ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

20 באוגוסט , 2024

דו"ח 27080/24

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דווח לרבעון Q2 לשנת 2024

מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך

במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר

מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בנכס הנדון, הכלול בחוות דעתנו מס' 26827/23 מיום 31/03/2024 על סך **1,864,000,000** ₪ + **מע"מ**, נכון למועד קובע 31/12/2023.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות שיעורי היוון, דמי השכירות, מצבת השוכרים, הסכמים חדשים ומו"מ להשכרת יחידות בנכס, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/06/2024 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת, ולכן שווי הנכס הינו בסך של **1,864,000,000** ₪ + **מע"מ**.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 18/08/2024
סימוכין : 10938.1.102.24-7

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. בקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. כללי

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 25.06.2024 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.

- המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2024.**

לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- רשימת מסמכים:

11.08.2024 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 08.07.2024, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות הצהרות ויחסי תלות, רקע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[1] ו/או עודד האושנר (להלן: "**האושנר**").
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

[1] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.
חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

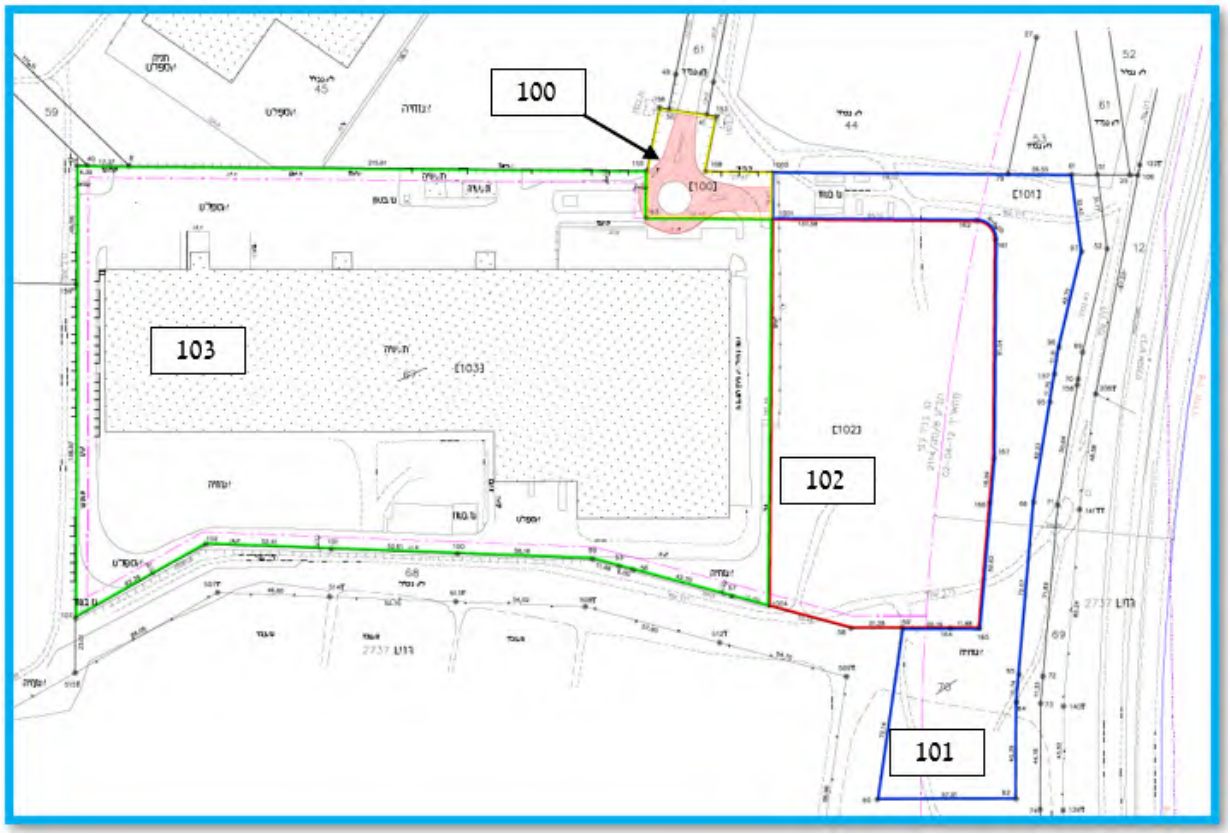
הנכס מהווה קרקע, המחולקת למגרשים תכנוניים[2], בשטח כולל של **74.3** דונם (כ- 62.3 דונם ביעוד תעשיה[3] + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנה קיים מרלו"ג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) ובחלקו האחר קרקע ריקה.

המגרש התכנוני שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' **113** המהווה את חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** 102 ו- 103 (לפי תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 [להלן: "**תשריט החלוקה**"] שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט להלן ובהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

הערה: תשריט החלוקה נערך לשימוש פנימי לצורך תכנון ופיתוח ואיננו תכנית חלוקה לרישום. בתכנית מס' 616-0655779 המתוארת להלן, סווגו תתי המגרשים כשלבי פיתוח שונים.

[2] וכן לתתי מגרשים לפי תשריט פנימי - יוסבר.
[3] לפי תשריט תב"ע 616-0655779. השטח הרשום לחלקה 67 הינו 62.396 ד', כמעט זהה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

לצורך הנחות העבודה ותיאור הנכס מוצגת להלן החלוקה בהתאם לתשריט החלוקה:

- תת מגרש ארעי מס' **103** בשטח של **46,870** מ"ר ביעוד תעשיה.
במגרש הנ"ל קיים המרלו"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (**23,695** מ"ר לשיווק).
השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל"בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ", הקשורה ל"חברה".

תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות.
דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה[4]), הינם כ- **883,704** ₪ בחודש (כ- **37.3** ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).

- תת מגרש ארעי מס' **102** בשטח של **15,526** מ"ר[5] אף הוא ביעוד לתעשייה.
במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קוו חשמל.
המגרש **ריק**, מושכר אף הוא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה.
למשכירה עומדת הזכות **להחריג** קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.

דמ"ש החודשיים עבור שטח קרקע זה (מס' 102) הינם כ- **77,002** ₪ בחודש (כ- **5** ₪/מ"ר קרקע בחודש).
הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.

לפיכך ובשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש ארעי מס' **102**) והיא מוערכת על ידינו כקרקע פנויה בגישת ההשוואה בלבד.

- סה"כ דמ"ש החודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- **960,706** ₪.

כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשיה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

---

4 לגביה יוסבר בהמשך.

5 סה"כ 2 תתי המגרשים בשטח **62,396** מ"ר (62,396 מ"ר = 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל קטן במעט (שטח תת מגרש **102** הינו 15,421 מ"ר וכלל השטח זהה כמעט - **62,291 מ"ר**).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.):

הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תעשה באמצעות **זיקת הנאה** או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.
לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

בחוות דעתנו אנו מציגים את שווי הנכס בחלוקה לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשיה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (**102** ביעוד תעשיה + **101** ביעוד דרך פנימית).

היתר בניה מ- 10.01.2022:

- ב- 10/01/2022 הופק היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למרלו"ג הקיים. ההיתר ניתן לבניית שטח כולל של כ- **5,821** מ"ר, בתת מגרש 103 (שלב א' לביצוע לפי תכנית 616-0655779).
- חוזה השכירות בנכס (שמסתיים בעוד כ- 10.25 שנים) כולל את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכננת תוספת המחסן האוטומטי.
- החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל. קיומו של הפרויקט כפוף להסדרת **תוספת** להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י האורגנים המוסמכים בחברה.
מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם שכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה ואת כלל השינויים הנדרשים וכן מאחר וטרם החלה הקמתו של הפרויקט, הנ"ל **לא** מובא עדיין בחשבון השווי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	70 + 67
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום **74,401** מ"ר
מגרשי התכנון[6]	:	**חלקה 67**- מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשיה **חלקה 70** - מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית **סה"כ** 74.401 דונם. השטח בפועל קטן במעט, כ- **74.3** ד' (לא מהותי).
סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע ריקה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס		
במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	"מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ"
שעבודים והערות[7]	:	11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה "מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ", על כל הבעלים

הערות: ביחד על שתי החלקות 67 +70 בגוש 312

6 תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (103-100) הינם במסגרת מגרשים אלו.

7 הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים [8]	:	**102** (ביעוד תעשיה) + **101** (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ **25,896 מ"ר**

הקרקע פנויה וחלק ניכר ממנה מחופה אספלט.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעים[9]	:	**103** (ביעוד תעשיה) + **100**[10] (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ **48,505 מ"ר**

בקרקע קיים מרלו"ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

שטח בנוי/לשיווק	:	**23,695 מ"ר**

[8] בהתאם למפת מדידה לחלוקה מתאריך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.
[9] כמו בהערת שוליים קודמת.
[10] בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה'כ שטח בנוי	24,249
סה'כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. הסביבה

איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשיה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בסמוך קיימת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

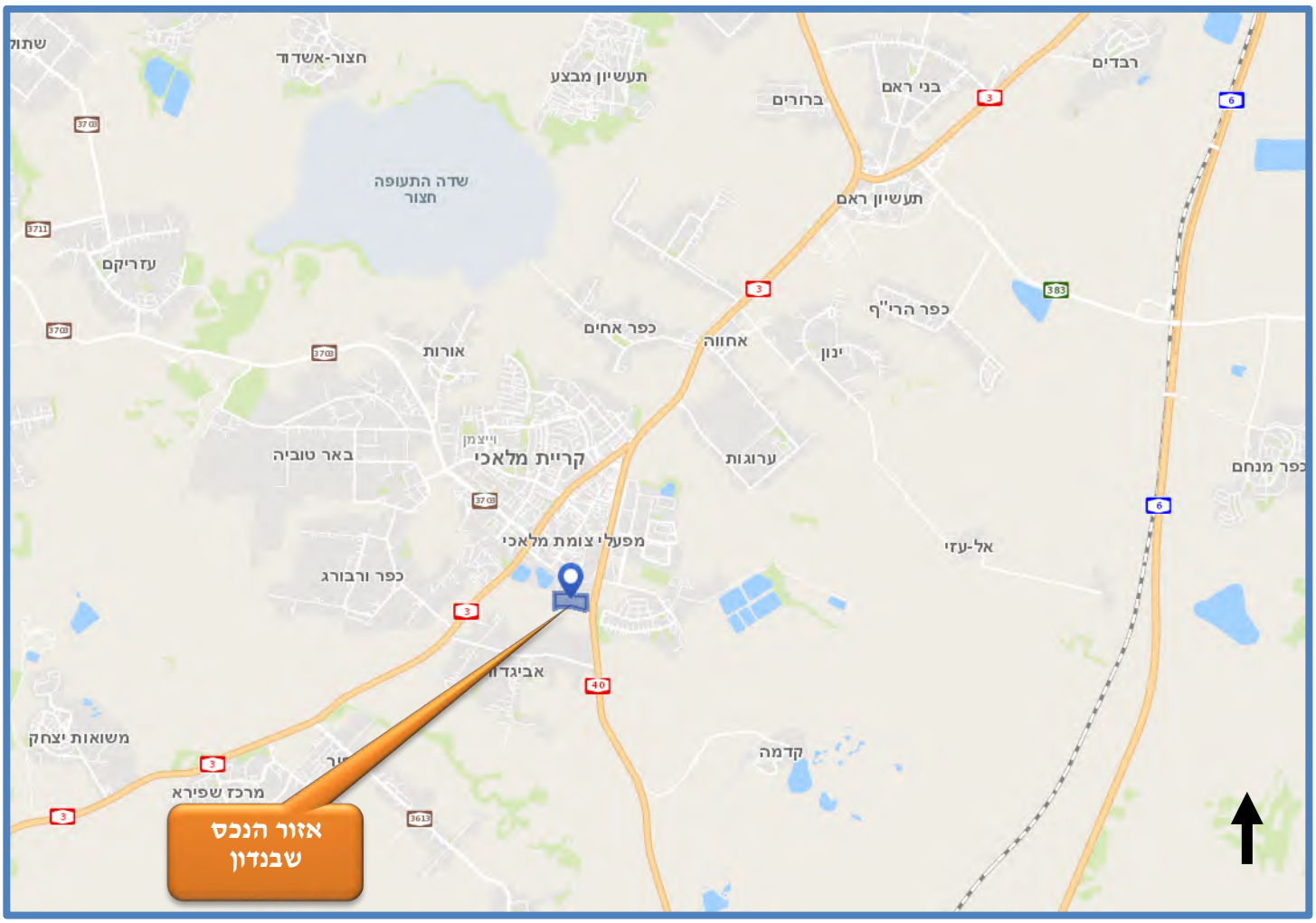
מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.

בסביבה אזורי תעשיה נוספים רחוקים וקרובים יותר:

א"ת "קרית מלאכי"	: בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.
א"ת "כנות"	: בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר.
א"ת "עד הלום"	: א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד. מרוחק.
א"ת חדשים יחסית	: בתימורים ויואב (סמוך לצומת ראם). אלו קרובים ממש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

להלן תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6.2. הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של **62,396 מ"ר**[11] (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של **12,005 מ"ר** (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלו"ג (למוצרי non food ומוצרי near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר.
החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

[11] לפי תב"ע 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט הקרקע/צילום אויר משנת 2023 (ללא קנ"מ)



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור חלק הקרקע לפיתוח ("הקרקע לפיתוח")

מהווה את תת מגרש ארעי מס' **102** בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשיה), ולצורך שומתנו מוחרגת תחשיבית מהמושכר ומובאת בחשבון כקרקע פנויה.

הקרקע פנויה, מיושרת, מרביתה סלול אספלט ומגודרת. משמשת באופן זמני לחניית רכבים של הנכס.
מעל החלק המזרחי של מגרש 102 עובר **קו מתח עליון**.

המגרש מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "**תשריט החלוקה**").

וכן תת מגרש ארעי מס' **101** בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה.

בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד <u>דרך פנימית</u> עוברים שני קטעי **קו גז טבעי** (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הנ"ל **גובל** בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון.

החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת צינור הגז.
בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- **1.5 מ'** ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).
כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

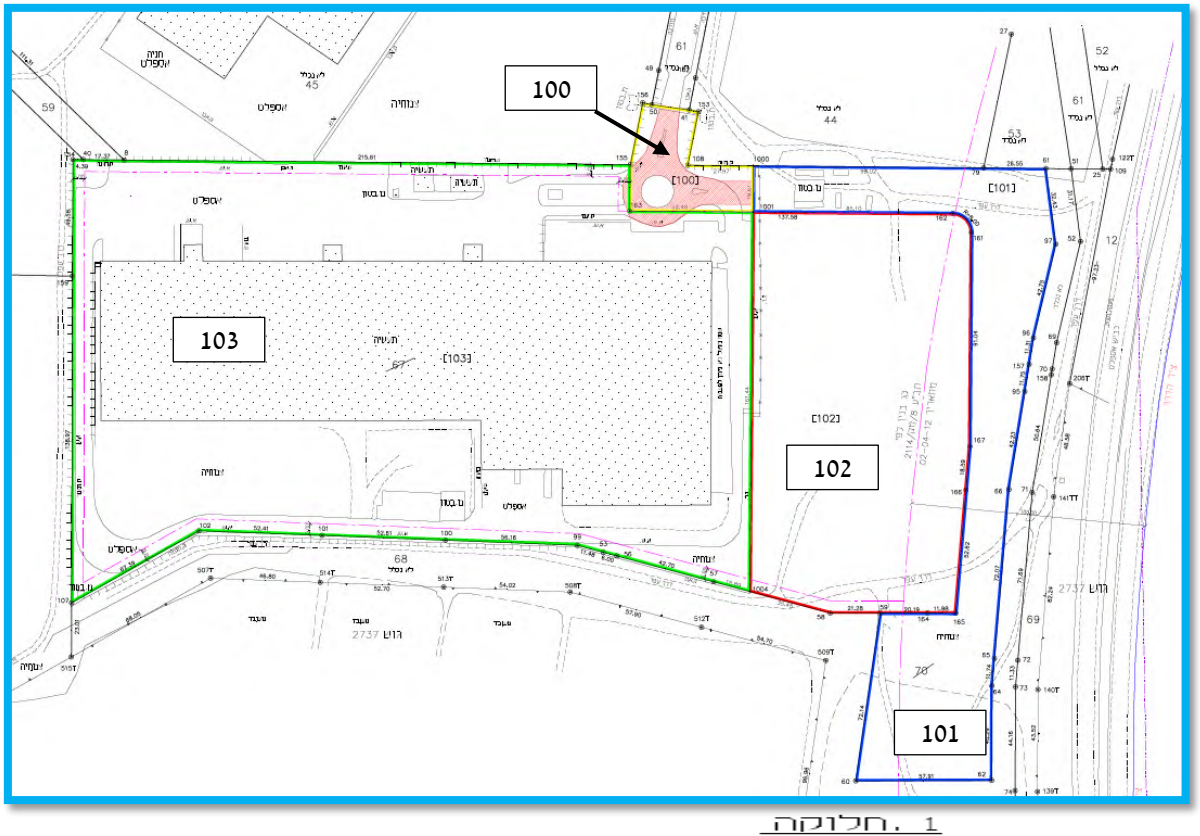
ב. תיאור המקרקעין המפותחים ("מתחם שטח המרלו"ג"):

הקרקע (תתי מגרשים ארעיים **103** + **100**) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' **103** בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשיה) בו קיים מבנה המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' **100** בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע צהוב בתשריט החלוקה.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018:



חלוקה. 1

מספרי החלקות			השטחים בדונם מטר
ת.ב.ע./ח.ש.צ.	ארעי	סרפי	
	100 101		1. 635 10. 370
		<70>	12. 005
	102 103		15. 526 46. 870
		<67>	62. 396

זכות נעבר משותפת		1. 085

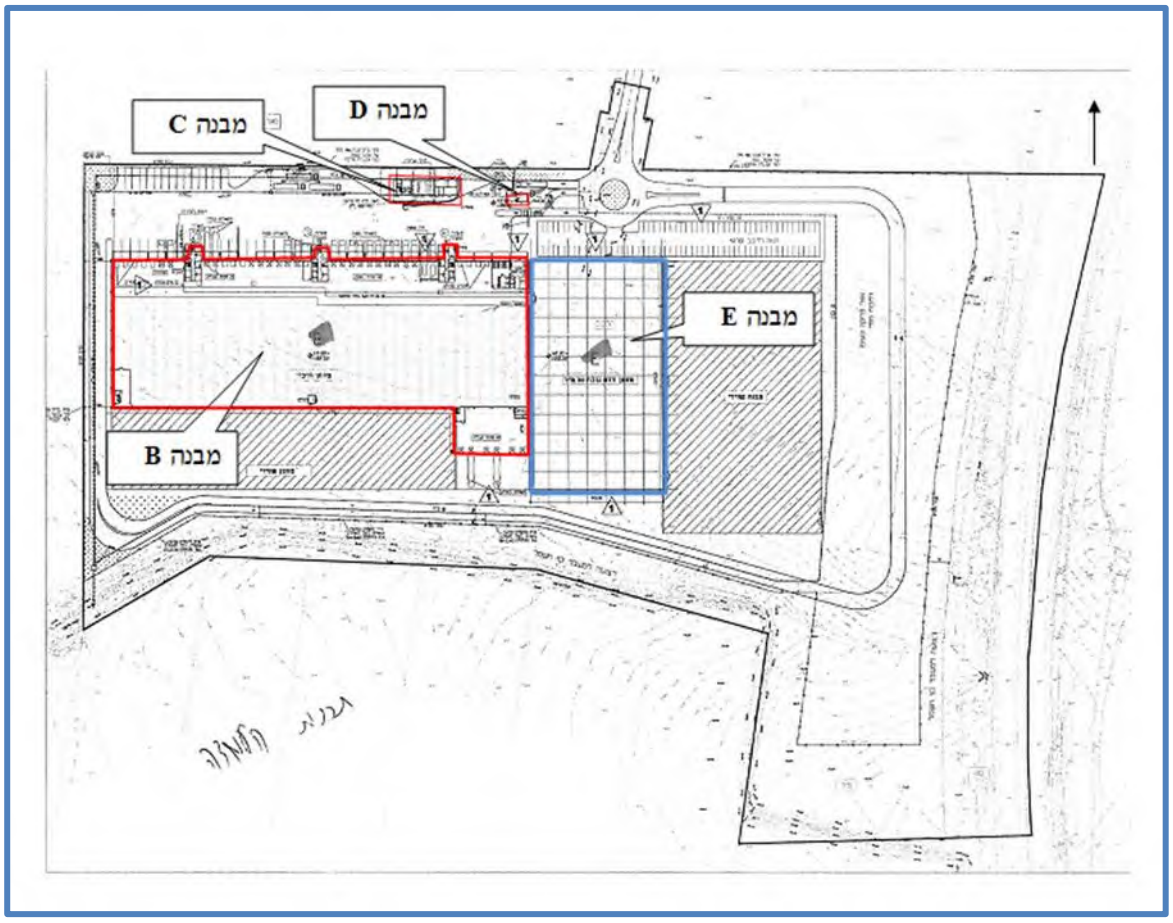
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תיאור מבנה המרלו"ג הקיים (תת מגרש ארעי 103):

כולל שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,472 מ"ר, בגובה של **כ- 19.7 מ'**.
  מדרום למבנה E, ולכל אורכו קיימת סככה מאיסכורית (על גלגלים).
  על גג המבנה קיים מתקן סולארי (פוטו-וולטאי) בשימוש **השוכרת**.

- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,574 מ"ר בגובה משתנה שמגיע **עד 13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים.
  המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
  במפלס 3+, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס.
  בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס 6+). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.

הבינוי במבנים B ו- E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו- E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית/לדים.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות[12].
- מערכת תאורה ו- CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

[12] חלק מסככות הפלסטיק היה שבור בעת הביקור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של **24** מ"ר.

הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר:
ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- **530** מ"ר. מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מערכות אלקטרומכניות :

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.
בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצב פיזי ותחזוקתי :
המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין, למעט למס' תיקונים ותקלות ברצפות של חלק מבניין E.

נתקבל אישור קונסטרוקטור (שלום בר-ששת, ש.ב. הנדסת מבנים) מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה. העתקו **מצ"ב.**

נמסר לנו מהחברה והדבר ניכר בעת הביקור הקודם בתחילת 2024, כי קיימים מספר תקלות (טכניות) במבנה שנצטברו במהלך השנים שהחברה עתידה לתקנם בקרוב/בשלב התיקונים (כמו תיקון תפרים וסדקים ברצפה, תיקון בפאנל חיצוני וכד').

העדכון האחרון שנתקבל מהחברה ב- 12.08.2024 :
*רצפת המבנה תוקנה למעט רצפת מסדרון אשר טרם תוקנה והחברה עתידה לתקנה בקרוב.
*גג המבנה טופל ע"י השוכרת.

החצר:
בחצר מתחם המרלו"ג (מצפון למבנה הלוגיסטי הקיים), קיימת אחסנה פתוחה (חלקית) וחניה של רכבים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

צילומים מייצגים למבנה:








בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7. מצב תכנוני

7.1. תכוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח.

מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקרים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.

שטחי שרות תת קרקעי: 35%.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שטחי שרות עילי : 10%.
קומות : 3 + מרתף.
תכסית : 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'.
הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה סגורה (תחמ"ש סגור).

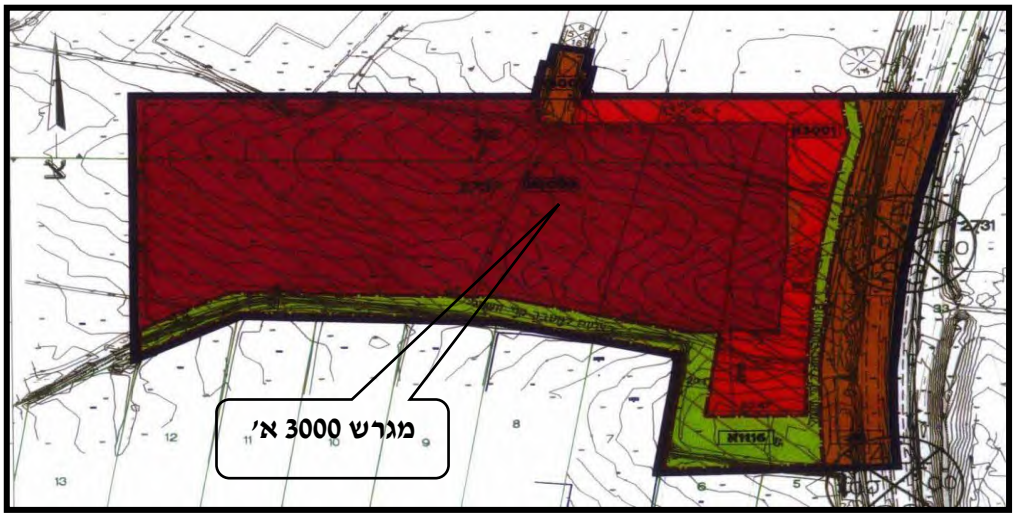
7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה- פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009

מטרת התכנית:
איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א') בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

עיקר הוראות התכנית:
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת שטחים.
שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62א(א)(7).

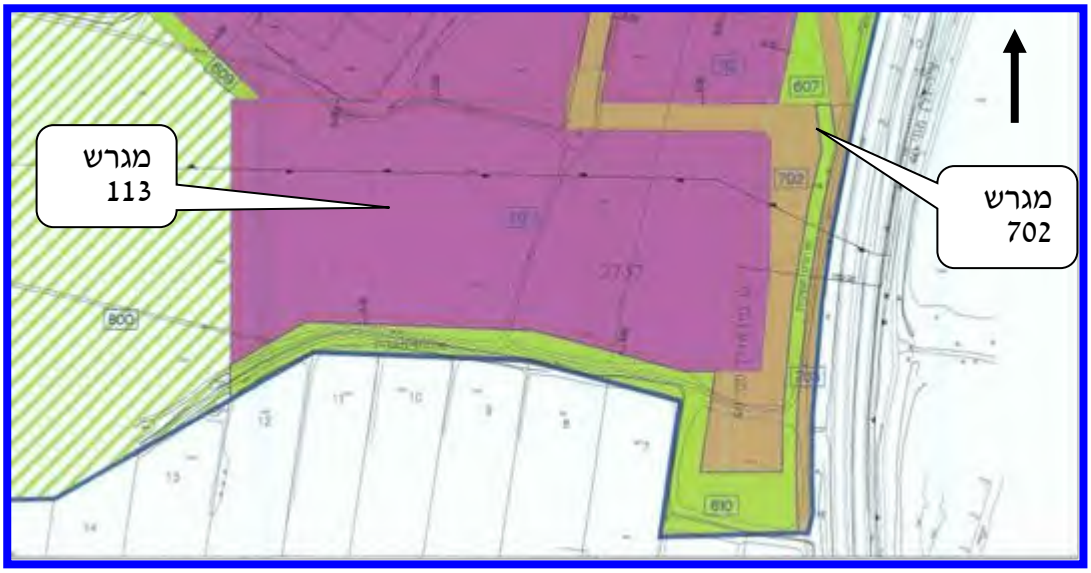
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מגרש 113 ביעוד תעשיה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:
קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -
שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותרו בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

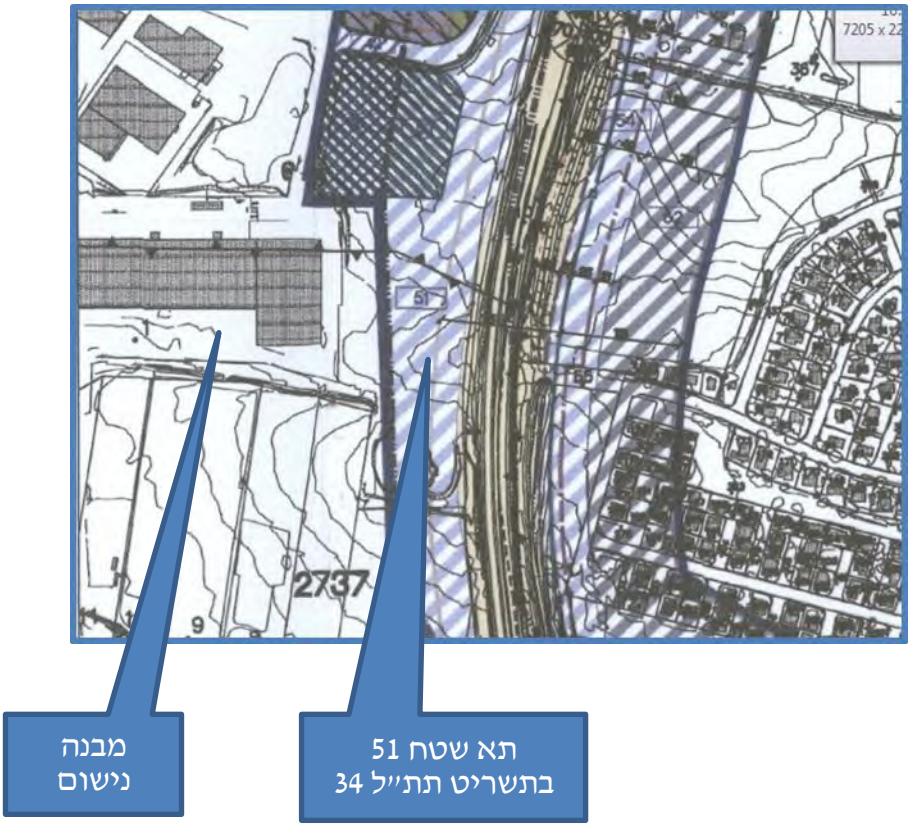
אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

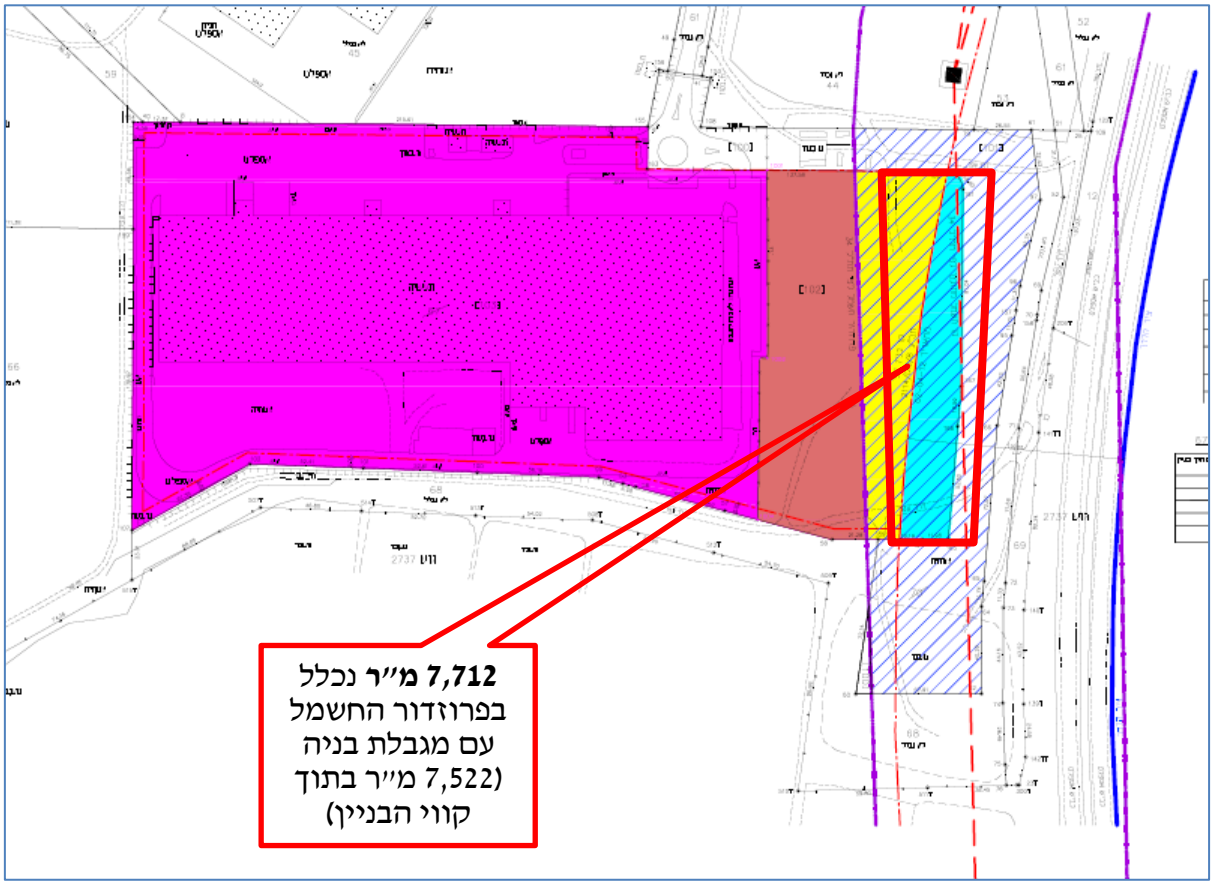


סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- **7.712 דונם**[13]. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

[13] שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.1.5. תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן אושרה למתן תוקף בי"פ 9504 מתאריך 25.03.2021

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4א.לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- 40 מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- 60%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,983.62	16.14
תעשייה	62,280.51	83.86
סה"כ	**74,264.13**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך מאושרת	11,983.61	16.14
תעשיה	62,280.51	83.86
סה"כ	**74,264.12**	**100**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שימושים:

תעשיה

שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור.

א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.

מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.

ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.

ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל.

התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותרו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.

ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.

הוראות

אדריכלות

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34.

גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח.

דרך מאושרת

שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשיה	113	62280.51	(1) 105	10	0	(2) 35	60	(3) 40	3	3	(4)	5	5	(5) 5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתפים. גובה מרתפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.

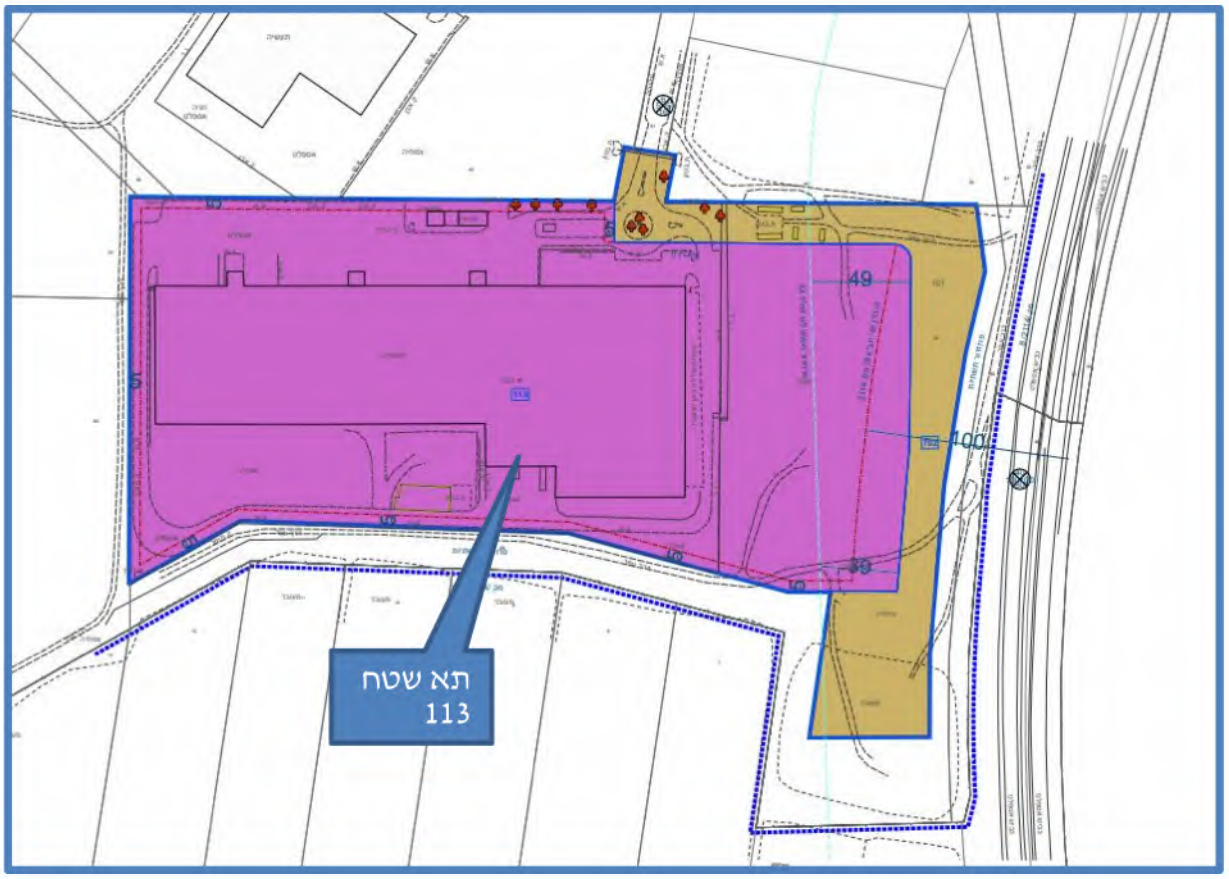
(2) המרתפים מיועדים לחניה תת קרקעית ולמתקנים טכניים כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתף במבנה תעשיה יהיה עד 2.25 מ' נטו.

(3) בהתאם למגבלת גבהים של משרד הביטחון המסומנת בנספח הבינוי.

(4) כמסומן בתשריט.

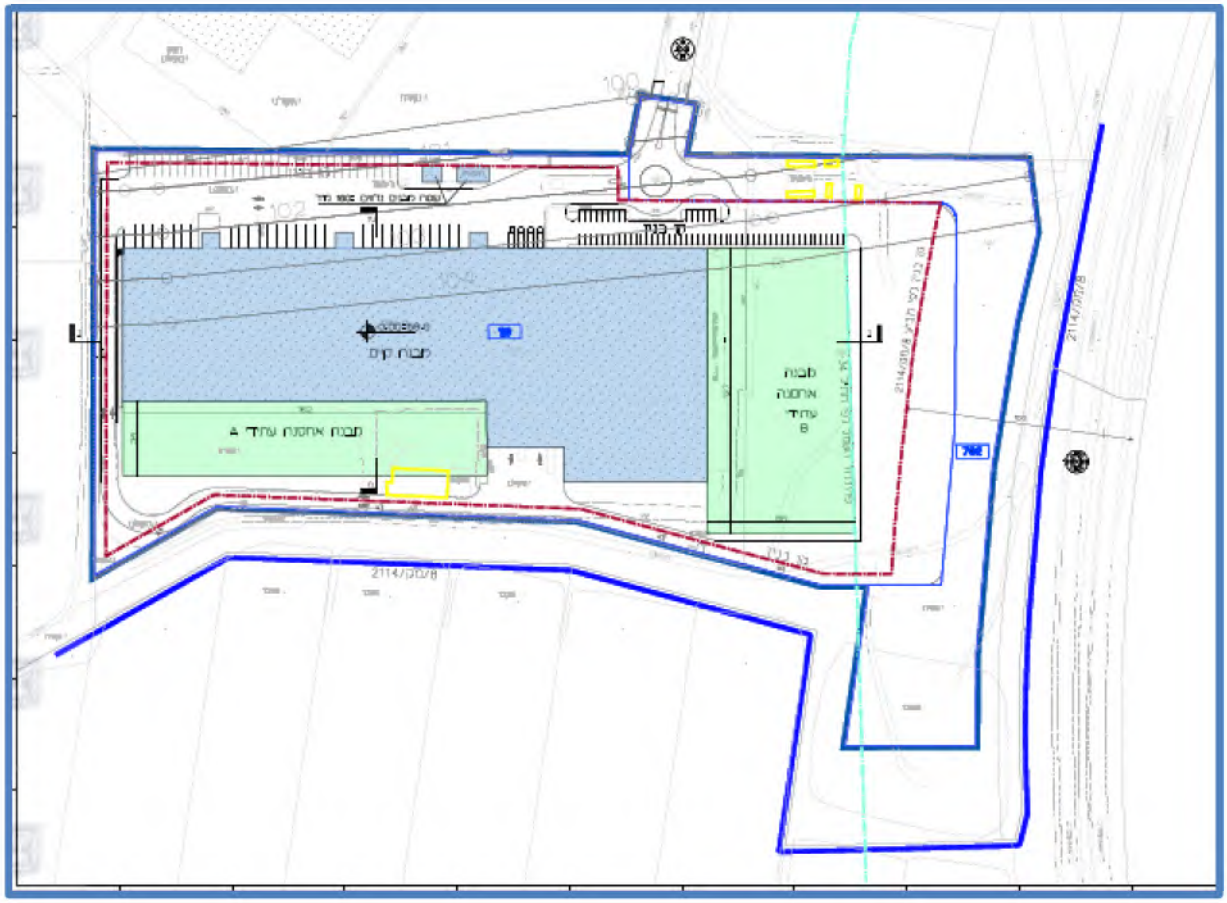
(5) בחלקו 0 מ' כמסומן בתשריט.

תשריט מצב מוצע:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תכנית בינוי, ללא קנ"מ:



מבנה **A** בשטח של כ- 5,508 מ"ר.

מבנה **B** בשטח של כ- 8,382 מ"ר.

הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה** בלבד.

נלקח בחשבון אומדן שווי קרקע מוחרגת לפי תשריט חלוקה מ- 30/10/2018 (מגרש 102).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר לא"ת באר טוביה)

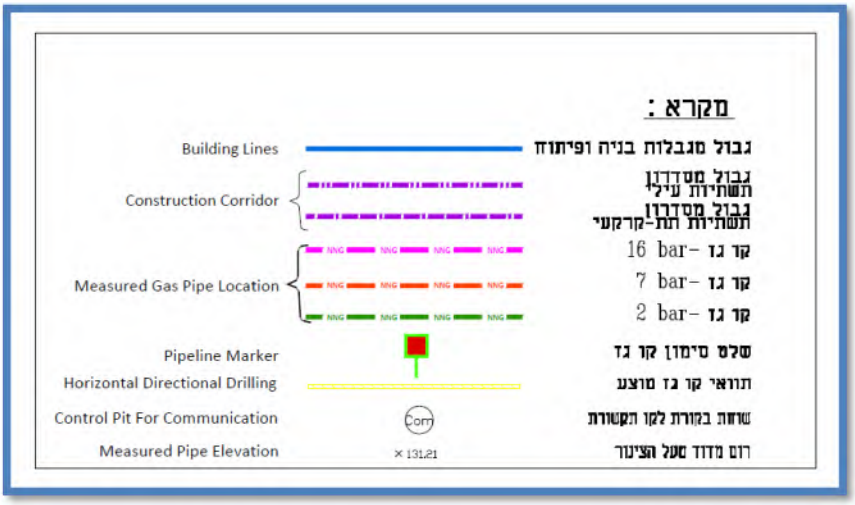
רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il



התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח.

בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית, עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

7.1.7. תכנית תצר/2757 מתאריך 31.07.2024

מטרת התוכנית

אישור הוועדה המקומית שתיקון הגבול הדרומי של חלקה 67 בגוש 312 בתצ"ר רשום מס' 1113/12 מכוח סעיף 38ג' לתקנות המדידות, ערוך בהתאם לתכנית תקפה 8/מק/2114.

ועדת המשנה אישרה בישיבה מס' 202403 מתאריך 10.07.2024 שתיקון הגבול הדרומי של חלקה 67 בגוש 312 בתצ"ר רשום מס' 1113/12 מכוח סעיף 38ג' לתקנות המדידות, ערוך בהתאם לתכנית תקפה מס' 8/מק/2114.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.

- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "**המבנה הקיים**").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות					סה"כ שטח קומה
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גגונים / אחר	סה"כ שירות	
מאגר מים - C	-		368.08			368.08	368.08
ק. קרקע - C	-		161.88			161.88	161.88
ק. קרקע - B	12,952.12	126.39	102.68	61.58	719.98	1,010.63	13,962.75
מפלס 3.0+ - B	127.70		96.65	50.22		146.87	274.57
מפלס 6.0+ - B	1,543.89					-	1,543.89
ק. קרקע - D	24.00					-	24.00
סה"כ	**14,647.71**	**126.39**	**729.29**	**111.80**	**719.98**	**1,687.46**	**16,335.17**
מעל הקרקע	**14,647.71**	**126.39**	**361.21**	**111.80**	**719.98**	**1,319.38**	**15,967.09**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**368.08**	**-**	**-**	**368.08**	**368.08**

- בתאריך 24.01.2010 ניתן היתר בניה מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר					סה"כ שטח קומה במ"ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גגונים / אחר	סה"כ שירות	
מאגר מים - C (מתחת לקרקע)	-		368.08			368.08	368.08
ק. קרקע - C	-		161.88			161.88	161.88
ק. קרקע - B	12,952.10	126.39	102.68	50.25	693.05	972.37	13,924.47
ק. קרקע - E + B	7,077.89	43.76				43.76	7,121.65
מפלס 3.0+ - B	10.85	65.89	96.65	50.22		212.76	223.61
מפלס 6.0+ - B	2,425.29					-	2,425.29
ק. קרקע - D	24.00					-	24.00
סה"כ	**22,490.13**	**236.04**	**729.29**	**100.47**	**693.05**	**1,758.85**	**24,248.98**
מעל הקרקע	**22,490.13**	**236.04**	**361.21**	**100.47**	**693.05**	**1,390.77**	**23,880.90**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**368.08**	**-**	**-**	**368.08**	**368.08**

- בתאריך 10.01.2022 ניתן היתר בנייה מס' 20200529 להקמת תוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים.
  שטח עיקרי בגודל **5,820.99 מ"ר**[14].

מרבית הבינוי המתוכנן (5,508.8 מ"ר) **טרם** הוקם.

החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, ביצועו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

היטל ההשבחה בגין אישור ההיתר הנ"ל:

נמסר מהחברה כי היטל ההשבחה בגין אישור היתר הבניה הנ"ל שולם/הופחת בספרים [ע.ה. – ניתן היתר בניה].

[14] שטח של 5,508.8 מ"ר בגובה כ- 40 מ'. שטח של 312.19 מ"ר בגובה כ- 6 מ'.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

נציין כי התנהל הליך בפני השמאית המכריעה הגב' יעל הרון לעניין החיוב בהיטל השבחה וניתנה שומה מכרעת בתאריך 14.08.2022.

על החלטת השמאית המכריעה הנ"ל הוגש לאחרונה ע"י החברה "כתב ערר" בפני ועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה.

נמסר מהחברה כי:

ועדת הערר החזירה לשמאית המכריעה את חוו"ד והנחתה אותה להביא מומחה מטעמה.

השמאית המכריעה לא מצליחה להביא מומחה מטעמה.

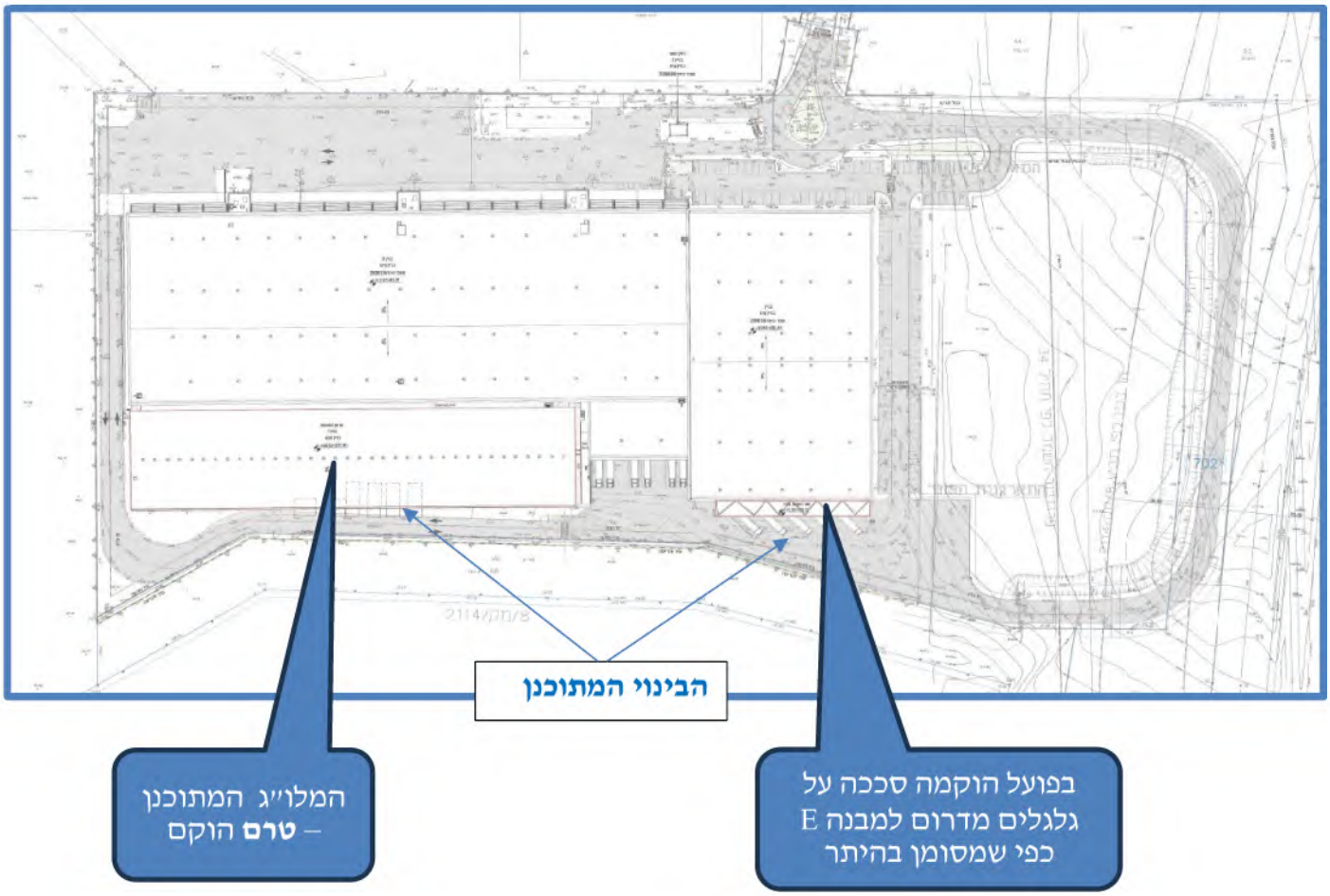
למעשה ההליך מול ועדת הערר הסתיים. כמו כן ההליך מול השמאית המכריעה לא צפוי להתקדם.

ע.ה. – הנחת העבודה שלנו כי בסופו של ההליך, היטל ההשבחה לא יהיה גבוה מזה שקבעה השמאית המכריעה.

חלקים מתשריט ההיתר:

א: השימושים העיקריים (מ"ר) – קוד קיים	* שימוש מוצע	קוד קיים	* שימוש מוצע	קוד קיים	* אחסנה שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבניין **	ב: חלקי שירות (מ"ר) – מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בנייה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג: סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	משטחים לא מקורים
									מאגר מים										368.06	368.06	0.59	368.08	0.59	
									קרקע ומאגר מים										161.88	161.88	0.26	161.88	0.26	
					5500.80		5508.80	8.82	מפלס -3.75													5,508.80	8.82	
				20029.99	312.19	20029.99	20342.18	32.10	ק.קרקע										1,016.13	1,016.13	1.63	21,358.31	34.23	
				10.85		10.85	10.85	0.02	מפלס +3.00										146.87	146.87	0.23	157.72	0.25	
				2425.29		2425.29	2425.29	3.88	מפלס +6.00													2,425.29	3.88	
				24.00		24.00	24.00	0.04	ק.קרקע													24.00	0.04	
				22,490.13	5,820.99	22,490.13	28,311.12	45.37	סה"כ המבנה										1,692.96	1,692.96	2.27	30,004.08	48.08	
							א													ב		ג		
				22,490.13	5,820.99	22,490.13	28,311.12	45.37	מעל הקרקע										1,692.96	1,692.96	2.27	30,004.08	48.08	
									מתחת הקרקע															

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il



מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו בעין חריגות בניה מהותיות.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (מעל 13 שנים). לא ידוע על דרישות שהן מצד הוו' המקומית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית בנין עיר מאושרת מס' 616-0655779 ובהיתר הבניה מ- 1/2022.
שטח מגרש התעשייה 62,280.51 מ"ר.
תכסית 60%.

מפלס	תכסית (60%) 37,368 מ"ר	זכויות בנייה בתכניות מאושרת (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
	שימוש תעשיה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מרתף			21,798.2	-	368.08		21,430.12
3.75 -		65,394.5	6,228.05	5,508.8	0		
קרקע				20,366.18	1,178.01		41,986.55
א' (3.0+)				10.85	146.87		
ב' (6.0 +)				2,425.29	0		
סה"כ		**65,394.5**	**28,026.25**	**28,311.12**	**1,692.96**		

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלו"ג:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022	21,544
היתרה להקמה בק"ק	**6,578**

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

השטח שבהיתר מ- 1/2022 (מזוהה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 616-0655779 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו כתחום שטח המרלו"ג עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם דמ"ש לרכיב הקרקע בלבד בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכויות לפי ההיתר מ- 1/2022 הינן דחויות לתקופה ארוכה (עד תום תקופת החוזה והאופציות כ- 10.25 שנים).

מימושן של הזכויות בתקופת השכירות **כפופה** כאמור להסדרת **תוספת** להסכם השכירות אשר יסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר הבניה מ- 1/2022 (תוקף ההיתר ל- 3 שנים).
בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.
לפיכך ובשלב זה **לא** ערכנו תחשיב שווי לזכויות הנ"ל בתום השכירות.

הערה:
נציין כי מבחינה חוזית קיימת אפשרות למימוש הזכויות ע"י הקמת התוספת והשכרתה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית).
אולם אז צריך להפחית מהדמ"ש המתקבלים בגין מתחם המרלו"ג לפי החלק היחסי המשויך לקרקע המוחרגת, בנוסף יידרש להסדיר דרך גישה למקום ואת פעילות המרלו"ג הקיים (פריקה וטעינה/קבלת סחורות).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר[15] – קרקע ריקה :

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – **8,382 מ"ר**

	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכסית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		**8,382**
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח		
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג		7,029
סה"כ	**15,411**	**15,411**

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
את אומדן גובה היטל ההשבחה החזוי על ידינו (בלבד ולא סופי) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות הפחתנו בתחשיב השווי ההוגן (*).

(*) היטל ההשבחה הסופי ייקבע ע"י הוו' המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה).
מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה.
לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה המתאימה על מנת לקבוע בנושא.

[15] השטח העדכני בהתחשב בתב"ע 616-0655779 כ- **15,411 מ"ר**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 11.08.2024, גרסת אינטרנט- העתק רישום מפנקס הזכויות,

חלקות 67 + 70 בגוש 312.

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ[16] (להלן: "**המשכירה**").
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדיש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

[16] רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv |
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.
לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאח"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**").

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "**העלויות**"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.
אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ-01.10.2010 יחולו על השוכרת מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה.
המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסד השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם:

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.

התייחסותנו: בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.

- תקופת השכירות: השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.

- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.

התייחסותנו: בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופות האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.

- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.

התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה כי מרבית הנ"ל בוצע.
נותר קטע קטן של רצפת מסדרון לביצוע, הנ"ל תוקצב ע"י החברה כחלק מה- 2.5 מ' ₪ שהופחת מהשווי ההוגן.

- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.

התייחסותנו: להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.

- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.

- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

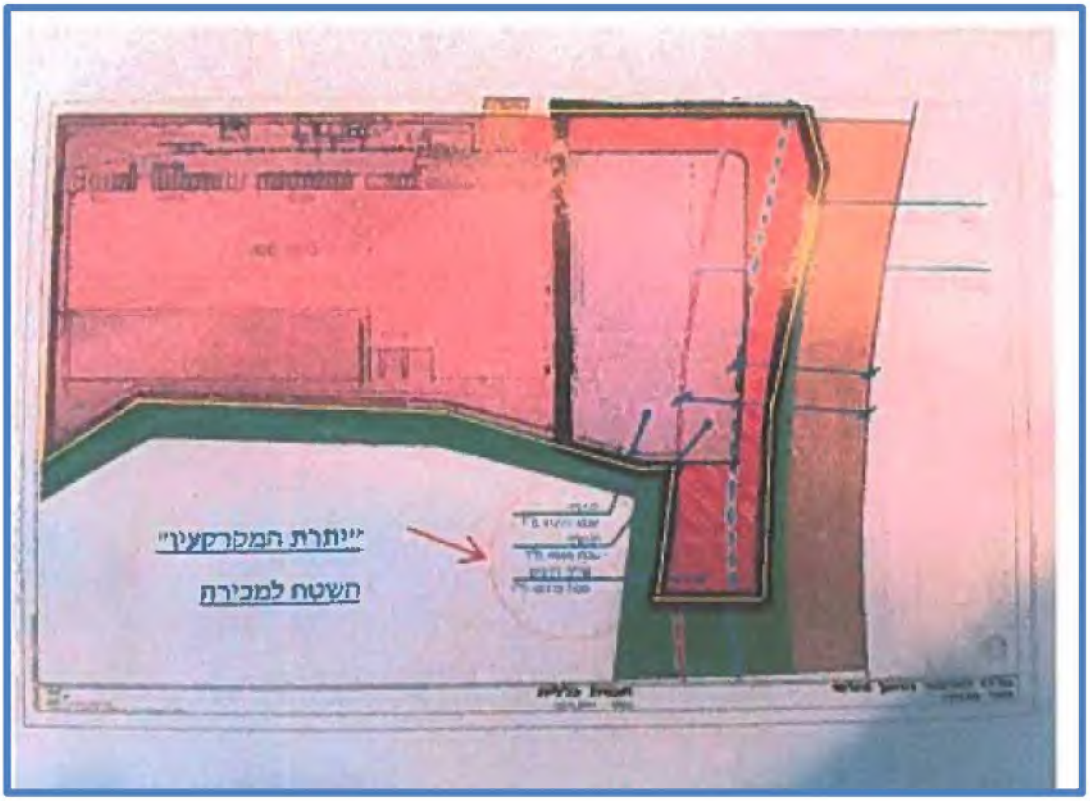
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.

התייחסותנו: בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב דמ"ש מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה **ללא** מידוף.

- השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה שהנ"ל בוצע (נותר סכום זניח).

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס[17]

השוכרת: (מדובר בחברה **הקשורה** ל"חברה")

נתוני שכירות					
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר			
תקופת החוזה	5.75	שנים			
סה"כ תקופות האופציה	4.50	שנים			
דמ"ש בתקופת החוזה	**תקופה שניה**		**לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות**	**משך תקופה בשנים**	5.75
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	9,248,207	₪ בשנה
סה"כ דמ"ש				**770,684**	₪ **בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				**770,684**	₪ **בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				**32.5**	₪ **בחודש**
מתואמים למועד קובע			**30/06/2024**	**37.3**	₪
סיכום דמ"ש חודשיים				**883,704**	₪
דמ"ש בתקופות האופציה:				**משך תקופה בשנים**	4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	9,248,207	₪ בשנה
				770,684	₪ **בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				**770,684**	₪ **בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				**32.5**	₪ **בחודש**
מתואמים למועד קובע			**30/06/2024**	**37.3**	₪
			שכ"ד ראוי למ"ר	**46.0**	₪ **בחודש**
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.				**37.3**	₪ **בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				**883,704**	₪

הערה: דמ"ש הנ"ל הינם לאחר הפחתת החלק היחסי עבור הקרקע הפנויה לפיתוח, בסך של **77,002** ₪/חודש. סה"כ דמ"ש כולל קרקע פנויה כ- **960,706** ₪/חודש.

[17] החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.8. תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9. רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.
שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים, למעט אישור קונסטרוקטור המצ"ב.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2024

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **225,900,000** ₪.

9.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
30/06/2021	**דוחות כספיים**	**₪ 201,700,000**
30/09/2021	דוחות כספיים	₪ 202,400,000
31/12/2021	**דוחות כספיים**	**₪ 205,100,000**
31/03/2022	דוחות כספיים	₪ 206,100,000
30/06/2022	**דוחות כספיים**	**₪ 217,100,000**
30/09/2022	דוחות כספיים	₪ 218,100,000
31/12/2022	**דוחות כספיים**	**₪ 220,800,000**
31/03/2023	דוחות כספיים	₪ 221,600,000
30/06/2023	**דוחות כספיים**	**₪ 223,900,000**
30/09/2023	דוחות כספיים	₪ 224,500,000
31/12/2023	**דוחות כספיים**	**₪ 224,900,000**
31/03/2024	דוחות כספיים	₪ 225,100,000
30/06/2024	**דוחות כספיים**	**₪ 252,500,000**

- ניכרת עליה **מהותית** בשווי בשיעור של כ- **12.2%** ביחס לרבעון קודם (31.03.2024) .

הנ"ל נובע מהצטברות הסיבות שלהלן:

✓ עליה בדמ"ש לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.

✓ עליה בדמ"ש הראויים (לא כולל מידוף) מ- **37** ₪ ל- **46** ₪/מ"ר/חודש בממוצע לאור סקר שוק עדכני ומקיף.

✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- **4,200** ₪/מ"ר קרקע ל- **4,400** ₪/מ"ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר), לאור סקר שוק עדכני.

- ניכרת עליה **מהותית** כנ"ל בשיעור של כ- **12.8%** ביחס להערכה הקודמת מתאריך (30.06.2023).

הנ"ל נובע מהצטברות הסיבות שלהלן:

✓ עליה בדמ"ש מתקבלים לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- ✓ עליה בדמי"ש הראויים (לא כולל מידוף) מ- **36** ₪/מ"ר/חודש ל- **46** ₪/מ"ר/חודש, לאור סקר שוק עדכני ומקיף.
- ✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- **3,600** ₪/מ"ר קרקע ל- **4,400** ₪/מ"ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר), לאור סקר שוק עדכני.

מנגד:

- ✓ הפחתה של **2.5** מ' ₪ (-) בגין עלות תיקון תקלות במבנה (אמור להתבצע בקרוב).

9.4. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשיה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BIG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלו"גים גדולים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלו"גים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- **62.3** דונם נטו[18] המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה לתתי מגרשים:

א. מתחם המרלו"ג

תת מגרש ארעי **103** (ביעוד תעשיה) בשטח של **46,870** מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח **1,635** מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

[18] שטח המגרש לתעשייה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

במגרש המיועד לתעשיה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלו"ג כולל שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- **23,695** מ"ר.

מעל גג מבנה E מותקן מתקן פוטו-וולטאי בשימוש השוכרת ולפי כך לא נלקח בהערכת השווי.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).
ב- 10/01/2022 ניתן היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי (עד לגובה 40 מ') ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר. מרבית הבינוי המתוכנן (5,508.8 מ"ר) **טרם** הוקם. תוקף ההיתר עד **10.01.2025**.

ישנן מס' תקלות במבנה, החברה עתידה להסדיר בקרוב. עלות התיקון מוערכת בגבולות **2.5** מ' ₪. הנ"ל מופחת מהשווי ההוגן.

ב. הקרקע לפיתוח

תת מגרש ארעי **102** (ביעוד תעשיה) בשטח של **15,526** מ"ר (בפועל 15,411 מ"ר – לא מהותי) עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש ארעי 101 בשטח **10,370** מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

כאמור, הגדרנו את השטח הנ"ל כחלק מוחרג מהמושכר והתייחסנו אליו כאל קרקע פנויה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, נראה ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין , למעט התיקונים הנדרשים שהוזכרו.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלו"ג

שנת ההקמה סוף 2010 – תחילת 2011.
טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

חלקה 70 (מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 12.0 דונם, ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

חלקה 67 (מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 62.3 דונם, ביעוד תעשיה.

קיים היתר בניה למרלו"ג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בניה להוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם למעט הצבת סככה על גלגלים מדרום למבנה E, בשטח של כ- 312 מ"ר לפי היתר הבניה.

לאור אישור תב"ע 616-0655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 102.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלו"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים, אם כי בטווח הנמוך שלהם.

בתאריך 10/01/2022 ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקמים במגרש 103 שבו קיים המרלו"ג.

שטח הקרקע במגרש 103 שעליו מתוכנן להוסיף את המחסן האוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן הקיים הנ"ל, מהווה חלק ממתחם המרלו"ג ומשולמים עבורו דמי שכירות למרכיב הקרקע ע"י השוכרת (תום השכירות כולל תק' אופציה בעוד כ- 10.25 שנים).

מימוש פרויקט המרלו"ג האוטומטי כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.
בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם השכירות שתסדיר את ההתקשרות לגבי תכנון והקמת המחסן האוטומטי ואזור הקבלה למחסן הקיים הנ"ל, וכן מאחר ובפועל טרם החלה הקמתו, הנ"ל עדיין **לא** מובא בחשבון.

החלק המוחרג בשומתנו (מגרש 102), מהווה שטח קרקע ריקה, בהתאם לתכנית 616-0655779 בו עתיד לקום מרכז לוגיסטי נוסף עתידי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש החודשיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע הפנויה להחרגה) מסתכמים לסך של כ- **960,706** ₪/חודש, למועד הקובע לשומה.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**883,704** ₪/חודש, למועד קובע לשומה) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת החלק היחסי בדמ"ש לשטח הקרקע המוחרגת לפיתוח.

נתוני שכירות					
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר			
תקופת החוזה	5.75	שנים			
סה"כ תקופות האופציה	4.50	שנים			
דמ"ש בתקופת החוזה	**תקופה שניה**	**לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות**		**משך תקופה בשנים**	**5.75**
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	₪	9,248,207	בשנה
סה"כ דמ"ש			₪	770,684	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים			₪	**770,684**	**בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			₪	**32.5**	**בחודש**
מתואמים למועד קובע	**30/06/2024**		₪	**37.3**	
סיכום דמ"ש חודשיים			₪	**883,704**	
דמ"ש בתקופות האופציה:				**משך תקופה בשנים**	**4.50**
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	₪	9,248,207	בשנה
			₪	**770,684**	**בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים			₪	**770,684**	**בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			₪	**32.5**	**בחודש**
מתואמים למועד קובע	**30/06/2024**		₪	**37.3**	
		שכ"ד ראוי למ"ר	₪	**46.0**	**בחודש**
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.			₪	**37.3**	**בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים			₪	**883,704**	

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערה:

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלו"ג + 102 – ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

בפועל השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

10.2.10.השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11.ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות הינם בטווח הראוי לדעתנו.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשיה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה בכמחצית משטחו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.2.12.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2024**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשיה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת הבניה לגובה בחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשיה – בו קיים מרלו"ג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי.

עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית בנכס מניב.
שיעור ההיוון השנתי לתחשיב **6.00%**[19].

[19] ללא שינוי ביחס לרבעון קודם/שנה קודמת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סקר לשיעורי היוון כלליים :

מבני לוגיסטיקה/ תעשיה/אחסנה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה למבני תעשיה/ לוגיסטיקה/אחסנה:						
12/2023	אזה"ת אשקלון, "רב בריח"	תעשיה ואחסנה	250.00		**6.00%**	עיתונות
14/09/2023	באר טוביה	לוגיסטיקה	195.00	11.50	**5.90%**	מגנא + עיתונות
29/08/2023	מועצה אזורית גדרות	אחסנה	194.00	8.00	**4.1%-6.0%**	מגנא + עיתונות
07/08/2023	אזה"ת אלון תבור	תעשיה ואחסנה	154.00	10.00	**6.49%**	מגנא + עיתונות
05/01/2022	קיסריה	תעשייה, משרדים ואחסנה	71.00	4.25	**5.99%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:						
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			**תעשיה - 6.7%** **לוגיסטיקה - לא יפחת מ - 5.0%** משרדים- **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חניות	69.30		**5.60%**	מגנא
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חניות	329.80	20.0-26.0	**6.06%-7.88%**	מגנא + עיתונות
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			**משרדים- 6.7%** תעשיה - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה)

פארק תעשייה	שטח במ"ר	גובה	דמ"ש למ"ר		הערות
באר טוביה, נכס סמוך	1,650	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	37.6	₪	מידע פנימי
	300		41.0	₪	
	560		34.2	₪	
	349	אחסנה יבשה / משרדי תפעול, הסכם מ- 2022	47.9	₪	
באר טוביה	ק"ק 2,780 מ"ר לאחסנה + 300 מ"ר משרדים	12.35- 13.4 מ'	54.0	₪	תיווך
	ק"ק 850 מ"ר	7 מ'	32.0	₪	תיווך
	ק"ק 650 מ"ר	סטנדרטי	62.0	₪	תיווך
קרית גת	ק"ק 2,500 מ"ר (200 מ"ר משרדים)	7 מ'	34.0	₪	תיווך
	ק"ק 1,200 מ"ר + ק"א 1,200 מ"ר (כולל משרדים)	סטנדרטי, תקרת בטון	40.0	₪	תיווך
כנות	ק"ק 2,800 מ"ר	סטנדרטי	45.0	₪	תיווך
	ק"ק 1,300 מ"ר	8 מ'	39.0	₪	תיווך
	ק"ק 2,500 מ"ר	12 מ'	35.0	₪	תיווך
	ק"ק 1,250 מ"ר + 100 מ"ר משרדים	גבוהה, בטון	35.0	₪	תיווך
שוהם / חבל מודיעין	ק"ק 1,500 מ"ר	גבוהה	55.0	₪	תיווך
	ק"ק 600 מ"ר עד 2,000 מ"ר	6 מ', תקרת בטון	60.0	₪	תיווך
	ק"ק 1,750 מ"ר	8 מ'	45.0	₪	תיווך
פארק טכנולוגיות (ליגד), מודיעין	הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי המשמש 2 שוכרים:				
	3,571	10 מ'	49.0	₪	הסכם שכירות מ- 05/2019
	3,374	10 מ'	46.0	₪	הסכם שכירות מ- 05/2019
	הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי מרובה שוכרים:				
	723	6.5-7.5 מ'	56.7	₪	הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 6 מקומות חניה
	355	6.5-7.5 מ'	60.0	₪	הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 3 מקומות חניה
	513	6.5-7.5 מ'	55.0	₪	הסכם שכירות מ- 11/2021
	530	6.5-7.5 מ'	55.0	₪	הסכם שכירות מ- 08/2021. כולל 5 מקומות חניה
נשר רמלה - מבנה מרלו"ג	5,792	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשיה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	43.8 ₪/מ"ר שעולים בתק' האופציה ל- 46 ₪/מ"ר		חוזה מ- 15/05/2018, דמ"ש משולמים
א"ת הר טוב בית שמש	9,957	ב- 3 מפלסים	38.4	₪	חוזה מ- 08.03.2022
א"ת הר טוב בית שמש	11,988	ב- 3 מפלסים	43.6	₪	חוזה מ- 18/06/2023

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (כנות) - **50** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (יבנה) - **56** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (קרית גת) - **45** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (אשקלון) - **44-45** ₪ למ"ר לחודש

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה נעים בין **32** ₪ **- 62** ₪/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים CLASS A באזור הנכס, נעים בגבולות **44** ₪ - **56** ₪/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמי השכירות עולים ככל שהמבנה הלוגיסטי גבוה וחדיש יותר.
- דמ"ש בדוגמאות ההשוואה הנ"ל (בדרך כלל) כוללים **מידוף**.

10.3.3. קביעת דמ"ש **ראויים** (ללא מידוף)

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי (עד כ- 13.9 מ') לפי **46** ₪/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה (עד כ- 19.7 מ') לפי כ- **53** ₪/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 15% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- **14** ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס 6+ (אחסנה + משרדים ברמת גמר במצבן) לפי כ- **28** ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.

- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס **כ- 46** ₪/מ"ר/חודש.
  דמ"ש הנ"ל **אינו** כולל מידוף.
  הערה: דמ"ש הנ"ל משקפים כ- 50 ₪/מ"ר כולל מידוף.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv |
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.4. סקר שוק (קרקעות לתעשייה)

												20%	70%	100%					
מיקום	עסקה / מכרז ר.מ.י	מועד העסקה / הזכייה	גוש / חלקה	מגרש	תכנית	ייעוד	שטח מגרש, במ"ר	תכסית, במ"ר	זכויות בנייה בקומות, במ"ר	חצר, במ"ר	שטח אקו' מבונה	מחיר רכישה / זכייה, כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי דונם	הערות לעניין עלויות הפיתוח	שימושים
אזור תעשייה יואב	מכרז ר.מ.י	08/02/2023	2199/29	21	5/122/03/6	מלאכה ותעשיה	736	405		331	471	2,477,777 ₪	5,260 ₪	3,366,545 ₪	לא נקבעו הוצאות פיתוח במכרז. עמ"י החוברת, הזוכים ישלמו אגרות בנייה והיטלי פיתוח בנוסף	בתי מלאכה
			2199/30	22			736	405		331	471	2,831,769	6,012	3,847,512		
			2199/31	23			736	405		331	471	2,650,161	5,626	3,600,762		
			2199/33	25			1,005	553		452	643	3,600,016	5,597	3,582,105		
			2199/34	26			994	547		447	636	3,573,456	5,617	3,595,026		
			2199/35	27			996	548		448	637	4,980,700	7,814	5,000,703		
			2199/36	28			370	204		167	237	1,367,888	5,777	3,696,995		
			2199/37	29			593	326		267	380	1,957,789	5,159	3,301,499		
			2199/38	30			456	251		205	292	1,850,000	6,339	4,057,018		
			2199/41	33			591	325		266	378	2,999,888	7,931	5,075,953		
			2199/43	35			1,159	637		522	742	5,200,999	7,012	4,487,488		
	עסקה	10/08/2022	2604/71	502	12/122/03/32	תעשייה ואחסנה	46,175	23,088	32,323	23,088	50,331	203,027,068	4,034	4,396,905		מפעלי תעשייה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קירור, אחסנה ואריזה, אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל
	עסקה	23/05/2022	2604/12	501	12/122/03/32	תעשייה ואחסנה	12,021	6,011	8,415	6,011	13,103	50,862,714	3,882	4,231,155		מפעלי תעשייה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קירור, אחסנה ואריזה, אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל
א.ת. מבצע	עסקה	30/01/2022	2775/185	123	616-0473710	תעשייה ואחסנה	17,938	11,660	5,381	6,278	16,682	89,879,336	5,388	5,010,555		מבני תעשייה ואחסנה
א.ת. תמורים	עסקה	27/10/2022	2916/142	1	617-0183939	תעשייה	3,480	2,088	2,088	1,392	3,828	18,253,511	4,768	5,245,262		תעשיה, מלאכה, משרדים, אחסנה
א.ת. גדרה (סמוך לצומת כנות)	מכרז ר.מ.י	29/12/2022	2218/259	3	זמ/573	תעשייה	17,167	11,159	6,008	6,008	16,566	64,982,315	3,923	3,785,304	כולל היטלי פיתוח בגין מים וביוב בלבד. הזוכים ישלמו בנוסף דמי הקמה, אגרות והיטלים	מבנים לתעשייה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות לתפעול המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהוו סטייה נכרת
			2218/260	4			13,323	8,660	4,663	4,663	12,857	48,841,293	3,799	3,665,938		
			2218/268	12			1,586	1,031	555	555	1,530	7,014,200	4,583	4,422,573		
			2218/282	26			2,687	1,747	940	940	2,593	13,505,075	5,208	5,026,079		
			2218/289	33			2,530	1,645	886	886	2,441	12,475,094	5,110	4,930,867		
א.ת.קרית מלאכי	עסקה	06/07/2022	301/154	73A	617-0380360	תעשייה	3,800	1,900	2,660	1,900	4,142	19,620,900	4,737	5,163,395		תעשיה, מלאכה, משרדים של מפעלים, אחסנה ושיווק סיטונאי, מלאכה צרכנית ויצרנית, בתי דפוס, מבוני התעתקות, תעשיות ידע, ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות, מוסכים, תחנת תדלוק
אי"ת באר טוביה	ביקוש	חציון שני 2023 - מחקר נת"מ				תעשיה	1,000	650	400	350	1,000	5,000,000	5,000	5,000,000		
אי"ת יבנה	ביקוש	חציון שני 2023 - מחקר נת"מ				תעשיה	1,000	650	400	350	1,000	5,000,000	5,000	5,000,000		
אי"ת קריית גת	ביקוש	חציון שני 2023 - מחקר נת"מ				תעשיה	1,000	650	400	350	1,000	3,750,000	3,750	3,750,000		
אי"ת כנות	ביקוש	חציון שני 2023 - מחקר נת"מ				תעשיה	1,000	500	500	500	950	5,500,000	5,789	5,500,000		
											-					
ממוצע							5,323	3,042	4,687	2,282	5,335	23,248,078	4,357	4,367,345		
ממוצע ללא מגרשים הקטנים מ-12 דונם							21,325	12,115	11,358	9,210	21,908	91,518,545	4,177	4,291,648		

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il

סיכום וקביעה:

קבענו שווי קרקע לתעשייה (עם זכויות בניה לגובה של עד 40 מ' – מותר לפי תב"ע **616-0655779**) בגבולות הסך של **4,400,000** ₪/דונם.

שווי דונם לתעשיה - סטנדרטי בבאר טוביה	4,250,000	₪	
קבענו שווי דונם קרקע לתעשיה בנכס לאור מגבלות הבניה	3,400,000	₪	80%
שווי קרקע לתעשיה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ')	**4,400,000**	₪	130%

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר בחודש (₪)		סה"כ דמ"ש חודשיים (₪)	
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר) - עד 13.9 מ'.	14,574	100%	46.0	₪	670,426	₪
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	13.8	₪	3,086	₪
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	60%	27.6	₪	66,938	₪
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	115%	52.9	₪	342,350	₪
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	₪	-	₪
מבנה D (שומר)	24	0%	-	₪	-	₪
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמ"ש למ"ר בנוי	44.7	₪	1,082,800	₪
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמ"ש למ"ר לשיווק	45.7	₪	1,082,800	₪
		דמ"ש למ"ר לשיווק במעוגל	**46.0**	₪	**1,089,971**	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:	
מועד קובע	**30/06/2024**

שיעור היוון שנתי		6.00%
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה- לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה	₪	883,704
דמ"ש למ"ר/חודש	₪	37.3
תקופת החוזה בשנים		5.75
ערך נוכחי בתקופת החוזה	₪	**50,333,579**

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	₪	883,704
דמ"ש למ"ר/חודש	₪	37.3
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי		
תקופות האופציות בשנים		4.5
ערך נוכחי בתקופות האופציה	₪	**29,146,187**

בתום ההתקשרות:

דמ"ש חודשיים ראויים	₪	1,089,971
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	₪	46.0
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	₪	**119,962,856**

סה"כ שווי	₪	**199,442,622**
שווי למ"ר משווק	₪	8,417

אומדן לעלות תיקון תקלות במרל"ג קיים (שחל על החברה)	₪	**-2,500,000**

שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	₪	**55,600,000**

ראה גליון זכויות בניה נוספות

סה"כ שווי הנכס	₪	**252,542,622**
במעוגל	₪	**252,500,000**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג - לפי תב"ע 616-0655779

תחשיב יתרת הזכויות:

שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשיה לפי התב"ע 616-0655779	62,281		מ"ר
תכסית מותרת	37,368	60%	מ"ר
בנוי /בהיתר ועתיד להיבנות בק"ק	21,544		מ"ר
היתרה - ק"ק	**15,824**		מ"ר מבונה

קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשיה (לפי סקר שוק)	4,400	₪	בממוצע
מתקבל שווי מ"ר מבונה בק"ק (תכסית 60%)	7,333	₪	בממוצע

בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:

	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכסית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		**8,382**
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג		7,029
סה"כ	**15,411**	**15,411**

הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשיה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18

שטח קרקע שיוותר בשימוש השוכר (מרלו"ג) - מגרש 103	**46,870**	מ"ר
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשיה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש -102)	**15,411**	מ"ר

שווי מ"ר מבונה (ק"ק)	7,333	₪	בממוצע
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה, מגרש 102	**8,382**		
מתקבל שווי למגרש 102	**61,468,000**	₪	

מגרש 103:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022	21,544
היתרה להקמה בק"ק	**6,578**

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.
שטח הקרקע שבהיתר מ- 1/2022 ועתיד להיבנות בו מחסן אוטומטי נכלל בשטח המושכר לשוכר (הניצול מדרום למבנה הלוגיסטי הקיים) ומשולם עבור הקרקע
הואיל ושווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי היתר מ- 1/2022 הנ"ל דחויות לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) 10.25 שנים
והואיל וטרם נערך בגינן הסכם שכירות שיסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ- 1/2022, לא ערכנו תחשיב שווי בתום השכירות
ניתן להחכיר את הקרקע הנ"ל לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום. או לחלופין להסדיר הסכם שכירות עדכני מול השוכר.

שווי יתרת הזכויות, במעוגל/ קרקע פנויה (לאחר הפחתת אומדן היטל השבחה חזוי) במגרש 102	**55,600,000**	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש.
לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכר הקיים נכון למועד הקובע **30.06.2024** בגבולות הסך של:

252,500,000 ₪

(מאתיים חמישים ושניים מיליון וחמש מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל **252,500,000 ₪**

(מאתיים חמישים ושניים מיליון וחמש מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.
השווי ההוגן לנכס הינו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.2. בדיקת רגישות

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש						
		7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%
שווי בשערוך	1.0%	₪ 228,800,000	₪ 226,900,000	₪ 224,600,000	₪ 222,300,000	₪ 219,900,000	₪ 217,600,000	₪ 215,700,000
	0.5%	₪ 243,600,000	₪ 241,500,000	₪ 238,900,000	₪ 236,200,000	₪ 233,600,000	₪ 230,900,000	₪ 228,800,000
	0.0%	₪ 260,900,000	₪ 258,500,000	₪ 255,500,000	**₪ 252,500,000**	₪ 249,500,000	₪ 246,500,000	₪ 244,100,000
	-0.5%	₪ 281,500,000	₪ 278,800,000	₪ 275,300,000	₪ 271,900,000	₪ 268,500,000	₪ 265,000,000	₪ 262,300,000
	-1.0%	₪ 306,300,000	₪ 303,100,000	₪ 299,200,000	₪ 295,200,000	₪ 291,200,000	₪ 287,300,000	₪ 284,100,000

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב[20]: **נספח -** אישור קונסטרוקטור מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה - 1 עמ'
נספח - נסחי רישום מקרקעין מ- 11.08.2024 - 2 עמ'

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדל"ן בע"מ".

20 כחלק בלתי נפרד משומה זו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

נספח - אישור קונסטרוקטור

ש.ב הנדסת מבנים בע"מ

9.8.23

לכבוד:

יוסי - BSRE

שלום רב,

הנדון: מרלו"ג כפר השעשועים - באר טוביה

אני החתום מטה, מתכנן שלד המבנה שבנדון מאשר כי המבנה יציב ועומד בכל דרישות התקנים.

רצפת המבנה הינה רצפה מונחת שאיננה קשורה ליציבות המבנה.

הסדקים והשקיעות ברצפה הינם בשל תנודות בקרקע וביצוע של הרצפה ואינם פוגעים ביציבות המבנה.

אני מאשר שמסמך זה ייכלל במידת הצורך בחוו"ד שמאי להערכת הנכס.

שלום בן-ששת
מהנדס קונסטרוקציה
ת.ז. 10215

בברכה,
שלום ברששת
ש.ב. הנדסת מבנים

ת.ד. 430, כרכור טל': 04-6271940 פקס':04-6271950 e.mail: office@sb-eng.co.il

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

נספח – נסחי רישום מקרקעין

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/08/2024
ז' אב תשפ"ד
שעה: 15:07

נסח מס' 179117

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 312 חלקה: 67

הנכס נוצר ע"י שטר:	56373/2013	מיום:	07/11/2013	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
מ. א. באר טוביה	62,396				

המספרים הישנים של החלקה
312/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10941/2015/1	08/03/2015	מכר	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18343/2020/2	11/05/2020	משכנתה	הרמטיק באמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם חלקה 70 בגוש 312 .		
		על כל הבעלים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/08/2024
ז' אב תשפ"ד
שעה: 15:07

נסח מס' 179118

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 312 חלקה: 70

הנכס נוצר ע"י שטר:	56373/2013	מיום:	07/11/2013	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. באר טוביה	12,005

המספרים הישנים של החלקה
312/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10941/2015/1	08/03/2015	מכר	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18343/2020/2	11/05/2020	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם חלקה 67 בגוש 312 .		
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 18/08/2024
סימוכין : 10938.1.101.21-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "Aלון קריית השרון", קריית השרון, נתניה

מספר נכס במערכת החברה : 328
מספר הנכס **בעודכנית** בטבלה המסכמת - 10938.1.101

זכויות: בעלות רשומה ל"רבוע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן : "**החברה**")[1]



[1] לאחרונה השלימה החברה רכישה במחצית הזכויות וכעת בבעלותה 100% .

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. כללי

- 26.07.2024 - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרד.
- ------ - בידינו כלל המידע התכנוני הנדרש לצורך עריכת חוות הדעת.

- המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2024**

לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- **רשימת מסמכים**:

11.08.2024	-	נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות , גרסת אינטרנט - הופק במשרדנו.
04.03.2024	-	הודעה לפי ס' 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות רכישה לצ"צ מטעם "רכבת ישראל". המדובר בכוונה לתפיסת חזקה **זמנית**, בשטח כ- 2,893 מ"ר מהחלקה, לצורך עבודות הנדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים.
שונים	-	הוראות ותשריטי תוכניות בניין עיר + היתרי בנייה ותוכניות היתר - נאסף ע"י עובדי המשרד.
שונים	-	פרוט הסכמי השכירות החופשית - נמסר מהחברה
שונים	-	ריכוז הסכמי שכירות - נמסר מהחברה.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 08.07.2024, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות הצהרות ויחסי תלות, רקע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

1.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

1.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[2] ו/או עודד האושנר (להלן: "**האושנר**").
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

[2] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

1.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

2. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

2.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

2.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

2.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3. רקע

מרכז מסחרי פעיל בשכונת "קריית השרון", מזרח נתניה.
המרכז בנוי ב- 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה לרחוב טום לנטוס ובחלקה לשדרה פנימית.

ב- 3 המבנים הידועים כמבנים A -C, קיימות 2 קומות משרדים מעל המסחר.
במבנים D – E קיימת קומת משרדים אחת מעל המסחר.

שטחי הבנייה עפ"י היתרי הבניה הינם בהיקף כולל של כ- **25,602 מ"ר**[3], מהנ"ל כ- 13,756 מ"ר עיליים והיתרה (11,846 מ"ר) שטחים תת קרקעיים בשימושי אחסנה וחנייה.

שטחי הבנייה העיקריים אשר נבנו בפועל הינם בהיקף של כ- **8,449 מ"ר**[4]:

בחלוקה: כ- 5,080 מ"ר משרדים
כ- 3,308 מ"ר מסחר (לא כולל בניין F הקיים בהיתר אולם בפועל **לא** נבנה)
והיתרה של כ- 61 מ"ר לשירותים ציבוריים (כך בהיתר)
סה"כ כ- **8,449** מ"ר

סך השטח לשיווק **12,633** מ"ר. התפוסה במועד קובע כ- **93**%.

הערה:

נמסר מהחברה כי כעת לאחר אישור תכנית האתמ"מ[5] (פורסמה למתן תוקף בתאריך 07.02.2024) תפעל החברה לאורה להכנת תכנית מפורטת נקודתית לשדרוגו של הנכס .

[3] נבנו בפועל **24,978** מ"ר (624 מ"ר ברוטו בבניין F – **לא** נבנו).
[4] עפ"י היתר הבנייה השטח העיקרי הינו כ- 8,908 מ"ר. בניין F בשטח עיקרי של כ- 459, **לא** נבנה.
[5] תכנית מתאר לאזורי התעשיה בנתניה (אזור תעשיה מטרופוליני משני).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	9901
חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	18,851 מ"ר
מס' מגרש	:	מגרש מס' 350 לפי תב"ע נת/750
שטח מגרש (מ"ר)[6]	:	18,888 מ"ר
סוג הנכס	:	מרכז מסחרי
כתובת	:	רחוב טום לנטוס, שכונת "קריית השרון", מזרח נתניה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	פורטל גיאוגרפי+ תשריטי תכניות בנין עיר + תשריט היתר בנייה
שטח בהיתר	:	**25,602 מ"ר** בחלוקה לכ- 13,756 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים (בפועל נבנו **24,978** מ"ר. ראה/י הערת שוליים מס' 3 לעיל)
שטח בנוי בפועל[7]	:	**24,978 מ"ר** בחלוקה לכ- 13,132 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח לשיווק	:	**12,633 מ"ר** (מהנ"ל כ- 4,626 מ"ר מסחר + כ- 415 מ"ר מחסנים + כ- 7,592 מ"ר משרדים)
בעלות רשומה	:	**"לחברה"** (ריבוע כחול נדל"ן בע"מ)
שעבודים[8]	:	17.05.2017 - רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ. החלק בנכס- 50000/100000

[6] קיים פער של כ- 37 מ"ר בין שטח החלקה, לשטח המגרש. שטח החלקה הינו העדכני.
[7] בניכוי בניין F הקיים בהיתר שלא נבנה בפועל (627 מ"ר ברוטו).
[8] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מכלל השעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות	:	24.06.2009	- רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
		24.01.2011	- רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
		11.03.2024	- רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת רכבת ישראל, בדבר תשתיות לאומיות. הערות: י.פ 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296-4346
		16.06.2024	- רשומה הערה לטובת מס רכישה נתניה, על הבעלות של החברה. הערות: לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה.
זיקות הנאה	:	11.10.2015	- רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור. תיאור הזיקה: מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט.
		11.10.2015	- רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור. תיאור הזיקה: מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט.

הסבר להערות הרשומות:

1. **לעניין הערות על ייעוד מקרקעין** - ההערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדיר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבנייה ובעיקר להבטיח כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין ויישארו משותפים.
2. **לעניין הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7** - בהתאם להודעה מאת "רכבת ישראל", מתאריך 04.03.2024, המדובר בכוונה לתפיסת חזקה **זמנית**, בשטח של כ- 2,893 מ"ר מהחלקה, לצורך עבודות נדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

לפי התכנון הקיים, שטח ההפקעה המתוכנן חוסם את הגישה לחניון התת"ק בנכס. בתאריך 17.04.2024 נתקבלה מהרכבת הודעה בכתב בעניין זה. הוצגו לעיוננו תכתובות בין נציגי החברה לבין מנהלת התכנון של הרכבת, משרד וקסמן גוברין, בה נמסר בתאריך 02.07.2024 כי האחרונה בודקת באופן חיובי אפשרות לפתרון כך **שלא** תופרע הכניסה לתחום הגישה לחניון הנכס, אולם המדובר במקרה לא פשוט.

בשלב זה מחפשים פתרונות. מקובל כי במקרים דומים חב' התשתיות מוצאות פתרונות על מנת לא לפגוע בפעילות השוטפת של נכסים קיימים. בכל מקרה, הנחת העבודה שלנו כי אם ובמידה ותהיה פגיעה ישולמו לחברה פיצויים מלאים בשל כך. על פי דוא"ל שקבלנו מהחברה מתאריך 5.8.2024, בשלב זה אין עדכון נוסף והחברה תעדכן במידת הצורך. לפיכך ועד לקבלת החלטת הרכבת, הנ"ל מובא לידיעה בלבד ואנו לא מפחיתים בגין הנ"ל. אנו נמשיך ונעקוב ונגיב במידת הצורך, במסגרת הדו"חות השוטפים.

3. **לעניין הערה לטובת מס רכישה נתניה** - על פי דוא"ל שנשלח מב"כ החברה, נמסר כי בגין רכישת מחצית הזכויות בשנת 2024 שולם מס רכישה לפי שומה עצמית וכי רשות המיסים עדיין דנה בשומה זו. עוד נמסר כי נתקבל כבר מרשות המיסים אישור העברה בטאבו ובוצע הרישום לטובת החברה, מה שמעיד כי אין חוב פתוח בגין מס רכישה.
4. **לעניין זיקות הנאה** - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבנייה (ראה/י בפרק מצב תכנוני להלן בהיתר מס' 150183 מתארך 15.06.2010) ואין בהן משום השפעה על שווי הנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. תיאור הסביבה והקרקע

5.1. תיאור הסביבה

פאתיה המערביים של שכונת קריית השרון במזרח העיר נתניה, בסמוך וממזרח למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חיפה ת"א).

בסמוך לנכס מצפון נמצא בשלבי תכנון אזה"ת "קריית יהלום", חלקו ממוקם ממזרח לרח' האורזים, חלקו מצפון לרחוב הארי"י וחלקו ממערב לרחוב האורזים.

מדרום לשכונה אזור התעשייה קריית נורדאו (ידוע גם כא"ת "פולג"/"ספיר") המאופיין במבני תעסוקה ומסחר.

שכונת המגורים קריית השרון הממוקמת ממזרח לנכס הינה שכ' מגורים חדשה יחסית תחילתה לפני כ- 30 שנה – תחילת שנות ה- 90' במאה הקודמת, המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש וכעת הגישות הינן:

מצפון (רחוב "הארי"י" באמצעות גשר האחדות).
מדרום (אזה"ת "קריית נורדאו") דרך רחוב האורזים.
ממערב (באמצעות גשר "השרון" הממוקם בסמוך מדרום לאצטדיון נתניה החדש).
באגפו הדרומי של רחוב טום לנטוס, במרחק של כ- 1 ק"מ מדרום, בנוי אך פעיל **חלקית** בלבד, "קניון נעימי" (חדש), בשטח כולל של כ- 30 אלפי מ"ר, לשימושי מסחר ותעשייה נקייה.

תמהיל החנויות ב"קניון נעימי" עם הפעלתו המלאה, עתיד לכלול בין היתר: מרכול ("אושר עד"), מזון מהיר, ג'ימבורי, "ארומה", חדר כושר, רשת פארם, מסעדה ועוד.
אין בידינו כרגע אפשרות לבדיקת השפעת פתיחתו.
על פי כתבות שאיתרנו, הוגש נגד היזם ומנהליו, במהלך חודש 01/2017, כתב **אישום**, בגין עבירות בנייה, בגין בניית 2 קומות חניון תת קרקעי, בהיקף של 24,000 מ"ר, **ללא** היתר.
הקניון **טרם** קיבל טופס 4, אולם על פי כתבה בעיתון "גלובס", מתאריך 08.05.2018, על פי פסיקת בית המשפט לעניינים מקומיים בנתניה, נקבע כי עסקים שכבר נפתחו יוכלו להמשיך לפעול.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מערכת הסעת המונים:

מרחק הנכס מהרכבת הכבדה, כ- **1.4** ק"מ דרומית (תחנת "נתניה") ו כ- **2.6** ק"מ צפונית לתחנת "ספיר", הממוקמת בא.ת. פולג.

תרשים הסביבה מאתר "מפה" (לא בקנ"מ):



5.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזית מזרחית רחבה לרחוב האורזים.

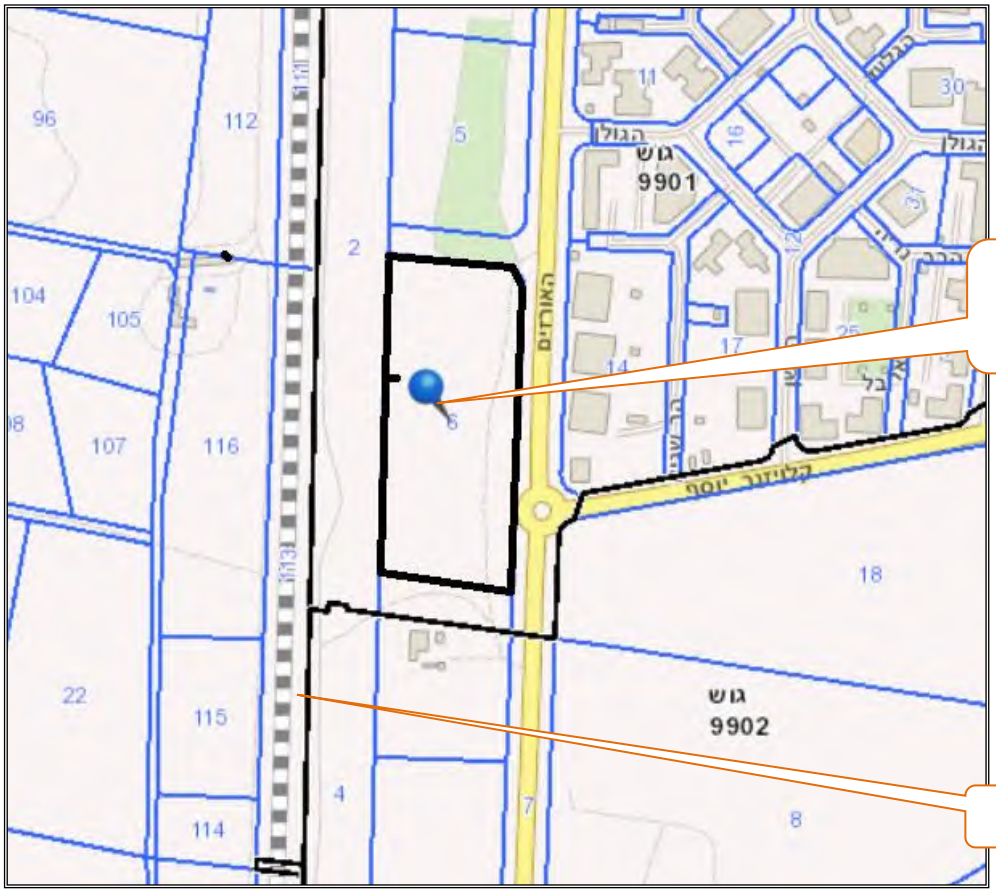
הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפוני והן מחלקה הדרומי כאשר הכניסה לאגפה הדרומי הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנטוס ואילו הכניסה לאגפה הצפוני, לבאים מצפון, הינה באמצעות פנייה מערבה (ימינה).

בחלקה קיים המרכז המסחרי שבנדון.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עילי, ממנו גישה (מעורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכלל הבניינים.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6. תיאור הנכס

פרויקט למסחר ולמשרדים, הבנוי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבנייה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון להיום, אחד הבניינים המוגדר בהיתר כבניין F, **טרם** נבנה).
הבנייה קונבנציונאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגגות שטוחים.
קומת הקרקע בשימושי מסחר, חלקה פונה לשדרות טום לנטוס (מבנים D ו- E) וחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו- C).

הקומה בחלוקה לשטחי חנויות בגדלים שונים. תמהיל החנויות כולל בין היתר: בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתי קפה ועוד.

6.1. השטחים לשיווק

סה"כ השטח המסחרי לשיווק	**כ- 4,626 מ"ר**[9]
מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד קובע כ- **3,941** מ"ר, אולם יחידה בשטח של כ- 48 מ"ר הודיעה על פינוי ב- 19.10.2024 וממועד זה השטח הפעיל הינו **3,893** מ"ר	
שיעור התפוסה במועד הקובע	כ- **85.2%** והחל ב- 10/24 **84.2%**
שטחי האחסנה למסחר	כ- **415 מ"ר**
מהנ"ל מושכרים כ- 204 מ"ר, שיעור התפוסה	כ- **49.2%**
קומות המשרדים בשטח לשיווק	כ- **7,592 מ"ר**[10]
מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד הקובע כ- **7,541** מ"ר, אולם במועד הקובע מתפנה יחידה בשטח של כ- 69 מ"ר וסה"כ השטח הפעיל החל ב- 01.07.2024 הינו כ- **7,472** מ"ר	
שיעור התפוסה במשרדים במועד קובע	כ- **99.3%** והחל ב- 01.07 כ- **98.4%**

השטחים הפנויים ברמת גמר קיים (לאחר פינוי שוכר).

[9] השטח אינו כולל אזורי ישיבה נלווים במשטחים החיצוניים, בהיקף של כ- 420 מ"ר.
[10] לא כולל שטחי מרפסות של כ- 931 מ"ר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סיכום שטחים לשיווק למועד הקובע 30.06.2024 :

מסחר	-	4,626 מ"ר
אחסנה למסחר	-	415 מ"ר
משרדים	-	7,592 מ"ר
סה"כ השטח לשיווק	-	**12,633 מ"ר**
מהנ"ל מושכרים במועד הקובע	-	11,686 מ"ר (החל ב- 01.07.2024 – **11,617** מ"ר)
מהנ"ל פנויים	-	947 מ"ר[11]
שיעור תפוסה כולל במועד קובע	-	**92.5%**

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 420 מ"ר ובשטחי המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 931 מ"ר.

6.2. תיאור המבנים והמרתף :

במבנים A, B ו- C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.

במבנים D ו- E קומת משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.

הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק"ק הכולל חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים (בכל לובי).

בין מבנים A, B ו- C מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכרות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, כחלק מהסכם השכירות).

בין מבנים D ו- E מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות כנ"ל.

מתחת לכל המבנים, קומת מרתף משותפת לשימושי חנייה ומתקנים טכניים. בק"ק משטחי גרנוליט נרחבים עם פינות ישיבה ונוי ומשחקי שעשועים לילדים.

כללית המבנים כחדשים, המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין.

[11] מהנ"ל כ- 685 מ"ר מסחר, 51 מ"ר משרדים ו- 211 מ"ר מחסנים = **947** מ"ר.

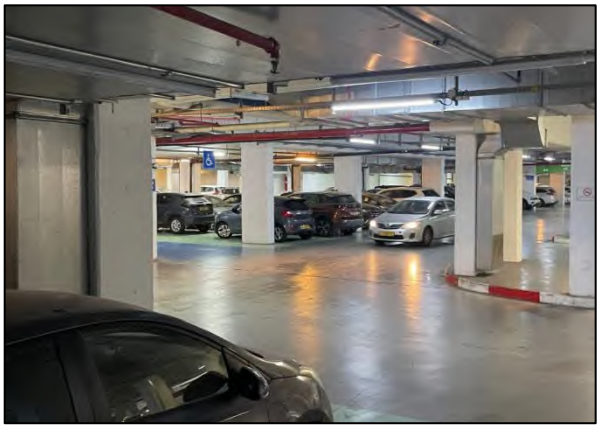
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

צילומים מייצגים ממועד הביקור:

רחבה מרוצפת בין הבניינים:



חניון תת קרקעי:



שטחי מסחר מושכרים בק"ק:





שטחי משרדים/מרפאות מושכרים בקומות:





בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7. מצב תכנוני

7.1. תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

❖ תב"ע מס' נת/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4316 מיום 02.07.1995

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות בנייה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה לכל אזור.
4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
7. לתכנון ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7/400.
9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ- 150 מ' ל- 70 מ'. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
10. לשנות קו בניין מבית העלמין מ- 100 מ' ל- 40 מ'.
11. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

ייעוד : אזור משרדים/תעשייה נקייה.

תכליות : אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד (קווי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת הקרקע עד 50% משטח התכסית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

זכויות בנייה :

										קווי בניין		
מס' מגרש	שטח (מ"ר)	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי (%)	שטח שירות (%)	תכסית	מס' קומות	גובה (מ')	קדמי	צידי	אחורי	הערות
350	18,888	3,800	150%	15%	40%	5	18	לפי תשריט	8	20	**א.** שטח רצפות לא כולל מרתף חנייה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע). **ב.** רציפי פריקה/טחינה לא ימוקמות בחזית הרחוב. **ג.** חזית מסחרית: עד 50% מקומת הקרקע.

ביצוע התוכנית: עד 15 שנים מיום אישורה.

חנייה : החנייה תמוקם במרווחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנייה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפ"י מידע תכנוני מיום 18.02.2008 היות וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש.

❖ **תב"ע מס' נת/8/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5023 מיום 16.10.2001**

מטרת התוכנית: הגדלת שטחי שירות על קרקעיים .

שטחי השירות המותרים במגרש הנישום הינם:

- 50% מסך השטח העיקרי.
- מרתף לחניה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).

הערה: בתנאי שלפחות 50% מהשטח יישאר לגינון.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

❖ **תכנית מפורטת מס' 408-0154810 פורסמה למתן תוקף ב י.פ 7547 מתאריך 19.07.2017**

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת פרגוד- סגירת חורף, בבתי אוכל בייעוד שאושר בו מסחר, חזית מסחרית או כל ייעוד אחר שהותר בו שימוש לבתי אוכל.

- **תכנית כוללנית מס' 408-0176057, נת/1000** (קרויה גם **אתמ"מ** – ע.ה)**- אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה, פורסמה למתן תוקף בי.פ 12066 מתאריך 07.02.2024**

(זיהוי המסמכים: "מונה תדפיס הוראות מס' 61", "מונה תדפיס תשריט מס' 36")

התוכנית הינה תכנית כוללנית לכלל אזורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתאר מקומית.

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה:

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
- דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
- דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי.

שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"**אזור תעסוקה**"

החלקה נכללת כחלק **ממתחם 5** - רצועת לנטוס, אזור תכנון **5.1**, תא שטח מס' **137**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

עקרונות התכנון המוצע למתחם 5 :

המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בנייה נמוכה.

עצימות בנייה עד **300%**

לצרכי ציבור 25%

שטחי בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה

גובה עד 40 קומות.

שימושים באזור תעסוקה :

שימושים עיקריים :

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה לפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, תע"י, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים :

א. שטחי ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסים, מבני חניה, רחובות ודרכים.

ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.

ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.

ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות :

א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.

ב. השימוש למסחר יותר בק"ק במפלס הרחוב ותותר גלריה.

ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב ייבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.

ד. תכנית מפורטת נקודתית באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם.

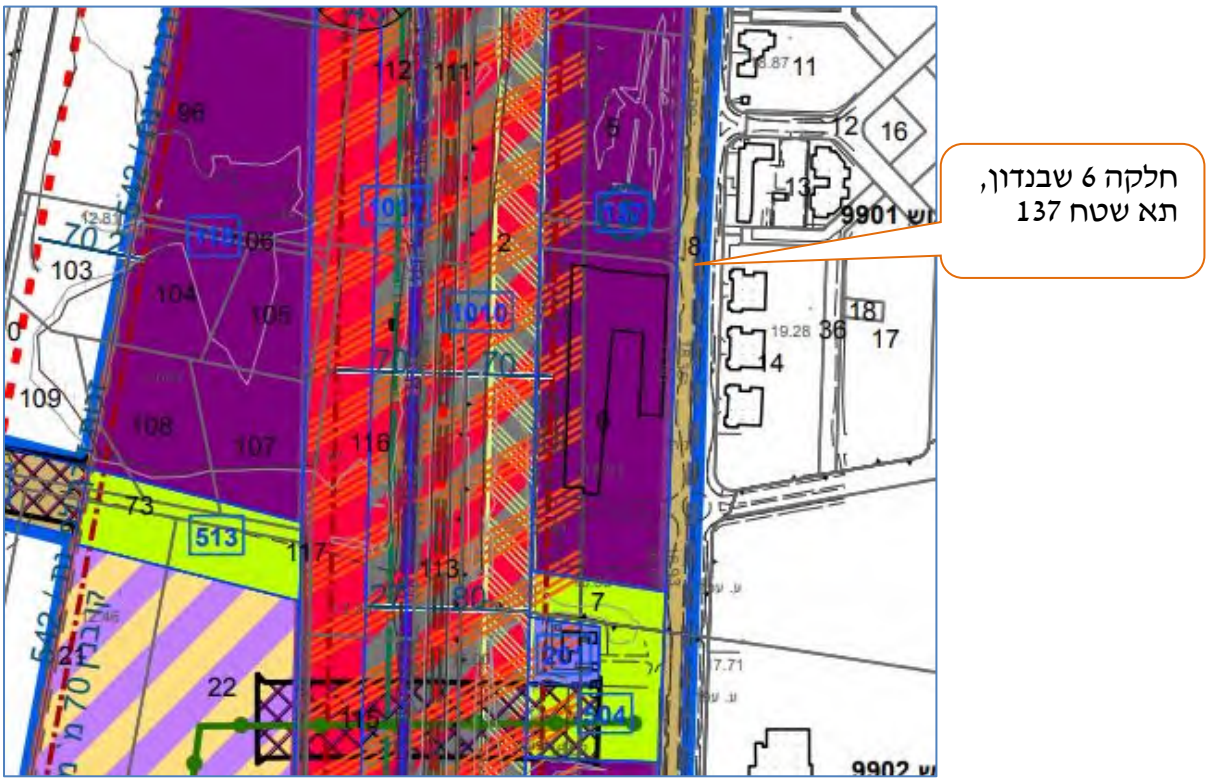
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ה. תכנית מפורטת בתאי שטח 141-133,**137** יכללו כתנאי להיתר בנייה:

- ביצוע סקר גיאופיטים והנחיות לאיסוף גיאופיטים.
- איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.
- ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
- הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.

התוכנית הינה כוללנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מחייבת הכנת **תכנית מפורטת**.

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



נתונים כמותיים למתחם:

הנכס מהווה חלק מאזור תכנון **5.1**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4.3.5.2	נתונים כמותיים למתחם		
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
5.1	תעסוקה	320,460	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה		*323,460	שהם תוספת של 63,460 מ"ר ל 260,000 מאושרים
---	מתקן הנדסי	1,000	
סה"כ למתחם בייעוד מתקן הנדסי		1,000	
סה"כ למתחם		324,460	

* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:
א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.
ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

התייחסותנו:

- היקפי הבנייה המפורטים במסגרת שלעיל הינם למתחם 5.1 בשלמות, שהינו בשטח כולל של כ- 181 ד' וכולל את תאי שטח 141-137, 133 ו- 319.
- טרם הוצאת היתר/י בניה מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקודם לכן גם מסמך מדיניות למתחם כולו.
- לפיכך, נכון למועד הקובע, תכנית זו מובאת עדיין לידיעה בלבד.
- אין בהוראות התוכנית במתכונתה לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה.
- תכנית זו מהווה למעשה מדיניות כללית לגבי תכניות עתידיות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.2. מצב הרישוי

❖ **היתר בנייה מס' 150051 מתאריך 15.02.2010**

מותר : בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

❖ **היתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010**

מותר : הקמת מבנה משרדים בן 3-1 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל:

מרתף חניה בשטח	10,689.97	מ"ר
שטחי אחסנה ושרות במרתף וק.ק.	1,073.16	מ"ר
שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים		
מחוברים (חנויות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)	3,766.77	מ"ר
ק.ע. מפולשת	229.30	מ"ר
מעברים ציבוריים	1,905.99	מ"ר
שטח משרד בק.ק, ק.א, ק.ב, בשטח	5,079.44	מ"ר
שטחים ציבוריים בק.ק	61.67	מ"ר
מערכות טכניות בכל הקומות	702.85	מ"ר
ממ"דים	474.26	מ"ר
מבואות וחדרי מדרגות	1,618.32	מ"ר

מעליות, פתוח, גדר, פרגולות, הכל בהתאם לתכנית.

להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר:

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
- רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
- רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפון לחלקה לטובת הרחבת כביש עבור בניית גשר עתידי ברוחב 6 מ' כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

שימושים עיקריים						קומה ומפלס בבניין	חלקי שרות (מ"ר)									סה"כ הבניין (מ"ר)	% משטח המגרש	משטחים לא מקורים
משרדים	שרותים ציבוריים	מסחר	סה"כ (מ"ר)	% משטח המגרש			מקלט	מתקנים ומערכות	אחסנה	חנייה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ	% משטח המגרש			
						מרתף 1-		442.2	352.1	10,690.0	361.6					11,845.9	62.84%	
36.1	61.7	3,766.8	3,864.5	20.50%		קרקע	160.51	215.7	721.1		566.8	229.3	603.8	2,497.2	13.25%	6,361.8	33.75%	
						ביניים	119.20				95.5			214.7	1.14%	214.7	1.14%	
3,069.7			3,069.7	16.28%		קומה 1	119.20	26.1			273.9		763.4	1,182.5	6.27%	4,252.2	22.56%	1,406.8
1,973.7			1,973.7	10.47%		קומה 2	75.35	18.9			218.3		538.7	851.3	4.52%	2,825.0	14.99%	
						קומה טכנית					102.2			102.2	0.54%	102.2	0.54%	
5,079.4	**61.7**	**3,766.8**	**8,907.9**	47.25%		**סה"כ**	**474.26**	**702.9**	**1,073.2**	**10,690.0**	**1,618.3**	**229.3**	**1,906.0**	**16,693.9**	**88.56%**	**25,601.7**	**135.81%**	**1,406.8**
5,079.4	61.7	3,766.8	8,907.9	47.25%		עילי	474.26	260.6	721.1		1,256.7	229.3	1,906.0	4,848.0	25.72%	13,755.9	72.97%	1,406.8
						תת קרקעי		442.2	352.1	10,690.0	361.6			11,845.9	62.84%	11,845.9	62.84%	

❖ **היתר בנייה מס' 170114 מתאריך 25.04.2012**

מותר: "שימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, ללא תוספת שטח. השטח ל"שימוש החורג" בק"א ו- ק"ב הינו **2,903.83 מ"ר**.

❖ **היתר בנייה מס' 201302 מתאריך 24.01.2013**

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירוק.

❖ **היתר בנייה מס' 2020144 מתאריך 02.11.2020**

מותר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיים בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים.

השטח בשימוש החורג הינו **4,555.9 מ"ר**

❖ **בקשה להיתר ברישוי זמין מס' 20210189/4**

תיאור הבקשה:

שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מס' 2020144 מיום 02.11.2020.

הבקשה כוללת הקלה (לגביה בוצע פרסום בתאריך 09.11.2021) ומהותה:

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שימוש חורג ממשרדים למרפאות ל- 5 שנים- ללא שינוי בשטחים.

הסבר (ע.ה):

בתאריך 02.11.2020 נתקבל היתר מס' 2020144 לשימוש חורג ממשרדים חדרי חוגים ולמרפאות, לשטח כולל של 4,555.9 מ"ר.

במסגרת בקשה זו, אין למעשה שינוי בהיקף השטחים בגינם נתקבל כבר "שימוש חורג" בהיתר מס' 2020144, אולם נעשית "הצרחה" בין השטחים בגינם נתקבל "שימוש חורג" ואינם משמשים למרפאות, לכאלה שהושכרו לאחרונה למטרת מרפאות.

סטטוס הבקשה:

הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מס' 49 בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נתניה", בתאריך 28.02.2022 והוחלט: "לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ו"שימוש חורג" ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מספר 2020144 מיום 2.11.2020."
לבדיקתנו באתר הוועדה המקומית, **טרם** נתקבל ההיתר.

7.2.1. טופסי 4

- **אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתרי בנייה מס' 150183, 150051.

- **אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

- **אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שרותים/תעשייה,

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

7.2.2. חריגות בניה

לא איתרנו חריגות בנייה בעין.

בחלק מהשטחים שאינם "בשימוש חורג" למרפאות נעשה שימוש למרפאות בעוד בגין שטחים אחרים שהינם "בשימוש חורג" למרפאות, לא נעשה שימוש למרפאות.

הנ"ל עתיד להיות מוסדר במסגרת בקשה להיתר מס' 20210189/4 המאושרת בתנאים ומפורטת לעיל.

7.3. זכויות בנייה נוספות לניצול

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות			שטח בהיתרי בנייה לרבות הקלות			יתרת זכויות בנייה נישומות		
		עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ
תת קרקעי	חנייה		18,851	18,851	-	11,846	11,846	-	7,005	7,005
עילי	מסחר ומשרדים	28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
סה"כ		**28,277**	**32,989**	**61,266**	**8,908**	**16,694**	**25,602**	**19,369**	**16,295**	**35,664**
מהנ"ל עילי		28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
בנוסף שטחי בנייה בגינם נתקבל היתר ולא מומשו הפועל (בניין F), ממדידה גראפית ע"ג תכנית היתר הבנייה								459	165	624
סה"כ יתרת שטחים עיליים לבנייה								**19,828**	**9,455**	**29,283**

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בנייה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימושי מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבנייה בהיתר, אך **לא** נבנה בפועל (כ- 624 מ"ר ברוטו).

בהתאם להיתרי הבנייה, תכסית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ – **33.74%** (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבניין F הקיים בהיתר, לא נבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.

לכאורה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכסית לכדי **40%** (בנוסף לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

חלוקת יתרת זכויות הבנייה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:				
שימוש	**קומה**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח שרות (מ"ר)**	**סה"כ**
קרקע - מבנה F	מסחר	459	165	624
משרדים מעל מבנים קיימים	תוספת קומה מעל מבנים קיימים	3,070	1,183	4,252
יתרת זכויות מתוקף נת/750	מגדל עתידי	16,299	8,108	24,407
סה"כ		**19,828**	**9,455**	**29,283**

אנו אומדים את שווי יתרת הזכויות בסך של כ- **18.839 מ'** ₪. להלן התחשיב:

שווי יתרת זכויות בנייה לניצול:						
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח ברוטו (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה ברוטו**	**סה"כ שווי**
קרקע	מסחרי	459	624		₪ 12,000	₪ 7,489,560
מס' שנים דחייה/מימוש:	3	שיעור היוון		5.00%	0.86	₪ 6,469,764
קומות עליונות (*)	משרדים מעל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	3,070	4,252	₪ 1,247	₪ 900	₪ 3,826,980
יתרת זכויות (*)	משרדים	16,299	24,407	₪ 524	₪ 350	₪ 8,542,342
סה"כ		**19,828**	**29,283**			**₪ 18,839,085**
(*)	הנ"ל כולל את תשלומי היטלי הפיתוח אשר שולמו בהסכם מול ה- ח.ל.ת (יפורט להלן) בגין מלוא ניצול הזכויות בתב"ע (בהיקף של כ- 9.0 מ' ₪ בגין זכויות מוקנות שטרם נוצלו)					

7.4. היטל השבחה

בגין תוב"ע:

בתאריך 07.04.2011 נמכרה **מחצית** מהנכס מהחברה ל"הראל חברה לביטוח ובע"מ ו- "אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" (להלן: "חברות הביטוח").

עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול.

לא נוצרה חבות במכר זה.

בתאריך 29.02.2024 נמכרה **בחזרה** מחצית מהזכויות מ"חברות הביטוח" ל"חברה" ובכך השלימה החברה בחזרה בעלות ב- **100%** בנכס.

עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום 01.01.2024, יחול על חברות הביטוח.

לא נוצרה חבות במכר זה.

בתאריך 07.02.2024 אושרה למתן תוקף תכנית "האתמ"מ" שהינה כוללנית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, נקבע כי ההשבחה הנוצרת בשל תכנית כוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בגין תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר לאחר אישורה של התכנית הכוללנית.

בשלב זה טרם אושרה למתחם בו נמצא הנכס הנישום, תכנית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתרי בנייה מתוקף התכנית הכוללנית.

לאור האמור לעיל ולהערכתנו לא קיימת כעת חבות בהיטל השבחה בגין תוב"ע.

הנ"ל לדעתנו בלבד ולא סופי. ייקבע סופית ע"י הוו' המקומית לתו"ב בלבד בכפוף למיצוי ההליכים כקבוע בת' השלישית לחוק התו"ב.

בגין "שימושים חורגים":

בתאריך 02.11.2020 התקבל היתר ל"שימוש חורג" ל- 5 שנים, לשטח של 4,559.9 מ"ר, מהנ"ל שטח של 2,882 מ"ר ממשרדים למרפאות ושטח של 1,673 מ"ר ממשרדים לחדרי חוגים, עד לתאריך 29.03.2025.

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 567,122 ₪ (משקף היטל בגובה של כ- 125 ₪ למ"ר לתקופה של 5 שנים, לשטח עיקרי).

כעת מבקשת החברה בבקשה להיתר עדכנית לערוך "הצרחה" בין השטחים ולמעשה לאפשר "שימוש חורג" **למרפאות**, בכלל השטח המותר בהיתר זה (4,559.9 מ"ר).

ערכנו לכך תחשיב (עצמאי) לגובה היטל ההשבחה **החזוי** לצמיתות, וזאת על בסיס התשלומים בפועל בהתאם לבסיסי הערכים ששומת ההשבחה האחרונה, בסך של כ- **1,613,000** ₪.

לבדיקתנו, היקף השטחים המושכרים לקופות חולים וגן ילדים, גדול ביחס לאמור בהיתר "לשימוש חורג", בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. נמסר מהחברה כי במסגרת הבקשה להיתר, השטחים המשמשים למשרדי קופת חולים **אינם** נכללים במסגרת הבקשה וכי לא נדרש בגינם היתר "שימוש חורג". לפיכך, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

להלן התחשיב:

תקופה	השבחה נומינאלית 10%	מהוון למועד הבקשה	ההיטל
שנה 1	₪ 273,355	₪ 263,036	₪ 131,518
שנה 2	₪ 273,355	₪ 243,552	₪ 121,776
שנה 3	₪ 273,355	₪ 225,511	₪ 112,756
שנה 4	₪ 273,355	₪ 208,807	₪ 104,404
שנה 5	₪ 273,355	₪ 193,339	₪ 96,670
		₪ **1,134,245**	₪ **567,123**

תחשיב היטל השבחה לשימוש חורג לצמיתות:		
ההשבחה בשנה		₪ 273,355
שיעור היוון שנתי כפי שנקבע בשומת היטל ההשבחה		8.00%
סה"כ ההשבחה לצמיתות		₪ 3,416,940
ההיטל	50%	₪ 1,708,470
דחייה עד תום תקופת השימוש החורג		
מס' שנים	0.7	
שיעור היוון	8.00%	₪ **1,613,243**

הנ"ל הינו להבנתנו המקצועית בלבד. הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, ייקבע כאמור אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

7.5. איכות סביבה

הנכס נבנה במקור לשימושי מסחר ומשרדים.
השימושים הנעשים בנכס החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזהמים.
מביקורנו במקום לא איתרנו ממצאים מחשידים שהם (היקוות מים, כתמי קרקע וכד').

מעיון באתר המשרד להגנת הסביבה-, חוק חופש המידע- נתונים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערכו לאורך השנים, עולה כי לא נערך סקר קרקע בנכס שבנדון.

חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה.
בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.

לא ביצענו בדיקות פרטניות שהם מעבר ואין לנו הידע בנושא.

לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 11.08.2024 - גרסת אינטרנט. הופק במשרדנו.

מפורט בס' 5 לעיל ומצ"ב כנספח לחוו"ד.

8.2. הסכם תשתית מתאריך 09.08.2009

נערך בין ח.ל.ת לבין החברה. הסכומים ששולמו על פי הסכם זה כוללים את **מלוא היטלי הפיתוח** לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נת/750.

8.3. תשלומים חזויים לר.מ.י

אין קרקעות ר.מ.י בנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9. הפעילות העסקית בנכס

9.1. תמצית הסכמי השכירות (השכירות חופשית וללא מגבלות של דיירות מוגנת[12])

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה בתאריך 04.08.2024.

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חוזי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווח.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים חוזיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש
		מושכר	פנוי				
מסחר	מושכר	2,347.4		₪ 5,958,699	₪ 211.5	₪ 5,969,954	₪ 211.9
עוגן - מרכול	מושכר	1,412.9		₪ 2,460,513	₪ 145.1	₪ 2,561,157	₪ 151.1
מסחר- פדיון	מושכר	132.1		₪ 436,845	₪ 275.6	₪ 436,845	₪ 275.6
מסחר- תוספת מפדיון	מושכר			₪ -		₪ -	
משרדים- קופות חולים	מושכר	5,314.7		₪ 4,437,814	₪ 69.6	₪ 4,542,443	₪ 71.2
משרדים	מושכר	2,157.9		₪ 1,525,476	₪ 58.9	₪ 1,525,476	₪ 58.9
מחסנים	מושכר	203.8		₪ 33,142	₪ 13.6	₪ 33,142	₪ 13.6
רווחי חשמל				₪ 378,380		₪ 389,000	
סה"כ שטחים מניבים		**11,569**		**₪ 15,230,869**		**₪ 15,458,017**	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		733.6	₪ 117,348	₪ 13	₪ 1,408,506	₪ 160
משרדים	פנוי/מתפנה		119.3			₪ 95,941	₪ 67
מחסנים	פנוי		211.1	₪ -		₪ 107,260	₪ 42
סה"כ שטחים פנויים			**1,064.1**			**₪ 1,611,707**	**₪ 126**
תוספת/הפחתה מניהול				₪ -4,459		₪ -	
סה"כ		**12,633**		**₪ 15,343,758**		**₪ 17,069,724**	**₪ 113**

- התפוסה במועד הקובע כ- **92.5%**. החל ב- 01.07.2024 יירד שיעור התפוסה לכדי כ- **92.0%** והחל ב- 20.10.2024 ירד לכדי **91.6%**.
- בנוסף לדמ"ש, נגבים מהשוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).

[12] הערה פורמאלית הנפוצה בד"כ בהערכות לבטוחה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9.2. השוואה לשנים קודמות

תיאור	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
שטח מושכר למסחר במ"ר	3,870.33	4,199.56	4,505.39	4,509.99	4,509.99	3,940.86	3,892.39
שיעור תפוסה למסחר	82.1%	89.0%	95.6%	95.7%	95.7%	85.2%	84.1%
שטח מושכר למשרדים במ"ר	6,302.75	6,451.59	7,371.59	7,541.08	7,541.08	7,559.35	7,472.52
שיעור תפוסה למשרדים	83.9%	85.6%	97.8%	99.3%	99.6%	99.6%	98.4%
שטח מושכר למחסנים במ"ר	189.48	208.39	204.39	185.19	185.19	234.95	203.75
שיעור תפוסה למחסנים	60.4%	54.2%	52.7%	50.2%	50.2%	56.6%	49.1%
הכנסה שנתית משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול	₪ 11,718,447	₪ 13,529,449	₪ 14,994,000	₪ 15,533,885	₪ 15,643,601	₪ 15,365,339	₪ 14,969,837
שינוי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (30.06.2023)					-4.31%	₪ 673,764	₪ 56,147

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - ₪ 14,969,837

התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:

תוספת הכנסות מרווחי חשמל - ₪ 378,380

הפסדי ניהול (לא נכללים עדיין בתחשיב השווי) - ₪ (-) 4,459

סה"כ כולל רווחי חשמל וניהול - ₪ 15,343,758

תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (למועד קובע)

ניכרת ירידה לא מהותית בהיקף ההכנסות ביחס ל- 30.06.2023, בשיעור של כ- **4.3%** (-), המהווים כ- **673,764** ₪/בשנה, כ- 56,147 ₪ בחודש (-). עיקר הסיבות לפער:

מחד,

- פינוי שטחי מסחר בהיקף של כ- 48 מ"ר.
- פינוי שטחי משרדים בהיקף של כ- 87 מ"ר.
- פינוי שטחי מחסנים בהיקף של כ- 31 מ"ר.
- סה"כ פינוי שטחים בהיקף של כ- 166 מ"ר.

9.3. השינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

בתקפה שבין 6/23-08/204 נחתם חוזה חדש ביחידה בשטח של כ- 61 מ"ר + כ- 60 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש ביחידה זו כ- **189** ₪/למ"ר בחודש (מגלם כ- 65 מ"ר שטח חיצוני).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

כמו כן חודשו חוזים/מומשו אופציות ב- 5 יחידות בשטח כולל של כ- 357 מ"ר + 38 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- **214** ₪/למ"ר בחודש (מגלם 38 מ"ר שטח חיצוני).

משרדים:

נחתם חוזה חדש ב- 04/2024 לשטח של כ- 30 מ"ר + כ- 20 מ"ר מרפסת. דמ"ש ביחידה זו כ- **114** ₪/מ"ר (מגלם מרפסת של כ- 20 מ"ר).
בתקופה שבין 08/2024-09-2023 4 שוכרים מימשו/הודיעו על מימוש אופציה.
השטח הכולל 4,728 מ"ר + 240 מ"ר מרפסות.
דמי השכירות הממוצעים, בניכוי הקצב גמרים לשוכר מהותי (מחזיק כ- 1,544 מ"ר + 240 מ"ר מרפסת), הינם בסך של כ- **72.8** ₪/מ"ר בחודש.

מדיניות הנחות:

אין הנחות גורפות ולמעשה אין הנחות כלל. כל מקרה נבדק לגופו.
נמסר ממנהל המתחם כי בחודש 10/2023 (תחילת מלחמת "חרבות ברזל"), ניתנו הנחות ל- 3 שוכרים, בסך כולל של כ- **7,000** ₪. זניח.

9.4. חובות מסופקים

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים.

9.5. תחזית לשינוי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההתנהלות השוטפת, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וכחלק מההתנהלות השוטפת ישנם גם מס' שוכרים אשר החוזים עימם מסתיימים בתקופה שבין 08.05.2025 – 30.06.2024. פירוט לפי שימושים:

שימוש	מס' שוכרים	שטח כולל (מ"ר)	חלק יחסי בשטחים לשיווק	דמ"ש חודשיים להיוון	דמ"ש להיוון למ"ר בחודש	חלק יחסי בדמ"ש להיוון
מסחר	5	280.1	2.22%	₪ 52,333	₪ 186.8	4.17%
משרדים	9	2,279.0	18.04%	₪ 129,350	₪ 56.8	10.30%
מחסנים		41.4	0.33%	₪ -	₪ -	0.00%
סה"כ	**14**	**2,600.5**	**20.59%**	**₪ 181,683**	**₪ 69.9**	**14.47%**

התייחסותנו:

מסחר- מתוך 5 שוכרים: שוכר אחד הודיע על פינוי ב- 19.10.2024 וההתייחסות לשטח זה כפנוי. ל- ¾ שוכרים אופציות להארכה ולשוכר אחד, המסיים חוזה ב- 10/2024 אין אופציה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרדים- מתוך 9 שוכרים: שוכר אחד פינה ב- 30.06.2024 וההתייחסות לשטח זה כפנוי. ל- 6/8 שוכרים אופציות להארכה ול- 2שוכרים, המסיימים חוזים בתקופה שבין 12.03.2025 – 15.12.2024 אין אופציות.

מחסנים- משויכים ל- 2 שוכרי יחידות מסחריות להם אופציות להארכה.

9.6. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס

בנכס תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנמוך מתבצעת שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רווח תפעולי בסך של כ - **383,048** ₪ בתקופה שבין 1-12/2023 (כ- 31,921 בחודש בממוצע).

הנ"ל תואם בקירוב טוב את הרווחים בשנים 2021-2022.

פירוט ההכנסות מחשמל לפי שנים:

תקופה	מס' חודשים	רווחי חשמל לתקופה		שנתי מנורמל	
2021	12	397,775	₪	397,775	₪
2022	12	399,568	₪	399,568	₪
2023	12	383,048	₪	383,048	₪
ממוצע 2020-2023				**393,464**	**₪**
לתחשיב לפי ממוצע 2022-2023, במעוגל				**391,000**	**₪**

היוון ההכנסות מחשמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2022-2023.

9.7. תפעול וניהול

הניהול מתבצע ע"י חברה חיצונית "אריאל פרומול ניהול קניונים בע"מ".

דמ"נ הינם בטווח המוכר והסביר.

בהתאם למאזנים שהוצגו לנו על ידי חב' הניהול, עולה כי מאזן הניהול בסוף שנת 2023 הינו **גרעוני** בסך של כ- **4,459** ₪ (-) (כ- 372 ₪ (-) בחודש).

בשנת 2022 הרווח לא מהותי ובשנת 2021 ניכר גרעון לא מהותי.

פירוט הרווח/גרעון לפי שנים:

תקופה	מס' חודשים	הכנסות דמי ניהול		הוצאות ניהול		רווח/הפסד לתקופה		רווח/הפסד שנתי לינארי	
2021	12	3,018,372	₪	3,060,048	₪	-41,677	₪	-41,677	₪
2022	12	3,541,343	₪	3,522,623	₪	18,720	₪	18,720	₪
2023	12	3,507,823	₪	3,512,283	₪	-4,459	₪	-4,459	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בשלב זה ועד הוכחת עקביות ברווחי הניהול, לא מובאים בתחשיבנו הפסדי/רווחי ניהול.

9.8. שטחים מושכרים שטרם מניבים/שטחים מניבים שעתידים להתפנות

שטחים מושכרים שטרם מניבים:

אין שטחים מושכרים שטרם מניבים.

שטחים מניבים שעתידים להתפנות:

שוכר יחידה מסחרית, בשטח של כ- 48 מ"ר מפנה את היחידה ב- 19.10.2024 ויחידת משרדים בשטח של כ- 69 מ"ר פינה במועד הקובע.
התייחסותנו ליחידות אלו, כפנויות.

9.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

במועד הקובע ובסמוך לו קיימים שטחים פנויים/מתפנים בהיקף של כ- 1,064 מ"ר (734 מ"ר מסחרי, כ- 119 מ"ר משרדים וכ- 211 מ"ר מחסנים), המהווים כ- **8.4%** מסה"כ השטחים המסחריים לשיווק בנכס.

באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור היוון גבוה יותר, המשקף את הסיכוי/סיכון ומשך הדחייה עד אכלוסם.

9.10. הפחתות חזויות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך שנת 2024 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, הכוללות בין היתר הצללה, ספסלים וכסאות, תאורה, שיפוץ שירותים, מתקני משחק, החלפת דק והחלפת צ'ילר, בהיקף כולל של כ- **1.838** מ' ש"ח[13].
הנ"ל מופחת מאומדן השווי מאחר ונדרש להמשך קיומו של הנכס במצבו. הפחתה זו נעשתה על דרך הזהירות מאחר ומקובל כי השיפוצים/שדרוגים בכוחם ליצור פעילות עסקית ערה יותר. אנו נעקוב אחר הנושא.

[13] לעומת 2.004 מ' ש"ח במועד 30.06.2023.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9.11. פדיונות

ערכנו ניתוח של נתוני פדיון לשנת 2023 ולחודשים 1-6/2024 (לגבי מרבית השוכרים דווח על 12 חודשים),

טבלת שיעור העומס לפי קטגוריה:

שימוש	מס' שוכרים	שטח (מ"ר)	מס' חודשי דיווח שנת 2023	פדיון שנתי לשנת 2023	פדיון חודשי ממוצע לשנת 2023	פדיון למ"ר/בחודש לשנת 2023	פדיון למ"ר בחודש 1-6/2024	שינוי בחציון ראשון 2024 לעומת 2023	דמ"ש חודשיים+ דמ"נ חודשיים	שיעור "העומס"	הערות
קטגוריה											
ירקניה	1	55.62	12	₪ 5,509,441	₪ 459,120	₪ 8,255	₪ 9,917	120.1%	₪ 16,370	3.6%	
צעצועים	1	48.47	12	₪ 736,012	₪ 61,334	₪ 1,265	₪ 1,338	105.7%	₪ 11,919	19.4%	
כלי בית	1	88.73	12	₪ 1,440,956	₪ 120,080	₪ 1,353	₪ 1,444	106.7%	₪ 24,909	20.7%	
חיות	1	105.49	12	₪ 1,447,603	₪ 120,634	₪ 1,144	₪ 1,216	106.3%	₪ 24,970	20.7%	
ספרים	1	79.00	12	₪ 845,753	₪ 70,479	₪ 892	₪ 853	95.6%	₪ 15,586	22.1%	
סופרמרקט	1	1,413	12	₪ 15,471,649	₪ 1,289,304	₪ 913	₪ 1,079	118.2%	₪ 230,281	17.9%	
פארם	1	441.55	12	₪ 10,101,113	₪ 841,759	₪ 1,906	₪ 2,036	106.8%	₪ 109,344	13.0%	
הלבשה	2	476	12	₪ 5,387,224	₪ 448,935	₪ 1,719	₪ 1,722	100.2%	₪ 104,078	23.2%	סה"כ 2 שוכרים מהנ"ל שוכר אחד החל פעילות ב- 2023
המלה	1	63.41	12	₪ 1,809,126	₪ 150,761	₪ 2,378	₪ 2,221	93.4%	₪ 14,713	9.8%	
הסעדה ובתי קפה	8	662	12	₪ 17,925,708	₪ 1,619,173	₪ 2,301	₪ 2,423	105.3%	₪ 181,542	11.2%	

כללית, שיעור "עומס" **20%** נחשב למקסימלי.

התייחסות פרטנית:

- שוכר בקטגוריית חיות- "העומס", בשיעור 20.7%. סטייה זניחה ונבהיר כי קיימת ירידה ב"עומס" ביחס ל- 2022 (ב- 2022- 21.05%) וניכרת עלייה בפדיון למ"ר בחציון ראשון של שנת 2024.
- ספרים – ה"עומס", בשיעור 22.1%. השוכר מימש אופציה ב- 15.08.2023 ולפיכך, להבנתנו הנ"ל תקין.
- הלבשה – ה"עומס" בשיעור 23.2%. הנ"ל נובע בעיקרו מיחידה אחת שהחלה פעילות בשנת 2023 (תקופת הרצה). לפיכך, הנ"ל תקין.
- "העומס" בסופרמרקט חריג (כ- 17.9%). השוכר וותיק[14] ומימש אופציה ב- 08/22 ל- 10 שנים, מה שאומר יציבות מבחינתו. בשנה האחרונה שונה מיתוג הסופרמרקט ובחודש 01/2024 אף עודכן ההסכם (הארכת תקופת השכירות והעלאת דמי השכירות). לפיכך הנ"ל תקין להערכתנו. נבהיר גם כי במחצית הראשונה של שנת 2024 ניכרת עלייה מהותית בממוצע הפדיון החודשי למ"ר, בשיעור של כ- **118.2%** (+) ביחס לשנת 2023.

[14] מיום פתיחת המתחם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10. עסקאות ושומות בנכס

10.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2024

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **255,288,000** ₪.

10.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

בתאריך 29.02.2024 רכשה החברה מחצית מהזכויות בנכס מ"חברות הביטוח", בתמורה לסך של **120** מ' ₪.

התייחסותנו לפערים שבין מחיר העסקה (נמוך יותר), לבין "השווי ההוגן" שקבענו למועד 31.12.2023. הנ"ל קיבל פירוט במסמך נפרד ועיקרו נוגע לתנאים מכבידים הנובעים מהסכם השיתוף שהיה בין החברה לבין "חברות הביטוח".

10.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מטרת חו"ד	מועד קובע	שווי		חלק החברה		הערות
דו"חות כספיים	30/06/2021	227,300,000	₪	113,650,000	₪	
	30/09/2021	230,100,000	₪	115,050,000	₪	
	31/12/2021	236,740,000	₪	118,370,000	₪	
	31/03/2022	239,160,000	₪	119,580,000	₪	
	30/06/2022	249,050,000	₪	124,525,000	₪	
	30/09/2022	249,920,000	₪	124,960,000	₪	
	31/12/2022	255,300,000	₪	127,650,000	₪	
	31/03/2023	257,400,000	₪	128,700,000	₪	
	30/06/2023	259,000,000	₪	129,500,000	₪	
	30/09/2023	260,200,000	₪	130,100,000	₪	
	31/12/2023	267,300,000	₪	133,600,000	₪	
	31/03/2024	267,800,000	₪	133,900,000	₪	
	30/06/2024	**272,500,000**	₪	**272,500,000**	₪	הושלמה רכישת מלוא הזכויות
שינוי ביחס ל- 31.03.2024		1.8%		4,700,000	₪	
שינוי ביחס ל- 30.06.2023		5.2%		13,500,000	₪	

ניכרת עלייה **לא** מהותית בשווי הנכס (בשלמות) בשיעור של כ- **1.8%** שהם כ- **4.7** מ' ₪ (+) ביחס למועד 31.03.2024.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

~~טבלת השוואה ל- 3 השנים האחרונות:~~

סעיף	יונ-24		מרץ-24		דצמ-23		יונ-23		יונ-22		יונ-21	
שטחי מסחר לשיווק	5,046		5,046		5,046		5,036		5,092		5,055	
שטחי מסחר מושכרים	4,313		4,361		4,361		4,328		4,246		4,102	
שטחי מסחר פנויים/מתפנים	734		685		685		708		846		953	
דמ"ש חודשיים להיוון לשטחי מסחר (כולל סופרמ	**864,705**	₪	**849,214**	₪	**846,674**	₪	**840,297**	₪	**807,379**	₪	**702,097**	₪
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	200.5	₪	194.7	₪	194.1	₪	194.2	₪	190.2	₪	171.2	₪
שווי שטחי מסחר (מושכר+ פנוי)	**157,253,795**	₪	**155,876,851**	₪	**155,452,726**	₪	**151,517,854**	₪	**144,708,311**	₪	**128,059,116**	₪
שיעור היוון שנתי	6.63%		6.63%		6.63%		6.63%		6.50%		6.50%	
שטחי מחסנים לשיווק	415		415		415		369		388		314	
שטחי מחסנים מושכרים	204		235		235		185		204		189	
שטחי מחסנים פנויים	211		180		180		184		184		125	
דמ"ש חודשיים להיוון לשטחי מחסנים	**2,762**	₪	**10,544**	₪	**10,544**	₪	**5,227**	₪	**5,603**	₪	**4,353**	₪
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	13.6	₪	44.9	₪	44.9	₪	28.3	₪	27.5	₪	23.0	₪
שווי שטחי מחסנים (מושכר+ פנוי)	**2,005,658**	₪	**3,269,843**	₪	**3,269,843**	₪	**1,819,296**	₪	**1,839,254**	₪	**1,245,254**	₪
שטחי משרדים לשיווק	7,592		7,592		7,592		7,574		7,535		7,509	
שטחי משרדים מושכרים	7,473		7,559		7,559		7,541		7,372		6,303	
שטחי משרדים פנויים	119		33		33		33		163		1,206	
דמ"ש חודשיים להיוון שטחי משרדים	**505,660**	₪	**472,686**	₪	**471,341**	₪	**466,711**	₪	**453,977**	₪	**371,736**	₪
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	67.7	₪	62.5	₪	62.4	₪	61.9	₪	61.6	₪	59.0	₪
שווי שטחי משרדים	**92,955,468**	₪	**88,543,212**	₪	**88,405,210**	₪	**85,300,295**	₪	**84,877,693**	₪	**79,478,591**	₪
שיעור היוון שנתי למרפאות בחוזה	6.50%		6.50%		6.50%		6.50%		6.50%		6.50%	
שיעור היוון שנתי למרפאות בתום החוזה	6.50%		6.50%		6.50%		6.50%		6.50%		6.50%	
שיעור היוון שנתי למשרדים	7.00%		7.00%		7.00%		7.00%		7.00%		7.00%	
שיעור תפוסה	91.8%		93.1%		93.1%		93.3%		90.8%		82.3%	
סה"כ שווי שטחים בנויים לפני הפחתות	252,214,921	₪	247,689,905	₪	247,127,779	₪	238,637,445	₪	231,425,258	₪	208,782,961	₪
שווי יתרת זכויות בנייה	18,839,085	₪	18,839,085	₪	18,839,085	₪	18,839,085	₪	18,839,085	₪	15,684,246	₪
תוספת רווחי חשמל	4,862,500	₪	4,887,500	₪	4,887,500	₪	4,987,500	₪	4,662,500	₪	4,512,500	₪
סה"כ שווי לפני הפחתות	**275,916,506**	₪	**271,416,490**	₪	**270,854,364**	₪	**262,464,030**	₪	**254,926,843**	₪	**228,979,707**	₪
הפחתות:												
היטל השבחה לשימוש חורג למרפאות לצמיתות	-1,613,243	₪	-1,582,584	₪	-1,552,507	₪	-1,493,429	₪	-1,382,804	₪	-1,660,000	₪
יתרת עלויות התאמה לשוכרים	-	₪										
הפסדי ניכול מהוונים	-	₪							-569,231	₪		
השקעות במתחם	-1,838,000	₪	-2,004,000	₪	-2,004,000	₪	-2,004,000	₪	-3,924,000	₪		
סה"כ הפחתות	-3,451,243	₪	-3,586,584	₪	-3,556,507	₪	-3,497,429	₪	-5,876,035	₪	-1,660,000	₪
סה"כ שווי הנכס	272,465,263	₪	267,829,906	₪	267,297,857	₪	258,966,601	₪	249,050,808	₪	227,319,707	₪
במעוגל	**272,500,000**	₪	**267,800,000**	₪	**267,300,000**	₪	**259,000,000**	₪	**249,050,000**	₪	**227,300,000**	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11. השומה

11.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2. גורמים ושיקולים

11.2.1. הסביבה

שכונת קריית השרון באגפה המזרחי של העיר, נתניה.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

11.2.1.1. מתחרים

מרכזים מסחריים בעיר, בין היתר:

מתחם "רוגובין פדרמן" הממוקם באזור התעשייה "ברכת חנון", דרומית מערבית לנכס הנישום.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מתחם "BIG" הממוקם באזור התעשייה הדרומי, רמת פולג.
מתחם "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזור התעשייה הדרומי רמת פולג.

קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון".

במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרומית לנכס פעיל (בחלקו) "קניון נעימי" (מפורט לגביו בס' 6.1 לעיל).

11.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים.
המרכז כולל 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת.
3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים.
2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

11.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב הפיזי והתחזוקתי של המתחם, מהתרשמות ויזואלית בלבד וללא ביצוע בדיקות שהן, הינו תקין.

11.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה שנת 2012.

11.2.4. חניה

קיים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חנייה בנוסף 85 מקומות חנייה עיליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

11.2.5. מצב תכנוני

ייעוד - אזור משרדים תעשייה נקייה.
% בנייה - 150% עיקרי עילי + 50% שרות עילי מהשטח העיקרי. מרתף מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.
נתקבל היתר בנייה "לשימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות, חדר כושר וחדרי פנאי לשטח של כ- 2,904 מ"ר בק"א ו- ק"ב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מופחת על ידינו באומדן השווי היטל השבחה חזוי בגין "שימוש חורג" לצמיתות (ראה/י סעיף 8.5 לעיל).
קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.4 לעיל). זכויות אלו מובאות בחשבון אומדן השווי בהתאם לטיבן.

11.2.6. מצב משפטי

הבעלות רשומה **בשלמות** לחברה.

רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערת לטובת מס רכישה, הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפא של סעיף 5 לעיל).

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של החברה.

רכבת ישראל מעוניינת להפקיע זמנית שטחים החוסמים את הגישה לחניון. התייחסנו לנ"ל ב סיפא של סעיף 5 לעיל. בשלב זה איננו מבצעים הפחתות שהן בנושא, כאשר הכוונה למצוא פתרון שניתן יהיה לחיות איתו ללא נזקים.

11.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע ובהיתרי הבנייה.

סיכום כללי:

שטח לשיווק	-	12,633 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע	-	11,686 מ"ר
שיעור תפוסה	-	**92.5%**[15]
דמ"ש למ"ר/בחודש	-	כ- **108** ₪/למ"ר בחודש בממוצע[16].

11.2.8. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

---

[15] החל ב- 01.07.2024 ירד שיעור התפוסה לכדי כ- **92.0%** (פינוי יחידת משרדים בשטח של כ- 69 מ"ר).
החל ב- 20.10.2024 ירד שיעור התפוסה לכדי **91.6%** (פינוי יחידה מסחרית בשטח של כ- 49 מ"ר).

[16] **106.7** ₪/למ"ר בחודש= 11,686 מ"ר מושכר/ 12/ 14,969,837 ₪/שנתי (ללא רווחי חשמל)

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.2.9. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובסמיכות לאזורי התעשייה בעיר.

לגבי יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.4 לעיל.
להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

11.2.10.תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל. בהתאם לנתוני 2022-2023 קיים לאורך השנים רווח/גרעון ניהולי מינורי
בשלב זה ועד הוכחת עקביות ברווח הניהול, אנו לא מביאים בחשבון רווחי/הפסדי ניהול.

11.2.11.שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

11.2.12.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2024**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

11.2.13.מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. היוונו את זרם התקבולים ברוטו לפני מס.
היוון זרם התקבולים ברוטו לצורך אומדן השווי בנכסים מניבים הינו מקובל בנכסים דומים, כאשר שיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה.
כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.3. עקרונות לתחשיב

11.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס.

לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים מניבים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואין בכוחה לשקף תנאי שוק של נכס מניב בעיר.

11.3.2. קביעת שיעורי ההיוון לתחשיב

מועד קובע לחוו"ד		30/06/2024	
שימוש	מושכר / פנוי	שיעור היוון שנתי למועד קובע	שיעור היוון שנתי למועדים 31.12.2023 ו-30.06.2023
מסחר / מחסנים	מושכר	6.625%	6.625%
מסחר - סופרמרקט	מושכר	5.966%	6.404%-5.974%
מסחר פדיון		7.125%	7.125%
מסחר/מחסנים	פנוי	7.125%	7.125%
משרדים - קופות חולים	מושכר	6.500%	6.500%
משרדים	מושכר	7.000%	7.000%
משרדים	פנוי	7.500%	7.500%
רווחי חשמל		8.000%	8.000%

הערות:

א. ללא שינוי ביחס להערכתנו למועד 31.12.2023, למעט ברכיב הסופרמרקט, לגביו יפורט להלן.

ב. סופרמרקט – ירידה בשיעור של **0.014%** (מ- 5.974% ל- 5.966%). שיעור ההיוון זה הינו תוצאתי (משוקלל לאורך כל התקופה).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שיעור ההיוון הבסיסי הינו **6.25%**, אך דמי השכירות משתנים מעט בהתאם לחוזה. שיעור ההיוון התוצאתי הנ"ל משקף את גובה דמ"ש השנתיים במועד הקובע, חלקי השווי המצרפי המתקבל לנכס הסופרמרקט.

סקר לשיעורי תשואה כלליים לשטחי מסחר :

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה שנתי	מקור מידע
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:						
07/07/2024	ירכא	מרכז מסחרי	97.00	7.15	**7.10%-7.37%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	מעלות	קניון	121.00	8.55	**7.07%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	צומת הפיל, תל אביב	שטחי מסחר	46.00	3.40	**7.39%**	מגנא + עיתונות
15/10/2023	בילו סנטר, אזה"ת קרית עקרון	שטחי מסחר	45.85	3.10	**6.76%**	מגנא + עיתונות
11/06/2023	אור עקיבא	שטחי מסחר	33.00	2.40	**7.27%**	מגנא + עיתונות
28/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	50.00	3.50	**7.00%**	מגנא + עיתונות
18/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	35.00	2.30	**6.57%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי						
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			מסחר - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

סקר לשיעורי תשואה כלליים לשטחי תעסוקה :

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חניות	69.30		**5.60%**	מגנא
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חניות	329.80	20.0-26.0	**6.06%-7.88%**	מגנא + עיתונות
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			**משרדים- 6.7%** תעשיה - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.3.3. סקר שוק

- **סקר מחירים לשימושי מסחר** (הנתונים מהנכס הנישום)

חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.

הוצגו לעיוננו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהיחידות הפנויות.

דמי השכירות המבוקשים הממוצעים הינם בגבולות סך של כ- **171** ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי/שטח שעתיד להתפנות בהיקף של כ- 734 מ"ר.

קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של **685** מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- **160** ₪/למ"ר בחודש לעומת ממוצע של **171** ₪ למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה.

- **סקר מחירים לשימושי משרדים** (הנתונים מהנכס הנישום)

חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.

קבענו דמ"ש ראויים בסך של **67** ₪/למ"ר בחודש

- **סקר מחירים לשימושי מחסנים**

דמי השכירות הממוצעים לשטחי מחסנים הינם

כ- **42.3** ₪ /למ"ר בחודש

דמ"ש אלו נקבעו על ידינו **כראויים**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.4. תחשיב השווי

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר משוכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש	שיעור היוון שנתי	מקדם דחיה/ מקדם היוון	סה"כ שווי		שווי למ"ר (₪)	
		משוכר	פנוי										
מסחר	משוכר	2,347.4		₪ 5,958,699	₪ 211.5	₪ 5,969,954	₪ 211.9	6.625%		₪ 90,112,514		₪ 38,389	
עוגן - מרכול	משוכר	1,412.9		₪ 2,460,513	₪ 145.1	₪ 2,561,157	₪ 151.1	5.966%		₪ 41,241,614		₪ 29,189	
מסחר- פדיון	משוכר	132.1		₪ 436,845	₪ 275.6	₪ 436,845	₪ 275.6	7.125%		₪ 6,131,162		₪ 46,420	
מסחר- תוספת מפדיון	משוכר			₪ -									
משרדים- קופות חולים	משוכר	5,314.7		₪ 4,437,814	₪ 69.6	₪ 4,542,443	₪ 71.2	6.500%		₪ 69,883,732		₪ 13,149	
משרדים	משוכר	2,157.9		₪ 1,525,476	₪ 58.9	₪ 1,525,476	₪ 58.9	7.000%		₪ 21,792,518		₪ 10,099	
מחסנים	משוכר	203.8		₪ 33,142	₪ 13.6	₪ 33,142	₪ 13.6	6.625%		₪ 500,257		₪ 2,455	
רווחי חשמל				₪ 378,380		₪ 389,000		8.000%		₪ 4,862,500			
סה"כ שטחים מניבים		**11,569**		**₪ 15,230,869**		**₪ 15,458,017**		**6.591%**		**₪ 234,524,297**			
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		733.6	₪ 117,348	13	₪ 1,408,506	₪ 160	7.125%		₪ 19,768,505		₪ 26,948	
משרדים	פנוי/מתפנה		119.3			₪ 95,941	₪ 67	7.500%		₪ 1,279,218		₪ 10,720	
מחסנים	פנוי		211.1	₪ -		₪ 107,260	₪ 42	7.125%		₪ 1,505,401		₪ 7,130	
סה"כ שטחים פנויים			**1,064.1**			**1,611,707**	**126**	**7.146%**		**₪ 22,553,124**			
תוספת/הפחתה מניהול				₪ -4,459		₪ -		6.625%	-	₪ -			
סה"כ		**12,633**		**₪ 15,343,758**		**₪ 17,069,724**	**113**	**6.640%**		**₪ 257,077,421**			
תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות										₪ 18,839,085			
תשלומים חזויים לר.מ.י / היטל השבחה (המופחתים מהשווי)										₪ -1,613,243			
השקעות חזויות בשיפוץ ושדרוג המתחם										₪ -1,838,000			
סה"כ שווי										₪ 272,465,263			
במעוגל										**₪ 272,500,000**			

שיעור תשואה כולל (בתפוסה מלאה)	**6.64%**	מחושב מדמ"ש שנתיים להיוון
שיעור תפוסה	**91.6%**	
שיעור תשואה כולל (לנכס במצבו)	**6.05%**	ללא שווי הזכויות הנוספות

₪ 272,500,000

מקרא:
מקדם דחיה = = עד תום תקופת "הגרייס"
מקדם היוון = = היוון גרעון ניהול שנים בממוצע

הפחתות חזויות בעת מכירה:

היטל השבחה	₪ -
תשלומים חזויים לר.מ.י	₪ -

הערה חשובה:

עד להערכתנו למועד 31.03.2024 הובא בחשבון שווי מחצית הזכויות בנכס.

החברה רכשה את המחצית הנותרת מ"חברות הביטוח" בתאריך 29.02.2024 והליך הרכישה והרישום לחברה הושלם.

לפיכך, תחשיבנו כעת הינו **למלוא** (100%) הזכויות בנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

12. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים, בגבולות הסך של **272,500,000 ₪**

(מאתיים שבעים ושניים מיליון וחמש מאות אלף), **לא** כוללים מע"מ.

12.1. הפחתות מאומדן השווי להיטל השבחה ו/או תשלומים ל- ר.מ.י

הופחת באומדן השווי.

12.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש
שינוי בשיעור ההיוון	1.0%	₪ 235,900,000
	0.5%	₪ 252,100,000
	0.0%	**₪ 272,500,000**
	-0.5%	₪ 296,700,000
	-1.0%	₪ 324,300,000

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב :

נסח רישום מקרקעין מתאריך 11.08.2024 - 2 עמודים

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס Tel. | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/08/2024
ז' אב תשפ"ד
שעה: 10:20

נסח מס' 128015

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר:	12689/2009	מיום:	24/06/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית נתניה	18,851

המספרים הישנים של החלקה

9901/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/5	22/07/2013	עודף	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					50000 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18204/2024/1	16/06/2024	מכר	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10807/2017/3	17/05/2017	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		50000 / 100000
	על הבעלות של:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
12689/2009/1002	24/06/2009	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה		
				בתנאי שטר מקורי	
				14979/1997/1	

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס | fax. +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/08/2024
ז' אב תשפ"ד
שעה: 10:20

נסח מס' 128015

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
1662/2011/1	24/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7823/2024/1	11/03/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	רכבת ישראל בע"מ	תשתיות לאומיות	520043613
	הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296 - 4346			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
18204/2024/2	16/06/2024	הערה	מס רכישה נתניה		
	הערות:	הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה			
	על הבעלות של:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21476/2015/1	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לציבור , החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר , כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט המצ"ב.
		לטובת	שם המוטב	
			כלל הציבור	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21476/2015/2	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לציבור החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט המצ"ב.
		לטובת	שם המוטב	
			כלל הציבור	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il