרקעין, כך שמלוא הזכויות במגרש 86/3 יוחדו למגדלי עסקים ול א. עובדיה (או למי שממנו קיבלו מגדלי עסקים ו- א. עובדיה את זכויותיהם.
- והואיל ועל פי תכנית רע/מק/2002ט, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10/07/2001, הועברו חלק מזכויות הבניה ממגרש 86/2 למגרש 86/3, כאשר על פי ההסכמות בין בעלי המקרקעין באותה עת, הזכויות שהועברו למגרש 86/3 כאמור נוכו רק מתוך חלקיהם כמגרש 86/2 של א. עובדיה ומגדלי עסקים (או של מי שממנו קיבלו א. עובדיה ומגדלי עסקים את זכויותיהם במקרקעין), ובגין ניוד הזכויות כאמור

נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), ולפיה "זכויות הבניה המתייחסות לחלקו של היוזם חברת מישורים בע"מ (ממנה רכשה א. עובדיה את זכויותיה במקרקעין) בחלקה 7658/86/2 הועברו למגרשים 2001 ו- 2001א' בגוש 7657 אשר על כן יתרת זכויות הבניה לניצול בחל' 7658/86/2 הינם שטח עיקרי 13,356 מ"ר ושטח שירות 20% מהשטח העיקרי.

- והואיל ועל פי תכנית רע/מק/2002/לד, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16/04/2008, הועברו זכויות בניה של 434 מ"ר שטח עיקרי ו- 87 מ"ר שטחי שירות, ממגרש 86/2 למגרש 86/3, וגם זאת מתוך רק חלקיהם במגרש 86/2 של א. עובדיה ומגדלי עסקים (או של מי שממנו קיבלו א. עובדיה ומגדלי עסקים את זכויותיהם במקרקעין);
- והואיל ובהתאם להוראות התכנית 2002 וכתוצאה מניוד הזכויות ממגרש 86/2 למגרש 86/3 על פי תכנית 2002ט ותכנית 2002לד כאמור לעיל, נותרו בידי בעלי המקרקעין במגרש 86/2 זכויות הבניה בשיעורים כמפורט להלן:

א. צ. ג. מ.-	120% עיקרי+ 20% שירות.
עמוסי נגר-	120% עיקרי+ 20% שירות.
הילה-	120% עיקרי+ 20% שירות.
מגדלי עסקים-	96% עיקרי+ 20% שירות.
א. עובדיה-	0%

להלן: המצב הנכנס.

- והואיל וביום 6.01.2015 חתמו הצדדים על הסכמתם להגשת היתר בניה על ידי הילה, על שטח של 4,874 מ"ר מתוך המגרש 86/2.
- והואיל ובשנת 2018 חתמו הצדדים על תשריט חדש, לפיו חולק המגרש 86/2 ל- 3 מגרשים המסומנים בתשריט במס' 203,202 ו- 204, הכל כמתואר בתשריט משנת 2018.
- והואיל והילה ביקשה לקדם תכנית מפורטת חדשה שתחול על מגרש 86/2, והכוללת הוראות איחוד וחלוקה, וכן הגדלת זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של רעננה, רע/3000, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 17/03/2016, המאפשרת הגדלת זכויות הבניה במגרש 86/2 לשיעור של 460% (להלן: "התכנית החדשה");
- והואיל והבקשה לאישור התכנית החדשה הוגשה וסומנה במס' (זמני) 416-0507871, אבל לא קודמה בשל אי חתימת כל הבעלים על טבלת ההקצאה והאיזון, כנדרש על ידי מהנדס העיר, אשר צורפה לתכנית החדשה (להלן: "טבלת האיזון").
- הצדדים מסכימים על הגשת התכנית החדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות התכנית 3000 מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסלמה ו/או שלא בהסכמה) אשר תערך על פי העקרונות הבאים:
  - מגרש 86/2 יחולק בתכנית החדשה ל- 3 מגרשי משנה המיועדים לתעשייה, הזהים, ככל הניתן, למגרשים202, 203, 204 כמתואר בתשריט מצב חדש מיום 22.01.2018.
  - שיעור זכויות הבניה בכל אחד ממגרשי המשנה כאמור יהיה זהה ויעמוד על 460% שטח עיקרי, והכל בהתאם ובכפוף למצב התכנוני בעת אישור התכנית החדשה.
  - התכנית החדשה תכלול הוראות איחוד וחלוקה וטבלת הקצאות, לפיה יוקצה כל אחד מהמגרשים לבעלי המקרקעין באופן התואם את הוראות טבלת האיזון, דהיינו, מגרש מס' 204 בשטח של כ-

4,733 מ״ר יוקצה להילה, מגרש מס׳ 202 בשטח של כ- 4,519 מ״ר יוקצה ל- א.צ.ג.מ. ועמוסי נגר ומגרש מסי 203 בשטח של כ- 4,387 מ״ר יוקצה למגדלי עסקים וא. עובדיה.

- חלקיהם של א. עובדיה ומגדלי עסקים, בינן לבין עצמן, במגרש שיוקצה להן ייקבעו בהתאם למצב הנכנס, באופן שהיחס בין זכויותיהן על פי התכנית החדשה יהיה זהה ליחס בין זכויותיהן כמגרש 86/2 במצב הנכנס.

יודגש, כי תנאי זה הינו תנאי יסוד להסכמתה של מגדלי עסקים לחתום על מסמכי התכנית החדשה. למען הסר ספק, חלוקת הזכויות בין א. עובדיה לבין מגדלי עסקים, לא תשפיע על זכויותיהן של הילה, א.צ.ג.מ. ועמוסי נגר, ואלה אינן צד לכל מחלוקת שתהא בין א. עובדיה לבין מגדלי עסקים, אם וככל שתהיה, בכל הקשור והנוגע לחלוקת הזכויות כאמור.

- מוסכם בין הצדדים, כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, וכתוצאה מכך חלקה של הילה ו/או חלקן של א.צ.ג.מ. ועמוסי נגר יגדל מעבר לשטח המוקצה להן לפי תשריט מצב חדש, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו ו/או תוצאותיה, בכל דרך, על מנת שבסופו של יום השטח העודף כאמור יועבר למגדלי עסקים. למען הסר ספק, במקרה שתידרש העברת שטחים ו/או זכויות ממי מהצדדים האחרים, למגדלי עסקים, לשם השוואת זכויות כאמור לעיל, מגדלי עסקים לא תידרש לשלם כל תמורה בגין כל העברה כאמור, והכל בתנאי שההעברה לא פוגעת בשווי היחסי כפי שהוסכם לעיל וכמפורט בטבלת האיזון, במצב הנכנס לעומת המצב היוצא.

מגדלי עסקים מתחייבת לשאת בכל ההוצאות ו/או המיסים ו/או ההיטלים ו/או התשלומים בקשר עם כל הליך ו/או חסכם ו/או שינוי שיידרשו לצורך השוואת זכויות הבניה כאמור לעיל, ובלבד שכל הליך כאמור יתואם עמה ויהיה על דעתה.

כמו כן, מגדלי עסקים מתחייבת לשפות ו/או לפצות את הילה בגין כל חיוב ו/או הוצאה שייגרמו להילה כתוצאה מכל תביעה ו/או דרישה שתוגש כנגד הילה על ידי א. עובדיה, בגין העברת השטחים ו/או הזכויות למגדלי עסקים כאמור לעיל, ובלבד שהילה תעכיר כל תביעה ו/או דרישה כאמור למגדלי עסקים בסמוך לאחר קבלתה, ותאפשר למגדלי עסקים ו/או מי מטעמה להתגונן בשמה של הילה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור, וזאת - בתנאי שמגדלי עסקים תישא במלוא ההוצאות והחיובים הנובעים מכל הליך כאמור.

10. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

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

10.2 ערכתי מספר חוות דעת לצורך דוחותיה הכספיים של החברה (IFRS) על פי תקן 17.1, להלן פירוט שווי הזכויות ב- 3 שנים האחרונות:

מועד קובע	שווי הזכויות
31/12/2019	₪ 62,100,000
31/03/2020	₪ 62,100,000
30/06/2020	₪ 61,000,000
30/09/2020	₪ 61,000,000
31/12/2020	₪ 61,100,000
31/03/2021	₪ 61,100,000
30/06/2021	₪ 61,100,000
30/09/2021	₪ 61,100,000
31/12/2021	₪ 61,600,000
31/12/2022	₪ 57,600,000

11. גורמים ושיקולים בהערכה

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:

11.1 <u>מטרת השומה</u>

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת הלה מגדלי משרדים רעננה 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.

11.2 <u>גישות השומה</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

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

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

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם 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.

הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה ועל כן הוערך בגישת ההשוואה. לאור המחסור בעסקאות ההשוואה לקרקע, השווי למ"ר מבונה נקבע בשילוב עם גישת החילוץ.

11.3 מיקום הנכס באוזר התעשייה רעננה, אזור בנגישות טובה המאכלס חברות בתחום תעשייה עתירת ידע ומשרדים.

11.4 הובא בחשבון המצב התכנוני אשר פורט לעיל, לרבות תוכנית כוללנית רע/3000 המאפשרת זכויות בנייה בהיקף של 460%.

11.5 הובא בחשבון כי קיימת בהכנה תוכנית מפורטת על בסיס תוכנית רע/3000.

11.6 הובא בחשבון שטח המגרש המיוחס לנדון בהתאם לתכנית בהכנה – 4,733 מ"ר.

11.7 הובא בחשבון הפחתה להיטל השבחה בגין תוכנית מפורטת לכשתאושר.

11.8 הובא בחשבון זכויות בנייה מאושרות המאפשרות הוצאת היתר בנייה בהיקף של 120% עיקרי + 20% שרות מהעיקרי, הובא בחשבון כי קיים כתב הסכמה כי הזכויות שנגרעו ממגרש 82/2 לא נגרעו מזכויות חברת הלה במגרש.

11.9 הובא בחשבון הסכם השיתוף משנת 1995 המפורט לעיל.

11.10 לאור רישום הסכם השיתוף, לא נערכה הפחתת שווי למרכיב מושעא.

11.11 הובא בחשבון תשריט וטבלת איזון והקצאות לחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים שנערכה ע"י השמאי ברמן כמפורט לעיל.

11.12 הובא בחשבון החלקים הרשומים לטובת חברת הלה בהעתק מידע מפנקס הזכויות.

11.13 הובאו בחשבון נתוני שווי בסביבה.

11.14 ההערכה הינה לזכויות הבעלות, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש ; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

11.15 ההערכה למועד הקובע 31/12/2023.

11.16 הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

11.17 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. לאור הקירבה של המועד הקובע לתחילת המלחמה, הערכת שווי זו אינה מביאה בחשבון את השפעת המלחמה, ככול וישנן, על הנכס הנישום.

12. נתונים להערכת השווי

12.1 שיעור היוון 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.
- 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.

12.2 <u>עסקאות השוואה לקביעת שיעור ההיוון</u>

- עפ"י דיווח לרשות לני"ע של חב' מישורים מיום 15/10/23, החברה התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשיה עקרון 2000 (בילי"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורה כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בן שומה אחת מסחרית בשטח בנוי של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית על הגג. הנכס בתפוסה מלאה. עפ"י הדיווח ה NOI בתפוסה מלאה הינו כ- 3.1 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשובה שנתי של כ- 6.8%.

- עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 11/6/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,200 מ"ר בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא, בתמורה לסך של 33 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.4 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.3%.**
- עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 28/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,872 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 29, בתמורה לסך של 50 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.**
- לפי פרסום בעיתונות מיום 22/5/23, חב' מגדל רוכשת 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ, ברחוב מנחם בגין, תל אביב. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניות. המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10 - 20 שנים (מתכם כ- 11.5 אלף מ"ר לחברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל). התמורה- כ- 230 מיליון ₪ (לחלק של 50%). ה- NOI הצפוי - 26 מיליון ₪. **שיעור התשואה - כ- 5.65%.** .
- עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 18/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 11, בתמורה לסך של 35 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.3 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%.**
- עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 1/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון, בתמורה לסך של 58 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.9 מ' ₪. לרוכש התחייבות להשלמת עבודות ביצוע בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כ- 0.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.6%.**
- עפ"י פרסום בעיתון, בתאריך 8/1/2023 **חברת דן נדל"ן** מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, **תמורת סך של 58 מ' ₪.** המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.**
- עפ"י דיווח לרשות לני"ע של **חברת G סיטי בע"מ** מיום 31/12/22, החברה ההתקשרה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה שבבעלותה **תמורת סך של כ- 154 מיליון ₪**, הכנסה שנתית מהמרכז המסחרי הינה כ- 11.1 מיליון ₪. **שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה הינו כ- 7.2%.**
- **מניבים - מגדל אלדן**: עפ"י דיווח לבורסה מיום 2/11/22, בתאריך 31/10/2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. (צפי למסירה עד 31/05/2026). התמורה בעסקה הינה **בסך של 297.3 מ'** ₪ (בתוספת מע"מ, לא כולל הוצ' עסקה בסך כ- 21.25 מיליון ₪). תוספת עלויות לגמר מוערכות ע"י החברה בכ- 35-30 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי

בתפוסה מלאה בגמר מלא מוערך בכ- 20-26 מיליון ₪. מניתוח העסקה עולה כי העסקה משקפת **שיעור תשואה של כ- 6.2 %**.

- **מניבים - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א:** עפ"י דיווח לבורסה מיום 6/10/22, בתאריך 03/10/2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב- 50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26 , ת"א). עליה בנוי בניין בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר הכולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה (חלק מהחניות הינן במכפילי חניה) ושטחי אחסנה ב קומת המרתף. התמורה הכוללת הינה בסך **של 119 מיליון** ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 8.8 מיליון ₪- בעיקר מס רכישה). עפ"י הדיווח, ה NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על כ- 7.56 מיליון ₪, המהווים **שיעור תשואה של כ- 6.35 %.**

12.3 <u>עסקאות באזור התעשייה הנדון</u>

באזור התעשייה הנדון, לא אותרו עסקאות לקרקע.

- על פי חוזה מכר מיום 22/03/2021 ליחידת משרדים במגדל "A TOWER" שברחוב התדבר באזור התעשייה ברעננה עולה כי שטח של 205 מ"ר+ 24.47 ממ"ק+ 4 חניות תת קרקעיות ברמת מעטפת בקומה 5 נמכרה בתמורה ל- 4.195 מיליון ₪. על פי ההנחה כי שווי מקום חנייה בנוי שווה כ- 100,000 ₪, שווי למ"ר בנוי ברמת מעטפת שווה כ- 12,525 ₪.
- על פי מספר עסקאות מכר לשטחי משרדים וחניות במגדל "A TOWER" שברחוב התדבר באזור התעשייה ברעננה, עולה כי שווי למ"ר בנוי בממוצע הינו כ- 13,000 ₪, וזאת לאחר ניטרול שווי מקום חנייה לפי 100,000 ₪.
- מסקר שנערך בדוח מחקר חברת נתם (חברה המספקת שירותי נדל"ן לענף הנדל"ן העסקי בארץ ובחו"ל), עבור חציון ראשון 2023 עולה כלהלן:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2022	שיעור אכלוס חציון ראשון 2023	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2023 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	18	253,817	97.57%	**97.68%**	103.82	**103.53**	20.94	650.00
מודיעין וסובב נתב"ג	10	165,170	89.56%	**91.57%**	75.10	**75**	19.70	510.90
פתח תקווה	20	498,472	62.98%	**70.65%**	74.80	**75.30**	17.98	697.00
רעננה	10	244,397	91.63%	**92.93%**	71.22	**72.00**	18.50	500.00
נתניה – פולג	12	154,200	91.46%	**90.45%**	69.42	**69.42**	14.42	405.00
רחובות - נס ציונה	12	154,030	96.05%	**87.17%**	76.78	**80.83**	14.17	460.42
רעננה דרום, כפר סבא-הוד השרון	9	162,956	94.75%	**94.64%**	81.25	**81.11**	17.78	533.33
ראש העין	5	75,840	93.54%	**88.13%**	61.40	**57.00**	15.40	370.00
בני ברק	9	490,280	88.20%	**87.29%**	75.56	**75.56**	16.89	874.44
סה"כ/ממוצע	**105**	**2,199,162**	**84.68%**	**85.13%**	**76.59**	**76.64**	**17.31**	**555.68**
השינוי			**+0.53%**		**+0.06%**			

- להלן מספר עסקאות מכר לשטחי משרדים בסביבה:

כתובת	גוש חלקה	תאריך	תמורה	שנת בנייה	שטח	קומה	חניות	שווי למ"ר
הנופר 2	007657-0144-202-00	21/08/2023	₪ 2,744,954	2020	162	2	2	₪ 16,944
התדהר 17	007657-0121-007-00	22/02/2023	₪ 2,400,000	2016	118	2	2	₪ 20,339
הנופש 2	007657-0144-000-00	13/04/2023	₪ 2,199,600	2018	105	6	2	₪ 20,949
המלאכה 2	007656-0203-034-00	08/08/2023	₪ 1,540,000	2011	85	4	3	₪ 18,118
התדהר 5	007657-0153-051-00	18/07/2023	₪ 3,300,000	2019	171	7	5	₪ 19,298
התעשיה 8	008981-0058-017-00	11/09/2023	₪ 1,300,000	2023	66	2	2	₪ 19,697
אחוזה 148	006580-0599-014-00	09/11/2023	₪ 312,000	1990	19	1	0	₪ 16,421

- עסקאות נוספות למסחר בעיר -

כתובת	גוש חלקה	תאריך	תמורה	שנת בנייה	שטח	שווי למ"ר
אחוזה 148	006580-0599-004-00	06/03/2023	₪ 1,040,000	1985	51	₪ 20,392
המסגר 1	008981-0025-009-00	02/04/2023	₪ 1,624,000	1985	60	₪ 27,067
אחוזה 124	006580-1054-040-00	15/02/2023	₪ 2,300,000	1990	31	₪ 74,194
אחוזה 100	006580-0590-040-00	28/02/2023	₪ 560,000	1960	18	₪ 31,111

- <u>מכרז רמ"י באזור תעסוקה המזרחי - כפר סבא</u>- עפ"י תוצאות מכרזי רמ"י מיום 23/06/2019 עולה כי מגרש מספר 101 עפ"י תכנית כס/מק/26/1/א'- באזור התעסוקה המזרחי של כפר סבא, נמכר בתמורה ל- 33,767,755 ₪. המגרש בייעוד תעסוקה בשטח של 6,719 מ"ר בעל זכויות בנייה של 126% עיקרי + 40% שטחי שירות, עפ"י ניתוח העסקה, עולה כי שווי למ"ר מבונה ברוטו (עיקרי+ שירות) על סך של כ- 2,900 ₪ ובהתאמה למיקום (כ-10%) מתקבל כ 3,150 ש"ח/מ"ר מבונה.

13. תחשיב

קביעת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ

קביעת שווי למ"ר מבונה נערכה בגישת החילוץ כמפורט להלן:

ערכי שווי להערכת שווי הזכויות –

	מסחר	תעסוקה	חניה
דמי"ש למ"ר לחודש	₪ 145	₪ 67	₪ 600
דמי"ש למ"ר לשנה	₪ 1,740	₪ 804	₪ 7,200
שיעור היוון	6.9%	7.1%	7.1%
שווי למ"ר בנוי	**₪ 25,217**	**₪ 11,324**	**₪ 101,408**
בניכוי יזמות	₪ 21,014	₪ 9,847	₪ 96,579
עלות בנייה למ"ר	₪ 6,500	₪ 6,463	₪ 105,000
יתרה לקרקע במעוגל	**₪ 14,500**	**₪ 3,400**	**-₪ 8,400**

עלות בנייה למ"ר סחיר	
עלות בנייה למ"ר מעטפת סחיר	₪ 4,700
העמסת שטחי ברוטו	₪ 5,170
עלויות בנייה עקיפות	**₪ 6,463**

תחשיב השווי - שווי הנכס נערך בשני חלקים:

חלק ראשון- שווי זכויות בנייה זמינות (120% עיקרי) ומושבחות (לאחר תשלום היטל השבחה ששולם בפועל).
לצורך מימוש זכויות הבנייה לשטחי מסחר בקומת הקרקע, נדרש החלטת וועדה מקומית בדבר שימוש חורג.
לאור מדיניות הוועדה המקומית לאשר שימושי מסחר בקומת הקרקע, הנחתי כי שימוש חורג יתקבל וחושב לצורך כך אומדן היטל השבחה לשימוש חורג לצמיתות, כמו כן הובאה בחשבון תקופת דחייה של חצי שנה עד לאישור הוועדה לשימוש החורג.

שווי מצב קודם

ייעוד	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח מבונה	1,893 מ"ר	₪ 6,400	₪ 12,116,480
חניות	8 חניות	-₪ 8,400	-₪ 66,262
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 12,050,218**

שווי מצב חדש

ייעוד	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח מבונה	1,893 מ"ר	₪ 14,500	₪ 27,451,400
חניות	63 חניות	-₪ 8,400	-₪ 530,096
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 26,921,304**
השבחה			₪ 14,871,086
היטל השבחה			**₪ 7,435,543**

חלק שני- בתוספת שווי ליתרת זכויות בנייה לאחר אישור תכנית בניין עיר בסמכות וועדה מקומית (כמפורט), הובא בחשבון הפחתת אומדן היטל השבחה ודחייה לאישור התכנית לתוספת הזכויות וכן כאמור דחייה כללית לאי ודאות. לאור העובדה כי קיים הסכם שיתוף, לא נערכה הפחתה למושעא.
יודגש כי בהתאם להסכם השיתוף יש לערוך תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, לאחר הבנות בין יתר השותפים להסכם השיתוף, תקופת הדחייה מביאה בחשבון כי תאושר תכנית בניין עיר לרבות טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה לאחר הסכמות עם השותפים לחלקה.
תקופת הדחייה: תקופת הדחייה הינה הפחתת שווי בגין מרכיב הסיכון, ביחס לתוספת זכויות הבנייה.

תחשיב

שימוש	שטח סחיר	שווי למ"ר	סה"כ
מסחר	1,893 מ"ר	₪ 14,500	₪ 27,451,400
תעסוקה	4,922 מ"ר	₪ 3,400	₪ 16,735,888
חניות	131 חניות	-₪ 8,400	-₪ 1,104,367
אומדן היטל השבחה לשימוש חורג למסחר			-₪ 7,435,543
סה"כ			**₪ 35,647,378**
דחייה לאישור שימוש חורג		0.5	
שווי לאחר דחייה		**6%**	**₪ 34,623,795**
תוספת זכויות בנייה			
סה"כ זכויות בנייה	460%		
סה"כ שטח ברוטו	21,772 מ"ר		
שטח מאושרים	6,816 מ"ר		
סך התוספת	14,956 מ"ר		
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,400		
שווי מרכיב התעסוקה		₪ 50,851,352	
חניות נדרשות	192 חניות		
עלות עודפת לחניה	-₪ 8,400		
סך עלות עודפת		-₪ 1,610,676	
סה"כ שווי תוספת הזכויות		₪ 49,240,676	
אומדן היטל השבחה		₪ 24,620,338	
שווי בניכוי היטל השבחה		₪ 24,620,338	
תקופה לדחייה	2		
שיעור היוון לדחיה	6%		
שווי תוספת הזכויות			**₪ 21,912,013**
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 57,600,000**

14. טבלת רגישות

להלן טבלת רגישות הבוחנת את השינוי בשווי הנכס בשינוי שווי למ"ר מבונה משרדים ומסחר מול תקופת הדחייה לאישור התכנית

משרדים

	₪ 3,060	₪ 3,230	₪ 3,400	₪ 3,570	₪ 3,740
1	₪ 54,800,000	₪ 56,800,000	₪ 58,900,000	₪ 60,900,000	₪ 62,900,000
1.5	₪ 54,200,000	₪ 56,200,000	₪ 58,200,000	₪ 60,200,000	₪ 62,200,000
2	₪ 53,600,000	₪ 55,600,000	**₪ 57,600,000**	₪ 59,500,000	₪ 61,500,000
2.5	₪ 53,100,000	₪ 55,000,000	₪ 56,900,000	₪ 58,900,000	₪ 60,800,000
3	₪ 52,500,000	₪ 54,400,000	₪ 56,300,000	₪ 58,200,000	₪ 60,100,000

מסחר

	₪ 13,050	₪ 13,775	₪ 14,500	₪ 15,225	₪ 15,950
1	₪ 56,100,000	₪ 57,500,000	₪ 58,900,000	₪ 60,200,000	₪ 61,600,000
1.5	₪ 55,500,000	₪ 56,800,000	₪ 58,200,000	₪ 59,600,000	₪ 61,000,000
2	₪ 54,800,000	₪ 56,200,000	**₪ 57,600,000**	₪ 58,900,000	₪ 60,300,000
2.5	₪ 54,200,000	₪ 55,600,000	₪ 56,900,000	₪ 58,300,000	₪ 59,700,000
3	₪ 53,600,000	₪ 54,900,000	₪ 56,300,000	₪ 57,700,000	₪ 59,100,000

15. <u>הערכה</u>

לאור הגורמים השיקולים והתחשיבים שלעיל הגענו לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, נכון למועד הקובע לחוות דעת, 31/12/2023, על סך שבגבולות:

<u>57,600,000 ₪ (חמישים ושבעה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)</u>

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

16. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

הופחתו בתחשיב השומה.

17. <u>הצהרות</u>

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

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

_____
ארז כהן
שמאי מקרקעין

ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ

31/03/2024

לכבוד
הרשות לניירות ערך

הנדון: <u>אישור הכללת הערכות שווי פרויקט מסחר ומשרדים ברח' דפנה 7 ברעננה בבעלות הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה")</u>

הרינו מסכימים בזאת שהערכת השווי שנערכה לפרויקט מסחר ומשרדים ברח' דפנה 7, איזור תעשייה ברעננה, גוש שומה 7658 חלקה 135 (חלק 35) שתאריך התוקף שלה הינו 31/12/2023 שנחתמה ביום 31/03/2024, תצורף לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023 שהסתיים ביום 31/12/2023, אשר צפויים להתפרסם בחודש מרץ 2024 באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך.

בכבוד רב,
ארז כהן
שמאי מקרקעין