נספח א'

# הערכות שווי
# ומכתבי מעריכי שווי

# ישפרו בע"מ

## דוח רבעוני
## ליום 30 ביוני 2024


פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב' – דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024

נספח א' – הערכות שווי ומכתב מעריך שווי

**יוסי ברק**
שמאי מקרקעין
**משה פרידמן**
מהנדס ושמאי מקרקעין
**נעמי קפלנר**
שמאית מקרקעין
**מיכל שימקביץ**
שמאית מקרקעין
**רענן דוד**
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
**יואב שיינקין**
שמאי מקרקעין
**מיטל אסא**
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
**שרית אלוני**
שמאית מקרקעין
**דורית גבר רוט**
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
**אבנר גזפן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
**אלי כהן**
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
**גיא יופה**
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
**רונן רוזנטל**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**עידו כהן**
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
**שרון רומי**
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
**איתי חן**
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
**יונתן הלחמי**
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
**שיי טנרי**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**אלירן עמר**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**אודר ארדיטי**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**קים קרוננברג**
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
**דורון יזכירוביץ'**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**יקיר עמר**
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
**ילנה אפשטיין**
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
**מתן משה חמאוי**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**מתן יעקב**
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
**ברק לב**
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
**ניר טולדנו**
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
**יעלה יהודאי**
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
**גילי בורשטיין גולדנגורן**
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
**מירי ברקו**
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
**אור אביטן שלו**
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
**שחר טרופ**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**סיון אלקיים**
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
**שי סבג**
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
**דניאל גוב**
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
**אלון דולב**
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
**שיר פרימר**
כלכלנית (B.A)
**יובל ארבל**
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
**זהבה זריהון**
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
**מור דיין**
כלכלנית (B.A)
**ענב גרוס**
כלכלנית (B.A)
**נעמה מלכא**
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
**הדס בורוכוב**
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

31 יולי 2024
מספרנו: 03. 41723

לכבוד
ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

ג.א.נ.,

## הערכות שווי נכסי חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ עדכון ליום 30.06.2024

1. עפ"י בקשת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" ו/או "**ישפרו**"), הערכנו את שווים של נכסי החברה (בהתאם לנספח א') – למועד הקובע 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת המקיפות**").

2. כעת התבקשנו על ידי מר גלעד מאור, סמנכ"ל הכספים בחברה לבחון את שווים של הנכסים הנ"ל ליום 30.06.2024.

3. נציין, כי במסגרת הערכות השווי ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית ואי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל".

4. כפי שנמסר לנו על ידי הנהלת החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת.

5. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים בערכי השווי בתקופה שחלפה ממועד הכנת חוות הדעת המקיפות.

6. לאור האמור לעיל, לא מצאנו אינדיקציות שיש בהן לשנות מהותית את הערכות השווי של הנכסים.

7. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים המפורטים בנספח א' תקפות גם ליום 30.06.2024.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

## נספח א' – רשימת הנכסים

| מס"ד | מספר עבודה | שם הנכס | מיקום | שווי הנכס בשלמות (100%) למועד 31/12/2023 | שווי הנכס בשלמות (100%) למועד 30/06/2024 | שיעור אחזקת החברה במקרקעין |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 38484.09 | ישפרו סנטר נס ציונה | נס ציונה | ₪ 374,600,000 | ₪ 374,600,000 | 50% |
| 2 | 41355.02 | ישפרו סנטר הדסה עין כרם | ירושלים | ₪ 146,000,000 | ₪ 146,000,000 | 100% |
| 3 | 41349.01 | ישפרו סנטר ערד | ערד | ₪ 27,000,000 | ₪ 27,000,000 | 50% |

חבר בלשכת השמאים

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

7 ביולי, 2024

מספרנו: 915895

לכבוד

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

**הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (82%) מהזכויות במקרקעין ליום 30.06.2024**

**חלקים ממרכז מסחרי – "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם צפוני**

**גוש 5890 חלקות 6-7**

**רח' שדרות המלאכות, "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות**




915895

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. במהלך חודש 6/2024 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

915895

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
נמסר לנו ממנהלת הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

915895

2.3. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

3. **תאריך הביקור במקום**

ביקור במקום נערך ביום 27.6.2024 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י הגב' לימור גרינברג, מנהלת המתחם.

4. **פרטי הנכס**

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 5890 | |
| **חלקות** | 6 | 7 |
| **מגרש** (*) | 102 | 103 |
| **שטח מגרש במ"ר** | 8,636 | 9,158 |
| **סה"כ שטח קרקע במ"ר** | 17,794 | |
| **שטח בנוי ברוטו במ"ר** (**) | 7,884 | |
| **מיקום** | מתחם הרחובות שדרות המלאכות, החרט והסוחר, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות | |
| **זכויות** | חכירה מהוונת מרמ"י במושע (82%) | |

(*) עפ"י תכנית מד/20.

(**) שטח בנוי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י היתר מס' 20190112 מיום 1.4.2019. השטח הנ"ל כולל שטח שירות מקורה של כ- 605 מ"ר.

5. **פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2024.
- הכנסות מפדיונות נכון ליום 31.12.2023.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

915895

## 6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בחלק הדרום המערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431, ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של כ- 1,085 דונם.

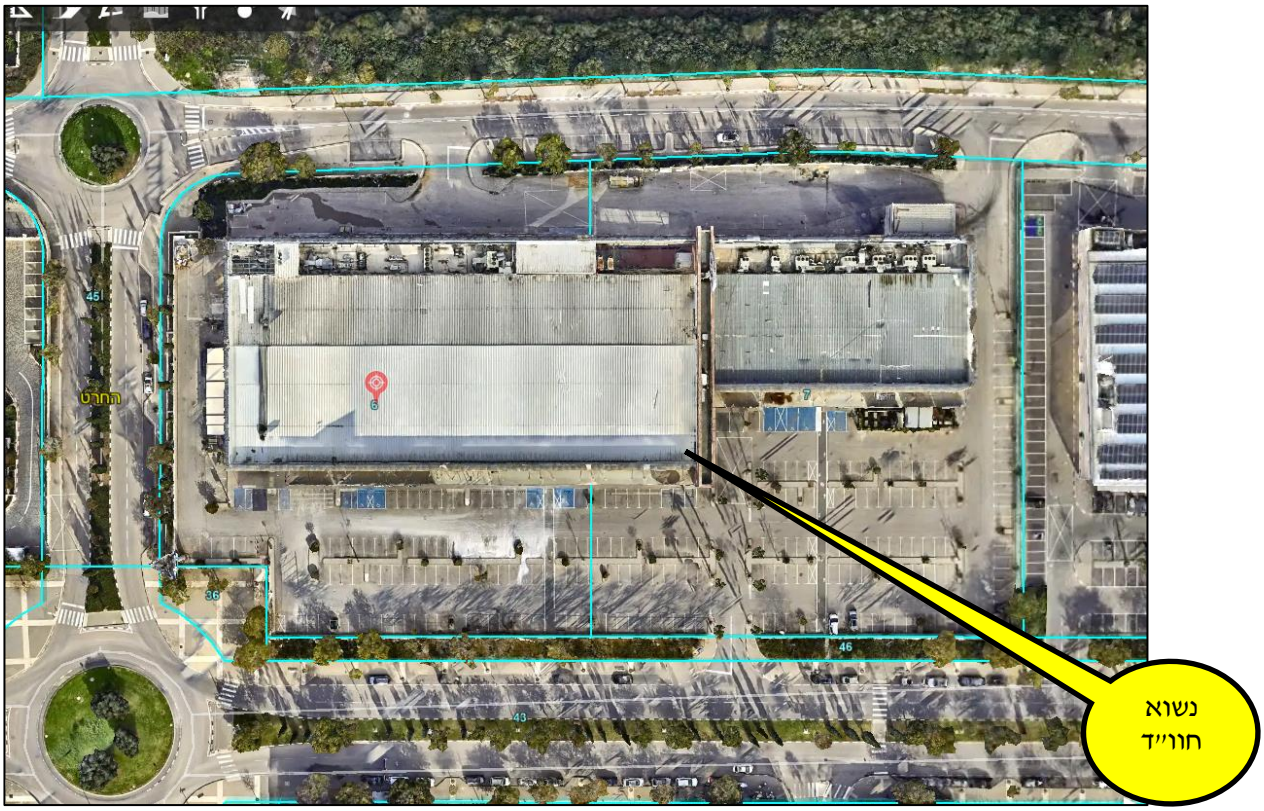
חלקות 6 ו- 7 (מגרשים 102 ו- 103 בייעוד מסחרי עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 17,794 מ"ר. החלקות תחומות בשדרות המלאכות מדרום, רחוב החרוט ממערב וברחוב הסוחר מצפון.

סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע, בתי קפה ועוד.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין, בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 350 מ' מהמתחם נשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום אורתופוטו של החלקות</u>:



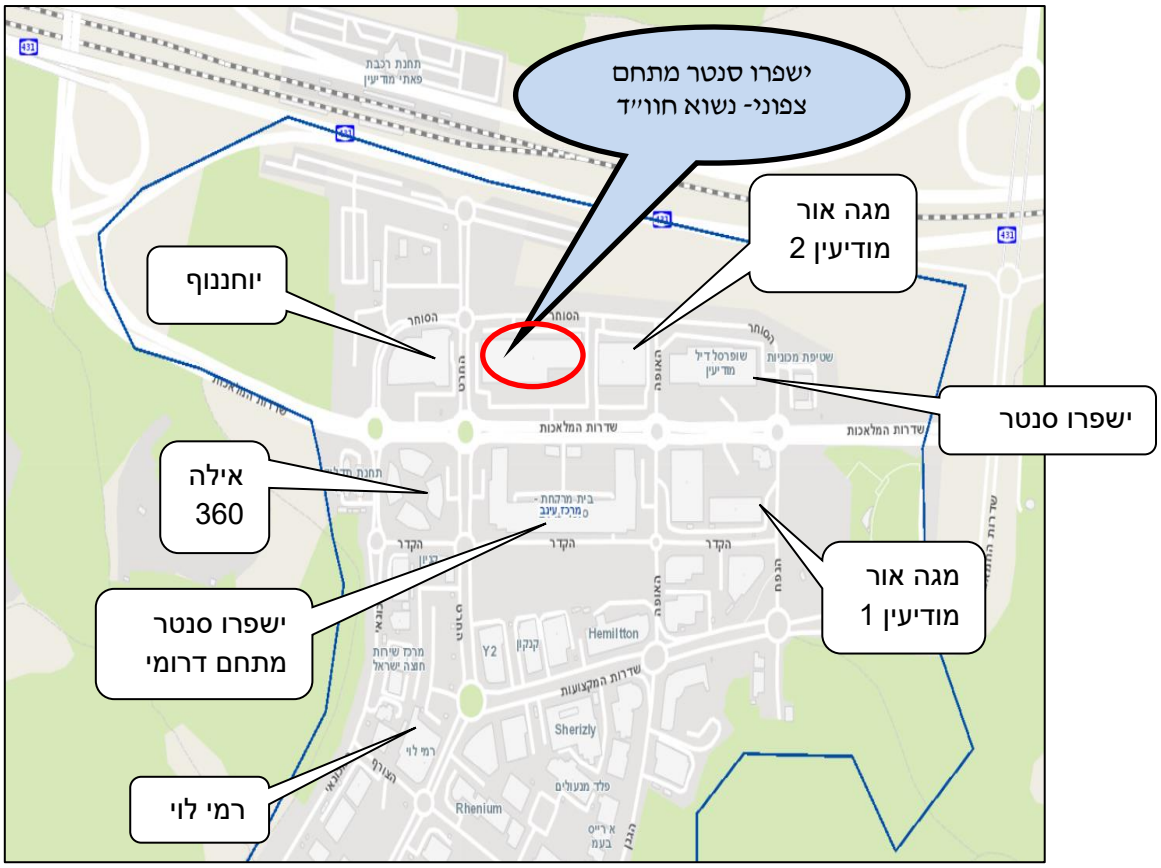

915895

6.2. **<u>הסביבה העסקית:</u>**

באזור התעשייה מרכז עינב בנוסף למרכז המסחרי של ישפרו סנטר, קיימים מרכזים נוספים כגון:

מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו- 2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחננוף ועוד.

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>




915895

6.3. **<u>תאור הבנוי</u>**

המרכז המסחרי החל לפעול משנת 2005 והינו חד קומתי מעל קומת מסד חלקית.

המתחם מחולק ליחידות מסחריות ולמשרד הנהלת המתחם.

החניה במתחם הינה בתחום חניון פתוח מצידו הדרומי של המבנה המכיל כ- 278 מקומות חניה.

מצבו התחזוקתי והפיסי של המבנה הינו מצויין, רמת הגמר ביחידות גבוהה ומשתנה בהתאם להשקעות השוכר.

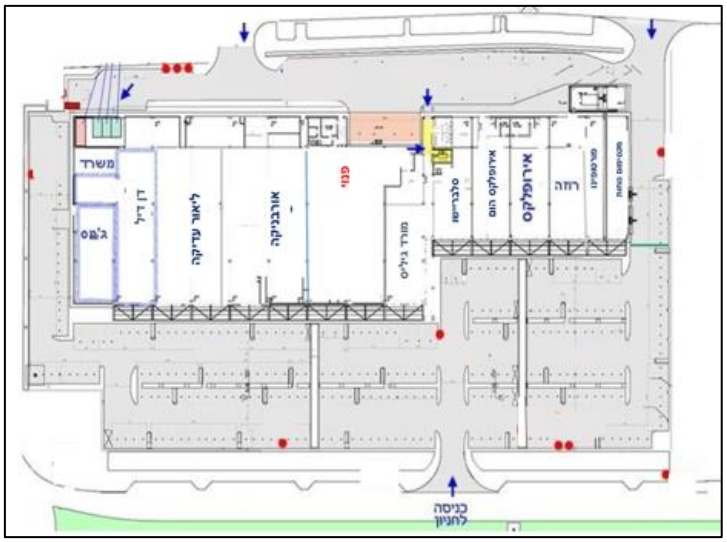
סה"כ השטח הבנוי ברוטו עפ"י היתרי הבניה הינו כ- 7,884 מ"ר.

סה"כ השטח לשיווק של המרכז הינו כ- 6,207 מ"ר (כולל שטחי אחסנה).

נכון למועד הקובע המרכז מושכר בתפוסה של כ- 84%.

בתחום המרכז מגוון חנויות ומסעדות. המתחם כולל 11 חנויות.

**<u>להלן תשריט המתחם</u>**

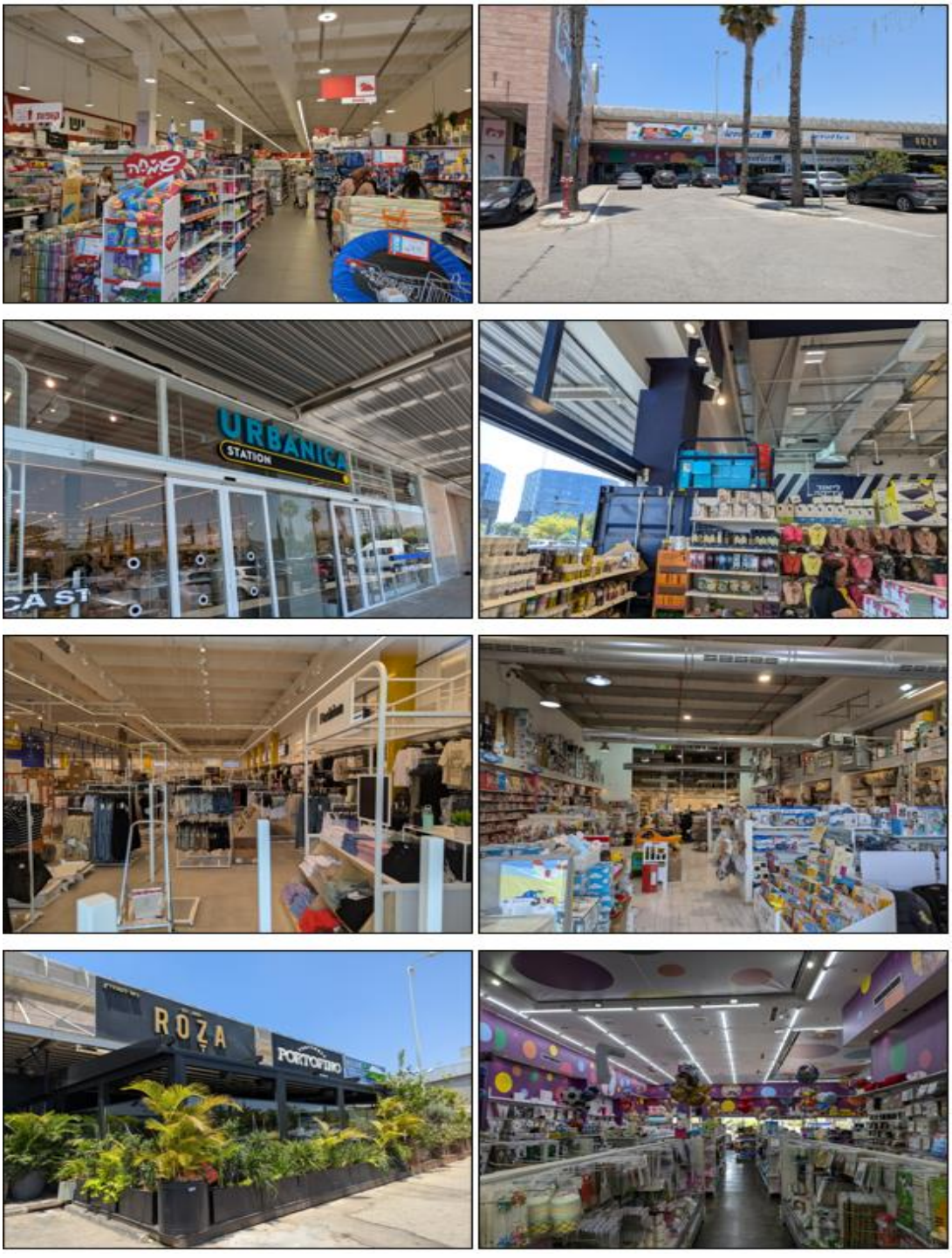



<u>להלן פירוט שטחי הבניה על פי תכנית היתר הבניה:</u>

| מפלס / קומה | שטח ברוטו במ"ר | שימושים |
|---|---|---|
| קומת מסד | 633 | שטחים טכנים, חדרי חשמל, מאגר מים ומשאבות. |
| קומת קרקע | 7,035 | הקומה בחלוקה ליחידות מסחר, שטחי אחסנה ומשרד הנהלת החברה. |
| קומה טכנית | 216 | שטחים טכנים. |
| **סה"כ** | **7,884** | שטחים עיקריים + שטחי שירות עפ"י היתר בניה 20190112.<br>השטחים כוללים שטח שירות מקורה בהיקף של כ- 605 מ"ר. |

915895

להלן תמונות של המרכז המסחרי:




915895

## 7. <u>מצב תיכנוני</u>

### 7.1. <u>תכניות בנין עיר</u>

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

| תכנית | מועד קובע | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| מד/2020 | 5.5.1999 | 4747 | תכנית מתאר מקומית |
| מד/20 | 24.8.2000 | 4913 | תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| מד/מק/1/20 | 28.2.2006 | 5501 | שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים. |
| מד/35 | 24.10.2007 | 5732 | סוככים זמניים בבתי אוכל |
| מד/2040 | 4.9.2023 | 11611 | תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364) |

#### 7.1.1. <u>תכנית מד/20 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4913 מיום 24.8.2000</u>:

הנכס מסומן כמגרשים 103-102 בייעוד אזור מסחרי.

<u>מטרות התכנית:</u>

| | |
|---|---|
| א. | ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשרותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע. |
| ב. | לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה. |
| ג. | לקבוע תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה. |

<u>הוראות בניה:</u>

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשטח מתחת לגגון בולט בחזיתות המבנים לא יחשב כשטח מקורה.

**<u>שנאים</u>**

(1) במגרשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרוש הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמוכים, המבנה ירשם על שם חברת החשמל.
המבנה יבנה עם קיר חזית על קו 0, בתנאי שישולב בקירות הפיתוח שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קו בנין קדמי עפ"י קו הבנין הקדמי במגרש, והקיר הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.

(2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובמגרשים מס' 111, 112, 113 מבנה השנאים ימוקם וישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיתות מבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.

(3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורית ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורית מותרת הקמת מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותתת. קוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

915895

**חניה**

(1) תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020, נספח מס' 7, על תיקוניו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

(2) תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאופיון הבנין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיון מפעל. (ראה סעיף 4.4 להלן).

(3) הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.
בסמכות הועדה המקומית, לאשר חנייה מרוכזת של רכב פרטי למספר מגרשים, ובלבד, שמבקש ההיתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים. לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפא להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובלבד, שכבישים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חנייה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חנייה במגרשים 206 ו-207.
סך כל שטח המגרשים הסמוכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חנייה מרוכזת כאמור, ייקבע ע"י מהנדס הועדה.
בכל מקרה החנייה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד.

(4) במקרים בהם אין בהיתר ניצול מלא של זכויות הבנייה, ובעתיד ניצול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש ההיתר להראות ולהוכיח שבתכנון ובבקשה להיתר קיימת הכנה לבצוע מרתף בעתיד בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמוכים כאמור בסעיף 21 (ז') (7) דלעיל.

(5) נקודות הכניסה והיציאה המומלצות לחניה שבתחום המגרשים, תהיינה על פי המצוין באמצעות חיצים בנספח מס' 1.

(6) באזור משרדים (מגרשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכב חרום.

(7) בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מאחוז כיסוי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח.

**אזור מסחרי:**

**המטרה**

ליעד שטחים למבנים לשימושים מסחריים של מרכולים, רשתות שיווק. לקבוע הנחיות ומגבלות בניה עבור שימושים מסחריים אלה.

**התכליות והשימושים**

באזור המסחרי מותרים השימושים המתאפיינים במכירה ו/או תצוגה בשטח רצפה גדול.
לא יותר המסחר במזון אלא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.
לא תותר חלוקת שטח המבנה ליחידות מסחריות נפרדות קטנות כגון קניון או כד'. מותרת חלוקה ליחידות מסחריות בגודל מזערי של 500 מ"ר שטח עיקרי, בתנאי שהחלוקה והגישות ליחידות יהיו להנחת דעתה של הועדה המקומית. תותר חלוקה קטנה מ-500 מ"ר לשימוש שירותים בנקאיים ודואר בלבד.

[1] קיימת סתירה בין סע' זה לבין מטרות התכנית. יצוין כי בפועל התקבל היתר בניה לרבות טופס 4.

915895

**הוראות תכנון**

(1) לא תותר כניסת רכב שרות מדרך מס׳ 2 ומדרכים אחרות נוספות שיוגדרו כדרכים עורקיות, אלא מדרכים אחרות, נתונים לגבי קוי בנין, כניסות למגרשים וגבהים, ראה בתכנית בינוי.

(2) גדרות יבנו בהתאם להוראות מנחות לעיצוב עירוני ונופי.

(3) עיקר החניות הפרטיות יהיו בחזית המבנה לאורך דרך מס׳ 2, החניות תתוכננה בהתאם להוראות מנחות לעיצוב נופי ולנספח לעיצוב נופי. יתרת החניות הפרטיות הנדרשות ייבנו בקומת המרתף.

(4) תותר הקמת מרתף עד לגובה 3.5 מ׳, להשלמת החניות, לשימושי שרות ולמחסנים כשימוש עיקרי. אסור שימוש מסחרי במרתף. תתאפשר חריגה למרתף חנייה בקוי בנין צדדיים ואחוריים במבנה, למעט קו בנין קדמי ולמעט באותם המקומות המיועדים להעברת תשתיות - כל זאת בתנאי שיובטח טיפול נופי הכולל נטיעות עצים עפ״י תכנית פיתוח ונוף לאישור מהנדס הועדה.

(5) בחזית הצפונית הפונה לכביש מס׳ 431 ובחזית הדרומית הפונה לדרך מס׳ 2, לא תאושר פריקה וטעינה, והחניות יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית.

(6) על גג המבנה ובהיקפו יבנה גג משופע מאבן בשיפוע של כ-30% שיבלוט מקירות החזיתות עד כ-1.0 מ׳, שטח היטל הבליטה לא יחשב כשטח מקורה בחישוב שטח הבניה.
רוחב הגג הנ״ל לא יקטן מ-6.0 מ׳ מסביב למבנה.

(7) שטח הגג שאינו מקורה ע״י הגג המשופע יהיה גג שטוח. על גג זה, מותרת העמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אויר וכד׳, בלבד שיוסתרו ע״י הגגות המשופעים.

(8) חזיתות המבנים יבנו בניה קשיחה עם חיפוי אבן מסותתת, יותר שילוב של חומרים נוספים כאלמנט ארכיטקטוני כגון זכוכית, קרמיקה, או כל חומר אחר עמיד ואסתטי באישור הועדה המקומית (אך בכל מקרה לא יותר גמר טיח).

**להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים 102-103 נשוא חוות הדעת:**

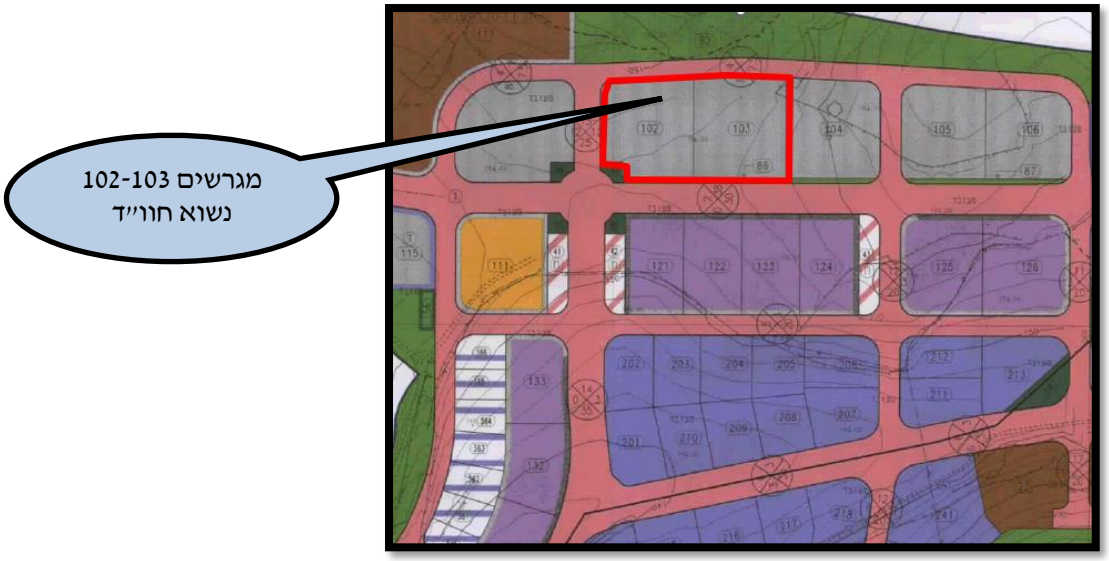
| שטח מזערי למגרש בדונם | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים | | | | | | | מס׳ קומות מרבי כולל מרתפים | מס׳ קומות מרתפים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטחים עיליים | | שטחים תת קרקעיים | | | סה״כ % בניה מרביים | % כיסוי קרקע מרבי | | |
| | שטחי עיקרי | שטחי שירות | שטחי עיקרי | שטחי שירות | ש.ש לחניה | | | | |
| 7 | 50% | 10% | 16% | 5% | 25% | 106% | 35% | 3 | 1 |

**הערות לטבלה:**

- היציע בקומת הרחוב אינו כלול בנין הקומות.
- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים כלולים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כלול בשימושי השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת״ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המתאר מד/2020.

915895

**<u>להלן תשריט התכנית:</u>**




7.1.2. **<u>תכנית מד/מק/1/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5501 מיום 28.02.2006</u>**

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי כדלהלן:

| |
|---|
| גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.<br>חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות. |
| ניתן לאחד מגרשים מס' 202 עד 206, 102 ו-103, 121 עד 124, למגרש אחד לבניית מבנה אחד או קבוצת מבנים למשתמש אחד. |
| % כיסוי קרקע מרבי יגדל מ- 35% ל- 36% במגרשים 102+103 בלבד. |

915895

7.1.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין מד/2040 אושרה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.2023</u>**:

התכנית **לא** מכילה הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 421 בייעוד מסחר ותעשייה.**

מטרות התכנית בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכו'.

<u>ייעוד קרקע ושימושים:</u>

| 3.18 | מסחר ותעשיה |
|---|---|
| כללי | ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב") ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| 3.18.1 | **שימושים** |
| שימושים עיקריים | 1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.<br>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב – בקומת הקרקע בלבד. |
| שימושים משניים | 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף.<br>2. שטחים ציבוריים פתוחים.<br>3. מבנים ומוסדות ציבור.<br>4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>5. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.<br>6. אכסון מלונאי.<br>7. אתר הנצחה/מורשת.. |

| | |
|---|---|
| מקבץ שימושי תעסוקה 1 | שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. |
| מקבץ שימושי תעסוקה 2 | שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים. |

915895

עבור מתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

**<u>להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10</u>**

**<u>תיאור המצב הקיים:</u>**

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצלה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

**<u>תיאור המצב המוצע:</u>**

| ב | תיאור המצב המוצע |
|---|---|
| | המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים: |
| | 1. המתחם הדרומי (10.1), בייעוד תעשיה ואחסנה, בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלת. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל. |
| | 2. המתחם הצפוני (10.2), בייעודי הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| | 3. המתחם המערבי (10.3), בייעוד ספורט ונופש, הוא שטח כלוא בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. |

**<u>פרוט מתחם משנה:</u>**

| ג | פירוט מתחמי המשנה |
|---|---|
| | 1. מתחם-משנה 10.1 (תעשיה ואחסנה) |
| | 1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים ובהיקף שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן. |
| | 1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, רחובות מגוננים, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדרות וביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים. |
| | 1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2. מתחמי משנה 10.2 (תעסוקה ומסחר ותעשיה) ו-10.3 (ספורט ונופש) |
| | 2.1. תכנית מפורטת לתא שטח 421 ו- 422 תכלול חיבור אל תחנת הרכבת ושטחים עבור חניה לבאי התחנה. |
| | 2.2. במתחם 10.2 גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2.3. במתחם 10.3 גובה המבנים המירבי יהיה עד 32 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון ובינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם. |
| | 2.4. הבינוי במתחם 10.2 יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0. כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב. |
| | 2.5. מיקום שימושי המלונאות יקבע בתכנית מפורטת. |
| | 2.6. מערך הרחובות: |
| | א. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. |

915895

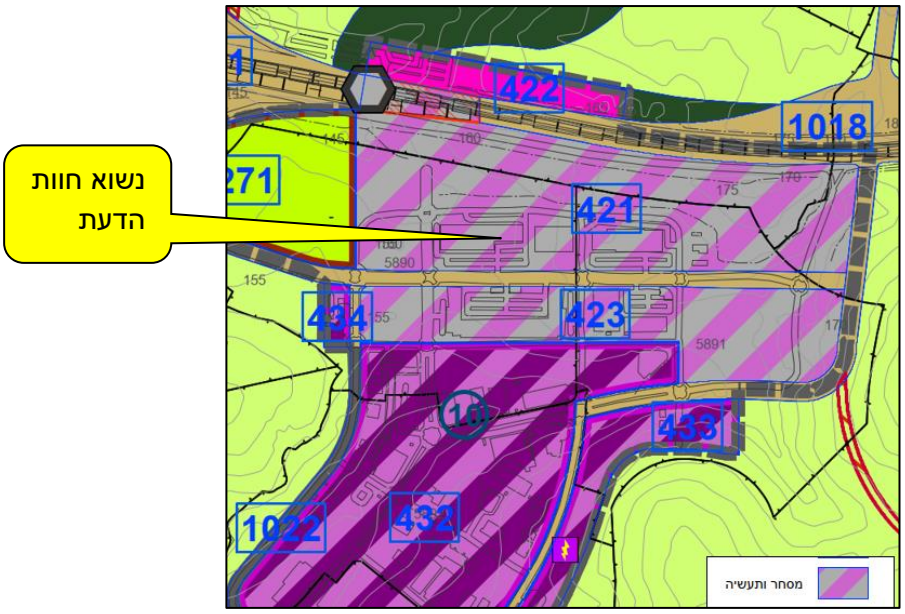
| | |
|---|---|
| | ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר.<br>ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.<br>2.7. כל החניות במתחמי-משנה 10.2 ו-10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב.<br>2.8. לפי נספח התנועה מסומן במתחם משנה 10.2 מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם. |
| ד | **התניות לפיתוח**<br>1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד). |

**נתונים כמותיים למתחם 10:**

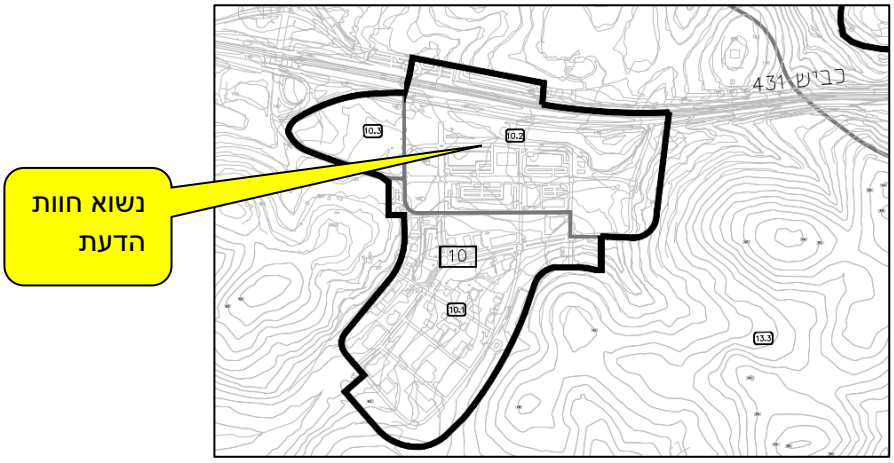
| 4.2.8.2 | נתונים כמותיים למתחם 10 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| נושא | יחידות | מאושר | תוספת מוצעת | סה"כ מוצע | הוראות |
| סה"כ אוכלוסייה צפויה | נפש | 0 | 0 | 0 | |
| שטח בנייה כולל, לכלל היעודים | מ"ר | 375,500 | 629,500 | 1,005,000 | |
| מגורים | יח"ד | 0 | 0 | 0 | |
| | מ"ר | 0 | 0 | 0 | |
| תעסוקה | מ"ר | 280,000 | 458,400 | 738,400 | |
| מסחר | מ"ר | 70,000 | 114,600 | 184,600 | |
| תיירות ומלונאות | מ"ר | 0 | 4,000 | 4,000 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 63 | 50 | 113 | מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3 |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 167 | 0 | 167 | |

915895

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:




**סיכום:**

זכויות הבניה בתכנית המתאר הכוללנית מד/2040, אינן מוקנות אלא מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית וכן כפופות למגבלות כפי שמתואר בהוראות התכנית וכן הצורך בהכנת תכנית מפורטת.

915895

7.2. **רישוי**

להלן פרוט היתרי הבניה וטופס 4 אשר התקבלו בנכס:

| היתר מס' | מיום | מהות |
|---|---|---|
| 20020199 | 5.1.2004 | בניית מבנה מסחרי חד קומתי |
| 20050048 | 30.6.2005 | תכנית שינויים למבנה המסחרי |
| 20100121 | 5.5.2010 | בקשה לשינוי גודל חנות מזערי מ- 500 מ"ר שטח עיקרי ל- 200 מ"ר שטח עיקרי, ללא תוספת שטחים. |
| 20100314 | 7.11.2010 | בקשה לשינויים פנימיים - ביטול מחסן והגדלת שטח עיקרי בחנות מס' 2. |
| 20160427 | 1.12.2016 | בקשה להקטנת 2 חנויות לגודל של עד 200 מ"ר ושינוי יעוד ממסחר להסעדה. |
| 20190112 | 26.3.2019 | בקשה להוספת פח אשפה טמון. |
| 20230317 | 6.12.2023 | תכנית שינויים הכוללת שינוי ייעוד ממסחר להסעדה, ביטול 6 מקומות חניה, הוספת מעלן ופתח בגדר לטובת כבש בגבול מגרש המחבר בין מדרכה לחניה וחלוקה פנימית של חנויות קיימות כולל נספח תנועה, נוף ופיתוח המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה. |

**טופס 4** – התקבל בתאריך 16.8.2005 עבור מבנה מסחרי חד קומתי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20030199 מיום 5.1.2004.

תעודת בדבר סיום בניה להוספת פח אשפה טמון, התקבל בתאריך 4.4.2019 המאשר כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר בניה מס' 20190112 מיום 26.3.2019.

**להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מההיתרים:**

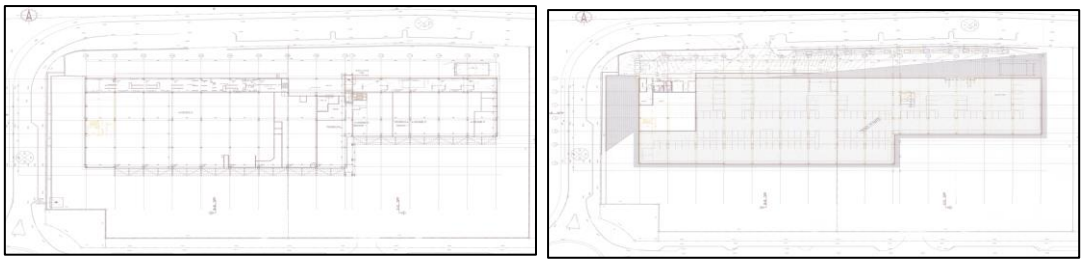
| קומה והמפלס בבניין | שימושים עיקריים במ"ר | | | | חלקי השרות במ"ר | | | | | | | | סה"כ בבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | הסעדה | משרדים | סה"כ | מקלט | מתקנים ומערכות טכניות | אחסנה | מבואות וחדרי מדרגות | פח טמון | מקורה | חדרי אשפה | קיים | סה"כ ש.ש |
| מסד | | | | | | 596 | | | | 37 | | 633 | 633 | **633** |
| קרקע | 3,622 | 1,405 | 39 | **5,066** | 152 | 120 | 764 | 137 | 1 | 568 | 229 | 1,969 | 1,971 | **7,035** |
| קומה טכנית | | | | | | 101 | | 114 | | | | 216 | 216 | **216** |
| **סה"כ** | **3,622** | **1,405** | **39** | **5,066** | **152** | **817** | **764** | **251** | **1** | **605** | **229** | **2,818** | **2,819** | **7,884** |

**סיכום זכויות הבניה לשטחים עיקריים, בהתאם לתכנית מד/20 והשטחים הבנויים בהיתר:**

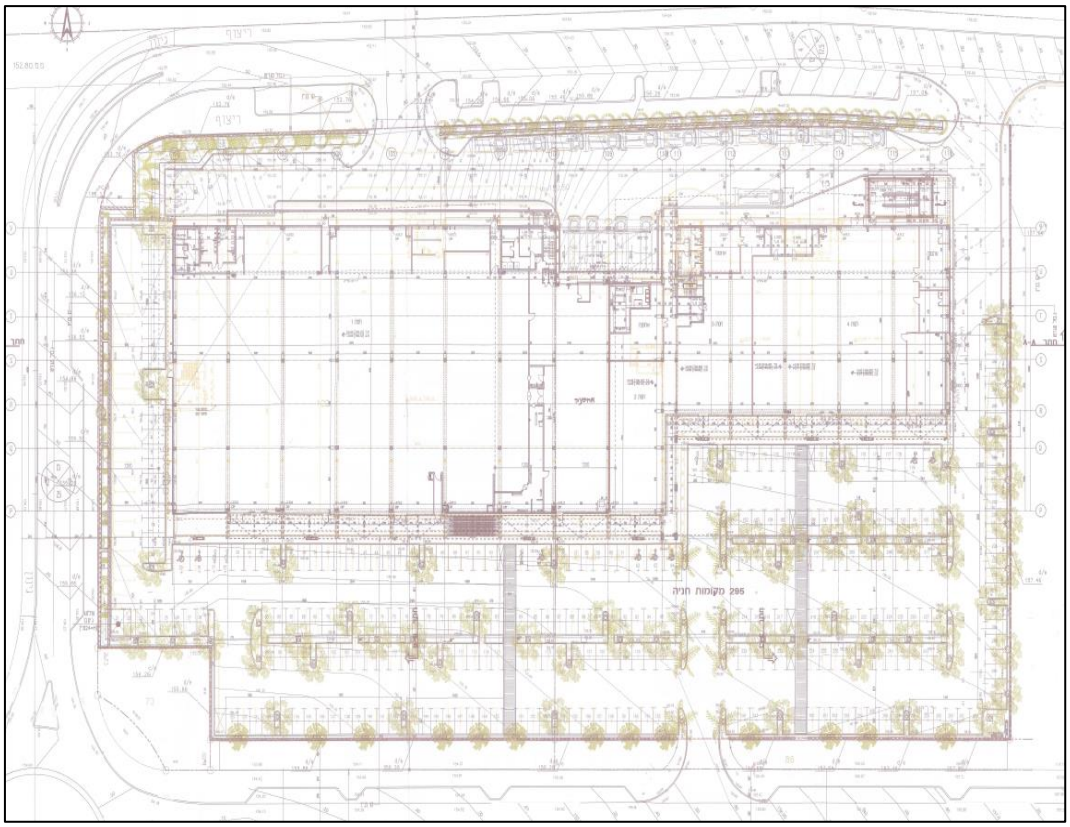
| מפלס / קומה | זכויות בניה עיקריות במ"ר עפ"י התב"ע | שטח עיקרי בנוי במ"ר עפ"י היתר בתוקף | יתרת זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|
| תת הקרקע | 2,847 | | 2,847 |
| קומת קרקע | 5,662 | 5,066 | בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואם, עפ"י תכסית מותרת 35% כולל שטחי השירות. |
| קומות עיליות | 3,235 | | 3,235 |
| **סה"כ** | **11,744** | **5,066** | **6,082** |

915895

תשריט **קומת מסד וקומה טכנית** מתוך תכנית ההגשה להיתר 20050048



תשריט **קומת קרקע / כניסה** מתוך תכנית ההגשה להיתר 20050048



915895

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 3.7.2024, עולים הפרטים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות | חכירה | משכנתאות | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5890 | 6 | 8,636 | רשות הפיתוח - בשלמות | בתאריך 9.12.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 11.5.2051, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 6 ו- 7 בגוש 5890) | |
| | 7 | 9,158 | | | | הערה בדבר עתיקות מיום 30.9.2003. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5204 מיום 9.7.2003 עמ' 3407-3281, נרשמה לפי תיקון טעות סופר. (*) |

(*) בבדקה באתר רשות העתיקות, עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
יצויין כי עפ"י הקיים בפועל בתחום החלקה קיים מבנה שנבנה בהיתר ולא ידוע על הימצאות עתיקות.

8.2. **<u>הסכם חכירה הכולל מס' נכסים, בין היתר גם מגרשים נשוא חוות הדעת:</u>**

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 31.7.2007, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**החוכר**"), ובין ממ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש רשום: 5890.

חלקות: **6, 7,** 10 – 13, 15 – 19 (כולם בשלמות).

מגרשים: **102, 103,** 121 – 124, 202 – 206 (עפ"י תכנית מד/20) ששטחם הכולל כ- 57,173 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 12.5.2002 ועד ליום 11.5.2051. לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: אזור מסחרי, אזור למר"ת ותעשיה.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: קיבולת 810,841 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 ₪.

הייעוד: **מגרשים 102 ו- 103 (מגרשים נשוא חוות הדעת) – אזור מסחרי.**

מגרשים 121 – 124 אזור מסחר ושירותים אחרים.

מגרשים 202 – 206 אזור תעשייה.

תנאים מיוחדים:

- הסכם השבת קרקע מיום 1.11.2001 בין המנהל לבין קיבוץ שעלבים, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם חכירה שבנדון.
- הסכם השבת הקרקע המצורף הינו אך ורק בכל הנוגע לעסקת 727.

915895

- פרוטוקול השיבה מיום 13.9.2001 בנושא הקצאת מגרשים עפ"י תכנית מד/20, מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ישפרו מצהיר כי הוא "אחר מטעמו" של קיבוץ שעלבים, בהתאם להחלטת מועצה 727, והוא מתחייב לשלם ולהמציא למנהל במלואם את אישור המיסים בגין העברת הזכויות מהקיבוץ לחב' ישפרו.

8.3. **<u>הסכם עסקה משותפת מול קיבוץ שעלבים:</u>**

על פי הסכם לעסקה משותפת אשר נחתם ביום 26.2.1998, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**המשקיע**"), ובין שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "**הקיבוץ**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

**<u>העסקה:</u>** הסכם פיתוח ייחתם עם המנהל באופן שיעניק ל"**ישפרו**" זכויות במושע בשיעור של 82% בקרקע הפרויקט ו"**לקיבוץ**" 18%. באופן בו הקיבוץ מעביר בעסקת קומבינציה (על בסיס החלטה 727 של המנהל), **82% מתוך הקרקע** מכל זכויותיו לצורך הקמת הפרויקט (הקיבוץ זכאי לקבל במושע 18% מכל הזכויות).

**<u>התמורה:</u>** "ישפרו" בתמורה לרכישת הזכויות מתחייבת לבנות את הפרויקט בהתאם להסכם ולשאת בהוצאות התכנון.

8.4. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה בין היתר, בנכס נשוא חוות הדעת:</u>**

- עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד מיתר[1] מיום 22.5.2024 ומכתב ממשרד עוה"ד ברקמן ושות'[2] מיום 20.5.2024, לכבוד חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**"), עולה בין היתר כי ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

  התביעות עוסקות בהסכם אופציה והסכם מכר אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.
- עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד יעקב שפיגלמן ושות', מיום 22.5.2024, חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**") תובעת מס' שוכרים, בתביעות נפרדות. כאשר ביחס לנכס נשוא חוות הדעת קיימת תביעה אחת בלבד והתביעה הינה כספית (ולא קניינית).

**הערה: שווי הנכס כמופיע בחוות דעת זו איננו מביא בחשבון ההליכים הנ"ל.**

[1] המשרד מייצג את ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים.
[2] המשרד מייצג את ישפרו בע"מ (די אנד איי 2) שהינה בעלת המניות של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים.

915895

8.5. **<u>ריכוז הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:</u>**

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה, להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד הקובע:

| מהות | שטח מושכר במ"ר | סיום תקופת השכירות | תק' האופציה בשנים | דמ"ש חודשי ממודד | דמ"ש למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| חנות | 329 | 31.3.2028 | 0 | ₪ 33,369 | ₪ 88 |
| | 220 | 30.4.2026 | 8.76 | ₪ 25,186 | ₪ 99 |
| | 55 | 30.4.2026 | 8.76 | ₪ 4,198 | ₪ 66 |
| | 480 | 31.12.2025 | 5.84 | ₪ 35,799 | ₪ 66 |
| | 223 | 31.12.2024 | 0 | ₪ 26,031 | ₪ 104 |
| | 223 | 14.1.2025 | 0 | ₪ 22,638 | ₪ 90 |
| | 920 | 31.7.2025 | 15.68 | ₪ 49,461 | ₪ 47 |
| | 412 | 31.12.2024 | 6 | ₪ 44,209 | ₪ 95 |
| | 220 | 31.8.2027 | 0 | ₪ 32,692 | ₪ 145 |
| | 200 | 30.11.2028 | 9.84 | ₪ 14,194 | ₪ 63 |
| | 771 | 30.6.2026 | 6.84 | ₪ 63,400 | ₪ 80 |
| | 936 | 31.3.2029 | 10 | ₪ 90,540 | ₪ 95 |
| **סה"כ מסחר** | **4,990** | | | **441,716** | |
| מחסן | 30 | 31.3.2028 | 0 | ₪ 2,262 | ₪ 68 |
| | 19 | 31.8.2027 | 0 | ₪ 492 | ₪ 23 |
| | 10 | 30.11.2028 | 9.84 | ₪ 513 | ₪ 50 |
| | 160 | 31.3.2029 | 10 | ₪ 5,091 | ₪ 31 |
| **סה"כ אחסנה** | **219** | | | **8,357** | |
| **סה"כ הכנסה חודשית במתחם, במעוגל** | **5,209** | | | **450,000** | |

- נערכה על ידנו בדיקה מדגמית להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 75% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 73% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה). הנתונים המוצגים לעיל, מתייחסים להכנסות משכירות לא כולל הכנסות מפדיונות, אשר יפורטו בהמשך.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמי השכירות המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים מהותיים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.

915895

- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה״כ השטחים מסתכמים כדלהלן:

| | |
|---|---|
| שטח לשיווק | 6,207 |
| שטח מושכר במ״ר | 5,209 |
| שטח פנוי (מסחר בלבד) | 998 |
| שיעור תפוסה | 83.9% |

- <u>להלן פירוט דמי השכירות בשטחים המושכרים ע״פ שימושים:</u>

| | סה״כ שטח מושכר במ״ר | דמ״ש ממוצעים למ״ר | דמ״ש חודשיים ממודדים | דמ״ש שנתיים ממודד במעוגל |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | 4,990 | ₪ 89 | ₪ 441,716 | ₪ 5,300,000 |
| אחסנה | 219 | ₪ 38 | ₪ 8,357 | ₪ 100,000 |
| **סה״כ** | **5,209** | | **₪ 450,073** | **₪ 5,400,000** |

- <u>הסכמים חדשים שנחתמו בשנה האחרונה:</u>

  - ביום 29.11.2023 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 900 מ״ר למסחר ושטח של כ- 160 מ״ר לאחסנה לתקופה של 5 שנים ו- 2 תק׳ אופציה של 5 שנים כ״א, תמורת דמ״ש למ״ר ברוטו בסך של כ- **95** ₪ **למ״ר מסחר** וכ- 31 ₪ למ״ר אחסנה. בתקופת האופציה הראשונה דמ״ש יעלו בכ- 5% ובתקופת האופציה השנייה יעלו בכ- 10%.
  - ביום 6.6.2023 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 770 מ״ר נטו, עליהם תתווסף העמסה בגין שטחים ציבוריים של כ- 0% לתקופה של 18 חודשים ראשונים, החל מהחודש ה- 19 ועד החודש ה- 36 תתווסף העמסה של כ- 5% (דהיינו שטח ברוטו של כ- 809 מ״ר). מהשנה הרביעית ואילך שיעור העמסה של כ- 10% (דהיינו שטח ברוטו של כ- 848 מ״ר).
    הסכם השכירות לתקופה של כ- 3 שנים בתוספת של 4 אופציות של 3 שנים כ״א, תמורת דמי שכירות למ״ר ברוטו בסך של כ- **80** ₪. (החל מהשנה השנייה דמ״ש הבסיסיים יהיו בסך של כ- 85 למ״ר ברוטו). השוכר נכנס למושכר בתחילת חודש יולי 2023 וניתנה לשוכר תקופת גרייס לתקופה של חודשיים (התשלום הראשון בגין המושכר התקבל בחודש ספטמבר 2023).

915895

8.6. <u>תוספת מפדיונות:</u>

הכנסה נוספת מהמושכר הינה אחוז מהפדיון.

בהתאם להסכמי השכירות, בנוסף לדמ"ש המתוארים לעיל, המשכיר זכאי לקבל מחלק מהשוכרים, במשך תקופת השכירות אחוז מהפדיון במושכר.

בהתאם לנתונים מהחברה, עולה כי סך הפדיון השנתי נכון ליום 31.12.2023 מהמתחם הצפוני (נשוא חוות הדעת) ומהמתחם הדרומי הינו בסך של כ- 900,000 ₪.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת השווי מהכנסות הפדיונות, הובאו בחשבון בחוות הדעת **למתחם הדרומי** .

8.7. <u>הכנסות מניהול:</u>

הנכס מנוהל ע"י חב' ישפרו בע"מ.

בהתאם לאישור החברה נכון לרבעון הראשון לשנת 2024 לחב' הניהול רווח של כ- 370,000 ₪.

משקף רווח שנתי בסך של כ- 1,480,000 ₪. הרווח מתייחס למתחם הצפוני (נשוא חווה"ד) ולמתחם הדרומי הממוקם בגו"ח 5890/10-13.

כפי שנמסר נתון הרווח מתייחס ל- 82% של החברה.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת שווי מהכנסות הניהול, הובאו בחשבון בחוות הדעת **למתחם הדרומי.**

915895

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.
כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').
במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שרותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

915895

10. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס מהווה מרכז מסחרי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין מתחם צפוני**", הממוקם בגוש 5890 חלקות 7-6, מגרשים 103-102 (עפ"י תכנית מד/20), במפגש הרחובות שדרות המלאכות, החרט והסוחר, מרכז עינב, מודיעין-מכבים-רעות.
- המרכז המסחרי מהווה מבנה חד קומתי מעל קומת מסד חלקית הכולל שטחי מסחר ואחסנה.
- הזכויות בנכס: זכות חכירה מהוונת עד ליום 11.5.2051 + תקופת אופציה של 49 שנים. הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.

  בהתאם להסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים, **זכויות חברת ישפרו בנכס מהווים 82% בלתי מסוימים.** כמו כן, הצדדים מתנהלים עפ"י הסכם עסקה משותפת, לפיכך **לא** הובאה בחשבון הפחתה למושע.

  כמפורט בפרק המשפטי, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות. בחוות הדעת שבנדון לא הופחת השווי בגין הליכים אלו.
- חב' הניהול: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בסך של כ- 1,480,000 ₪, אשר הובא בחשבון בחוות הדעת למתחם הדרומי.
- בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בלבד, בהיקף של כ- 3,235 מ"ר.

  מימוש יתרת הזכויות כפוף לחיזוק המבנה ועלויות התאמה וכן מתן פתרונות חניה.

  הבאנו בחשבון את תוספת השטח העיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד תעסוקה, בהתאם להוראות תכנית מד/2040 אשר מסווגת את נשוא השומה בייעוד מסחר, תעסוקה ותעשייה.
- **שכירויות** - הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.

  בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמי השכירות הממוצעים המתקבלים תואמים דמי שכירות ראויים, שהינם בסך של **כ- 89** ₪ **למ"ר מסחר** וכ- 38 ₪ למ"ר אחסנה.

  בהתאם לאמור, בתחשיב השווי הוונו דמי השכירות המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6%** וזאת ללא שינוי מהשנה שעברה, בעיקר עקב כך ששיעור התפוסה בנכס גדל מ- 67% ל- 84%.

  אומדן שווי השטחים הפנויים– לאור העובדה כי השטח הפנוי לא הושכר במהלך השנה האחרונה, אומדן השווי חושב לשטחים אלו לפי דמ"ש ראויים בסך של 90 ₪ למ"ר מסחר וסך של 40 למ"ר אחסנה בשיעור היוון **7%.**
- רמת המחירים בסביבת הנכס. מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל"ן ונתוני היצע בסביבה.

915895

11. **<u>תחשיב</u>**

| מהות | שטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים במעוגל | דמי שכירות שנתיים במעוגל | שיעור היוון ראוי - I | סה"כ שווי במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| שטחים מסחר מושכרים בפועל | 4,990 | ₪ 442,000 | ₪ 5,304,000 | 6.00% | ₪ 88,400,000 |
| שטחים אחסנה מושכרים בפועל | 219 | ₪ 8,000 | ₪ 96,000 | 6.00% | ₪ 1,600,000 |
| שטחים מסחר פנויים | 998 | ₪ 90,000 | ₪ 1,080,000 | 7.00% | ₪ 15,430,000 |
| שטחי אחסנה פנויים | 17 | ₪ 700 | ₪ 8,000 | 7.00% | ₪ 110,000 |
| **סה"כ** | | | | | **₪ 105,540,000** |
| הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה) | | | | | -₪ 2,300,000 |
| **סה"כ שווי 100% מהנכס ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | **₪ 103,240,000** |
| יתרת זכויות בניה המיוחס לחברה | | | | | ₪ 2,530,000 |
| **סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | **₪ 87,200,000** |

<u>תחשיב יתרת זכויות הבניה:</u>

| | |
|---|---|
| יתרת זכויות בניה לניצול בקומות עיליות בשטח עיקרי במ"ר | 3,235 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪ 2,000 |
| מקדם דחייה | 70% |
| היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת | 85% |
| הפחתה לגודל | 80% |
| סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל | ₪ 3,080,000 |
| **שווי יתרת הזכויות במיוחס לחברה (82%), במעוגל** | **₪ 2,530,000** |

<u>בדיקת רגישות</u>

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| | **תוספת 0.5%** | **ללא שינוי** | **הפחתת 0.5%** |
|---|---|---|---|
| **שיעור ההיוון** | 6.50% | **6%** | 5.50% |
| **שווי הנכס במעוגל** | ₪ 80,400,000 | **₪ 87,200,000** | ₪ 95,100,000 |

915895

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2024, בגבולות הסך של **<u>87,200,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

12.1. השווי אינו כולל מע"מ.

12.2. ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת לתוך שנת 2024. נכון למועד הקובע לא ניתן לאמוד את השפעת המערכה על המשק בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, אולם נכון למועד הקובע לחוות הדעת אין אינדיקציה לשינוי בערכי השווי בגין גורם זה. ראה בנספח התייחסות למצב השוק.

12.3. השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס.

12.4. אומדן היטל השבחה צפוי במכר עבור זכויות בלתי מנוצלות מוצמד להיום בסך של כ-**1,500,000** ₪.

12.5. להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:

| משרד | מועד קובע | מטרת חוות הדעת | מתחם דרומי / צפוני | הערכת השווי |
|---|---|---|---|---|
| משרדנו | 30.6.2023 | IFRS | דרומי | ₪ 294,880,000 |
| | | | צפוני | ₪ 78,230,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | IFRS | דרומי | ₪ 257,710,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | תקן 19 | דרומי | ₪ 250,640,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | IFRS | צפוני | ₪ 89,110,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | תקן 19 | צפוני | ₪ 87,090,000 |
| יוסף זרניצקי | 16.6.2022 | IFRS | צפוני ודרומי | ₪ 330,600,000 |
| יוסף זרניצקי | 31.12.2021 | IFRS | צפוני ודרומי | ₪ 316,800,000 |

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

915895

נספח נתוני השוואה:

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על 4.50%-.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- ❖ הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.
- ❖ האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.
- ❖ התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.
- ❖ בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.
- ❖ קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.

915895

- בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.
- האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[3].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[3] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

915895

- **<u>עסקאות השוואה לענין שעור היוון במרכזי קניות בישראל ושימושים מעורבים</u>**
- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.5.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחומן המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה שבסמוך לעיר אשדוד.

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 7.3.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).

הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.5%.**

בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

915895

- <u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל- NOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u>[4]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

[4] בהנחת תפוסה מלאה.

915895

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי"ו.
בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.
התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.
ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%.**

- <u>סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.
בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה.
התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.
ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.
יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).
הנתונים הנ"ל משקפים[5] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר.
התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.
השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.
להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

[5] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

915895

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>סופרמרקט – סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI- השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.5.**

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪). <u>בהתאם</u> לדיווח החברה הNOI- השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.66**[6].

[6] להערכתנו בדחיה לשיווק מלא ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.

915895

- <u>סופרמרקט – אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪. דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- עפ"י פרסום באתר האינטרנט "וואלה נדל"ן" ביום 8.1.2023, חב' דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז המסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברח' ז'בוטינסקי ר"ג, תמורת 58 מיליון ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר ו- 70 מקומות חניה. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.

- ביום 4.1.2023 התקשרה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלוא זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי הינו 1.37 מיליון ₪, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-% **6.2.**

- בתאריך ה- 30.12.2022, חתמה חברת ג'י סיטי על מכירת המרכז המסחרי ביבנה ובתמורה לסך של 154 מיליון ₪. התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.25%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבוצעה ע"י החתום מטה לנכס הנדון.

- בתאריך ה- 2.11.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי ביום ה- 31.10.2022 רכשה שטחי משרדים, מסחר ומקומות חניה כחלק ממגדל משוב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות שיוקם ע"י המוכר ברח' לבנדה 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 – 76 בגוש 6977). העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים ובהיקף של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הועדה המקומית המאשרת תוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניוד זכויות ככל ויאושרו לאור ההתנגדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה. שטחי הממכר ימסרו ברמת מעטפת למעט השטחים המשותפים בקומות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגביהם יבוצע גמר מלא. מועד הבניה הצפוי הינו מאי 2026. בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייבה החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון** ₪ + **מע"מ.** ע"פ דיווח החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ₪ בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 ₪ למ"ר עבור גמר מלא לשטחי המשרדים ממצב המעטפת המהווה את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%.**

915895

- ביום 31.10.2022, התקשרה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026. התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מהנכס מוערך בכ **20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור שואה של כ- **6.2%**[7].

- ביום 6.10.2022, הודיעה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי רכשה מחצית מזכויות המקרקעין המצויים חלקה 641 בגוש 6638 (ברח' הברזל מס' 26 ברמת החייל ת"א) הכוללים בנין משרדים ומסחר בהיקף של כ-5,800 מ"ר וכ- 130 מקומות חניה (כולל מכפילי חניה) ושטחי אחסנה. התמורה לרכישה הינה 119 מיליון ₪. במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחלק הנרכש ובסך של 7.56 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%**.

[7] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

915895

**<u>נתוני השוואה למסחר</u>**

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 90 ₪ למ"ר מסחר וכ- 40 ₪ למ"ר אחסנה.**

- עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2023, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 67-100 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 74 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2023, במרכז הקניות "1 REIT **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 54-178 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 74 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2023, לגבי נכס המצוי בגו"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 **<u>בקריית גת</u>**, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **99** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2023 של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן **בבית שמש,** במהלך הרבעון נחתמו חוזים תמורת דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 111 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז ישפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנשוא חוו"ד, הושכר בחודש מאי 2024, שטח מסחרי לפי דמי שכירות בסך של כ- 173 ₪ למ"ר ברוטו.

**<u>נתוני היצע למסחר</u>**

- מוצעים להשכרה שטחי מסחר באזור התעסוקה עינב, בהיקף שנע בין 50 מ"ר ל- 200 מ"ר תמורת דמי שכירות בסך של 90 ₪ למ"ר ועד 160 ₪ למ"ר. ההבדל נובע ממיקום היחידה המסחרית בכ"א מהמתחמים וברמת הגמר המושכרת.

915895

חבר בלשכת השמאים

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

10 ביולי, 2024

מספרנו: 915568

לכבוד

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

**הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (82%) מהזכויות במקרקעין ליום 30.06.2024**

**חלקים ממרכז מסחרי – "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם דרומי**

**גוש 5890 חלקות 13-10**

**רח' שדרות המלאכות, "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות**



915896

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. במהלך חודש 6/2024 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

915896

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
נמסר לנו ממנהלת הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

915896

2.3. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים – חוו"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

3. **תאריך הביקור במקום**

ביקור במקום נערך ביום 27.6.2024 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י הגב' לימור גרינברג, מנהלת המתחם.

4. **פרטי הנכס**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **גוש** | 5890 | | | |
| **חלקות** | 10 | 11 | 12 | 13 |
| **מגרש** (*) | 121 | 122 | 123 | 124 |
| **שטח מגרש במ"ר** | 5,691 | 5,691 | 5,691 | 5,691 |
| **סה"כ שטח קרקע במ"ר** | 22,764 | | | |
| **שטח בנוי ברוטו במ"ר** (**) | 22,894 | | | |
| **מיקום** | מתחם הרחובות שדרות המלאכות, החרט, הקדר והאופה, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות | | | |
| **זכויות** | חכירה מהוונת מרמ"י במושע (82%) | | | |
| (*) עפ"י תכנית מד/20. | | | | |
| (**) שטח בנוי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י היתר מס' 20150311 מיום 27.10.2015. השטח הנ"ל כולל שטח שירות מקורה של כ- 210 מ"ר וכ- 2,587 מ"ר חניה מקורה. | | | | |

5. **פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2024.
- הכנסות מפדיונות נכון ליום 31.12.2023.
- הכנסות ממכירת כרטיסי קולנוע נכון ליום 31.12.2023.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

915896

## 6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בחלק הדרום מערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431, ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של 1,085 דונם.

חלקה 10 – 13 (מגרשים 121 – 124 בייעוד מבנים רב תכליתיים עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 22,764 מ"ר. החלקות תחומות בשדרות המלאכות מצפון, רחוב החרוט ממערב, רחוב הקדר מדרום וברחוב האנפה ממזרח.

סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע (בתחום נשוא חוות הדעת), בתי קפה ועוד.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין, בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 400 מ' מהמתחם נשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום אורתופוטו של החלקות</u>:

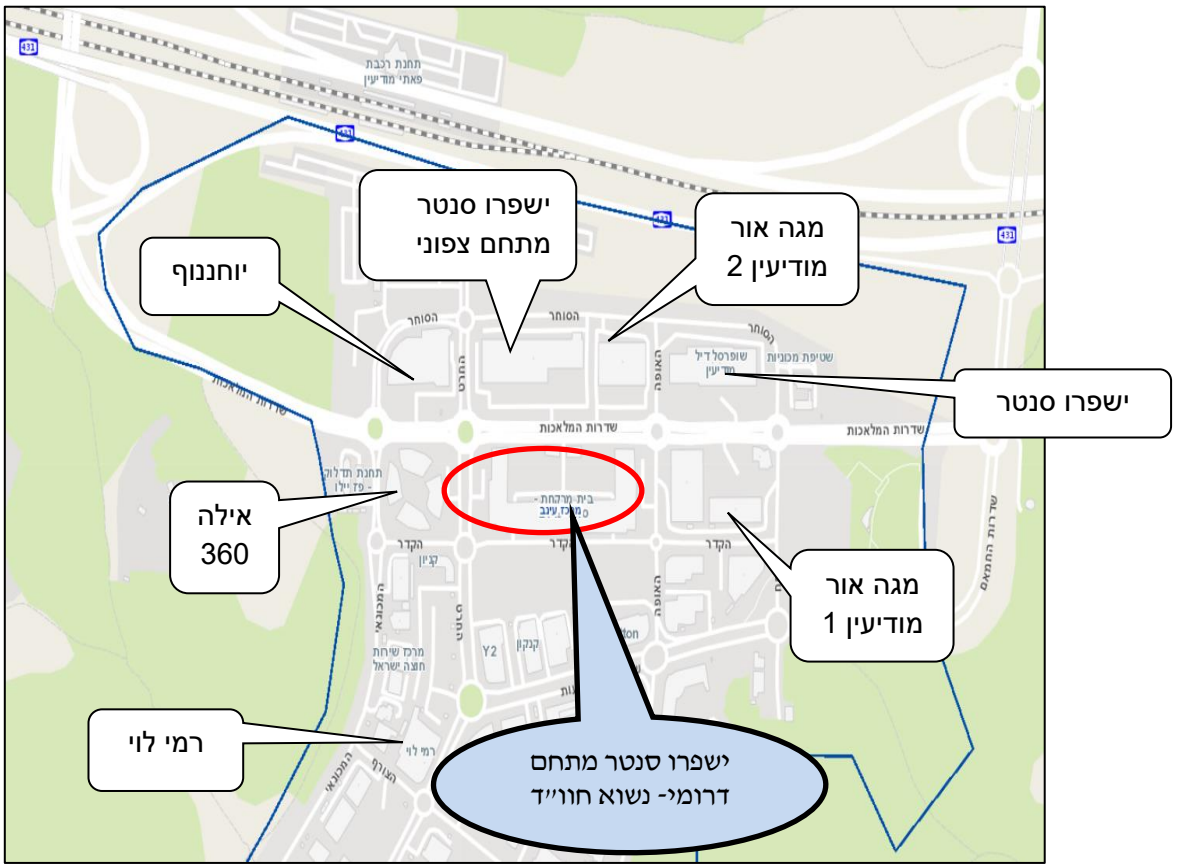



915896

6.2. **<u>הסביבה העסקית:</u>**

באזור התעשייה מרכז עינב בנוסף למרכז המסחרי של ישפרו סנטר, קיימים מרכזים נוספים כגון:
מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו- 2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחננוף ועוד.

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>




915896

6.3. **<u>תאור הבנוי</u>**

המרכז המסחרי החל לפעול משנת 2005 והינו בבינוי דו קומתי, המנצל את הטופגרפיה של המגרשים וכולל שתי קומות קרקע (עליונה ותחתונה). המבנה הראשי בצורת האות "ח".

בנוסף 2 מבנים חד קומתיים בחזית הצפונית של המתחם.

בהתאם להיתרי הבניה השטח הכולל מסתכם בכ- 22,894 מ"ר.

המבנה הראשי מהווה מרכז מסחרי הכולל חנויות בקומת הקרקע העליונה ומתחם "בידור ועיצוב" במפלס הקרקע התחתונה.

קומת המסחר <u>העליונה</u> כוללת חנויות הפונות למגרש חניה פנימי.

קומת המסחר <u>התחתונה</u> משמשת כמתחם "בידור ועיצוב" הכולל בתי קולנוע, סטודיו לסדנאות ועיצוב ושטחי מסחר נוספים.

בנוסף 2 מבנים חד קומתיים בכניסה למתחם, בחזית הצפונית, בשימוש מסעדות.

המבנה בנוי בבנייה בבניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, קירות החוץ מחופים אבן.

במרכז המסחרי מס' גרעינים ומעברי שירות – המעברים העיקריים במפלס העליון מקורים וכוללים ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה.

הגישה הראשית למרכז דרך שדרות המלאכות.

מעבר בין המפלסים באמצעות מעליות, דרגנועים ומדרגות.

החניה המרכזית ממוקמת במפלס העליון וכוללת מקומות חניה עבור כ- 422 כלי רכב. בנוסף חניות מקורות במפלס התחתון עבור כ- 25 כלי רכב רגילים ו- 4 מקומות חניה תפעוליות.

רמת הגמר בשטחי המסחר המוערכים כוללת בין היתר: ריצוף קרמיקה/ גרניט פורצלן/ פרקט/ בטון מוחלק, מערכות גילוי וכיבוי אש, הנמכות גבס, תאורה פלורסנטית/תאורה תעשייתית, מיזוג אויר מרכזי, מצלמות אבטחה ועוד.

סה"כ **השטח לשיווק** במתחם הינו כ- **15,093 מ"ר.**

נכון למועד הקובע **שיעור התפוסה** במתחם הינו כ- **100%.**

המתחם מושכר בשכירות "חופשית" לכ- 50 שוכרים שונים.

<u>להלן תיאור השטחים הבנויים:</u>

| מפלס / קומה | שטח ברוטו במ"ר | שימושים |
|---|---|---|
| קרקע תחתונה | 10,692 | הקומה כוללת 3 מתחמים:<br>מתחם מערבי - בתי הקולנוע, אולם אירועים ופאב.<br>מתחם מרכזי - יחידות מסחר ושטחי אחסנה.<br>מתחם מזרחי - משחקיה (באולינג, בילארד ומשחקי וידאו), מכון טיפול יופי וסוכנות רכבים. |
| טכנית / קומת גלריה | 1,410 | |
| קרקע עליונה / כניסה | 9,474 | חלוקה ליחידות מסחר, שטחי אחסנה ושטחי שירות נוספים.<br>בנוסף 2 מבנים חד קומתיים המשמשים להסעדה. |
| כניסה | 555 | |
| גלריה | 275 | |
| כניסה ק.א | 331 | גרעינים הכוללים שטחי אחסנה, שטחי שירות ושטחים טכניים. |
| יציאה לגג | 157 | שטחים טכניים |
| **סה"כ** | **22,894** | |

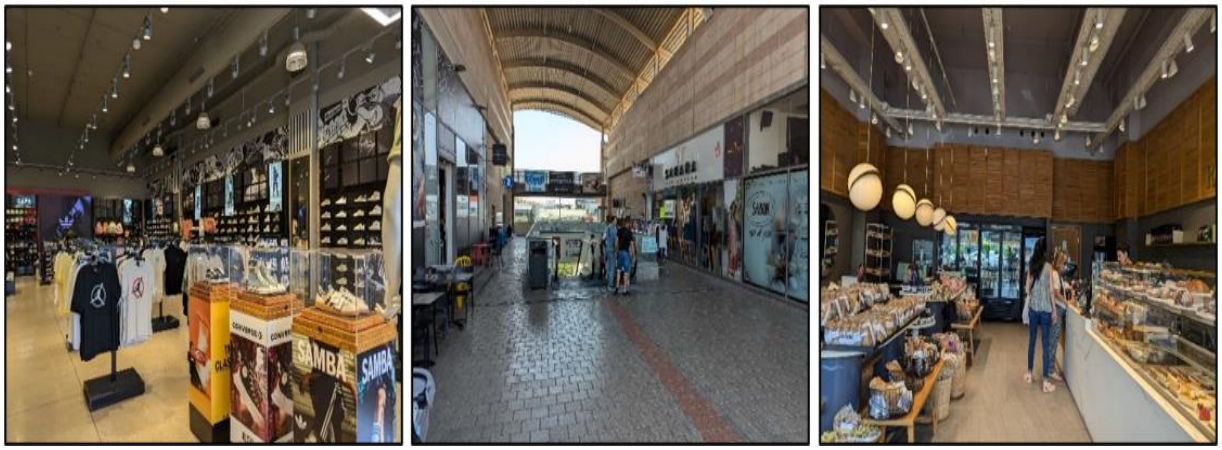
915896

להלן תמונות של המרכז המסחרי:










915896

## 7. מצב תיכנוני

### 7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

| תכנית | מועד קובע | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| מד/2020 | 5.5.1999 | 4747 | תכנית מתאר מקומית |
| מד/20 | 24.8.2000 | 4913 | תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| מד/מק/1/20 | 28.2.2006 | 5501 | שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים. |
| מד/35 | 24.10.2007 | 5732 | סוככים זמניים בבתי אוכל |
| מד/2040 | 4.9.2023 | 11611 | תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364) |

#### 7.1.1. תכנית מד/20 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4913 מיום 24.8.2000:

הנכס מסומן כמגרשים 121-124 בייעוד מבנים רב תכליתיים.

מטרות התכנית:

א. ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשרותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע.
ב. לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה.
ג. לקבוע תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה.

הוראות בניה:

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשטח מתחת לגגון בולט בחזיתות המבנים לא יחשב כשטח מקורה.

**שנאים**

(1) במגרשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרוש הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמוכים, המבנה ירשם על שם חברת החשמל.
המבנה יבנה עם קיר חזית על קו 0, בתנאי שישולב בקירות הפיתוח שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קו בנין קדמי עפ"י קו הבנין הקדמי במגרש, והקיר הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.

(2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובמגרשים מס' 111, 112, 113 מבנה השנאים ימוקם וישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיתות מבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.

(3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורית ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורית מותרת הקמת מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותתת. קוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

915896

| חניה | |
|---|---|
| (1) | תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020, נספח מס' 7, על תיקוניו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית. |
| (2) | תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאופיון הבנין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיון מפעל. (ראה סעיף 4.4 להלן). |
| (3) | הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.<br>בסמכות הועדה המקומית, לאשר חנייה מרוכזת של רכב פרטי למספר מגרשים, ובלבד, שמבקש ההיתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים.<br>לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפא להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובלבד, שכבישים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חנייה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חנייה במגרשים 206 ו-207.<br>סך כל שטח המגרשים הסמוכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חנייה מרוכזת כאמור, ייקבע ע"י מהנדס הועדה.<br>בכל מקרה החנייה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד. |
| (4) | במקרים בהם אין בהיתר ניצול מלא של זכויות הבנייה, ובעתיד ניצול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש ההיתר להראות ולהוכיח שבתכנון ובבקשה להיתר קיימת הכנה לבצוע מרתף בעתיד בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמוכים כאמור בסעיף 21 (ז') (7) דלעיל. |
| (5) | נקודות הכניסה והיציאה המומלצות לחניה שבתחום המגרשים, תהיינה על פי המצוין באמצעות חיצים בנספח מס' 1. |
| (6) | באזור משרדים (מגרשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכב חרום. |
| (7) | בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מאחוז כיסוי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח. |

**אזור למבנים רב תכליתיים:**

**המטרה**

ליעד שטחים למבנים ובהם בתי מלאכה, מסחר ומשרדים, לקבוע את השימושים המותרים. לקבוע הנחיות ומגבלות בניה לשימושים אלה. באופן שלא יגרמו למטרדים סביבתיים כמפורט בהוראות לאיכות הסביבה בפרק 4 להלן.

**תכליות ושימושים:**

במפלס הרחוב לאורך הדרכים כמסומן בתשריט בקו אפור כהה עם ניקוד שחור, מותרת חזית מסחרית, לחנויות למסחר קימעונאי וסיטונאי, לאולמות תצוגה, לבעלי מלאכה כגון נגרים, דקורטורים, יצרני שילוט וכיו"ב וכן שרותי דלפק ומזנונים.
לאורך החזית המסחרית מחויבת בנית ארקדה.
בשטח המבנה שאינו מיועד לחזית מסחרית מותרים בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים.
עיצוב הארקדה יהיה בהתאם לנספח מס' 3, גליון פרישות של חזיתות והנחיות עיצוב החזיתות.

בקומות א', ב', מעל לקומת הרחוב, מותרים בתי מלאכה מכל הסוגים, מחסנים ומשרדים.

לא יותרו אולמות שמחות בקומות קרקע.

השימושים השונים בכל המפלסים כפופים לכל דיני איכות הסביבה באופן שלא יגרמו למטרדים האחד כלפי השני וכלפי הסביבה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

915896

**הוראות תכנון:**

פריקה וטעינת סחורות תעשה אך ורק מתוך החצר הפנימית של המבנים (מותרות רמפות לתנועת רכב אל הקומות העליונות). לא תותר גישת רכב לחצרות הפנימיות מדרך מס' 2.

לאורך דרכים מס' 2, 7, 12, 14 וכן לאורך חניות ציבוריות מס' 42, 43, 44 תחוייב בניית ארקדות בקו בנין 0. עומק הארקדות לפחות 4.0 מ'. המרחק בין צירי העמודים לא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על 7.20 מ'. רוחב העמודים בחזית לא יפחת מ-60 ס"מ, הכל בהתאם לנספח מס' 3.

לאורך הדרכים האחרות מס' 5, 8, 11, כן שצ"פ מס' 66 יחויב קו בנין לפי תכנית בינוי. תחוייב בנית גגון בגובה כ- 3.00 מ' לאורך החזית שיבלוט 2.00 מ' מעבר לקו הבנין. השטח המקורה הנ"ל לא יחשב בשטח הבניה וישמר כזכות מעבר לציבור בכל עת.
החזית של קומת הרחוב תבנה עם עמודים בולטים המזכירים את הארקדה בחזית המסחרית.
פיתוח הקרקע של האיזור שמקו הבנין עד לקו המגרש יהיה המשכי לפיתוח המדרכה, באותו גובה, ובאותם חומרים, ופתוח למעבר הציבור.

קומה ג' מעל קומת הרחוב בחזית הבנין תבנה בנסיגה חלקית של לפחות 1.5 מ', בשילוב אלמנטים המשכיים כמוראה בנספח מס' 3.

תותר בנית שתי קומות מרתפים בגובה מירבי של עד 3.5 מ', לחניה ולשימושים נילווים לה, יתרת שטח המרתפים אשר גובהם יעלה על 2.5 מ' וישמש כשטח איחסון יחושב כשטח עיקרי.

חזיתות יבנו עם חיפוי מחומרים עמידים כגון אבן מסותתת, יותר שילוב של חומרים נוספים כאלמנטים ארכיטקטוניים כגון קרמיקה, זכוכית. בחלקות עם גבול משותף וקו בנין "0", החזיתות הפונות לדרך תעוצבנה כך שמבנים חדשים יהוו המשך למבנים קיימים להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

חזיתות על גבול "0" בין מגרשים כאשר המבנים אינם נבנים ביחד, יצופו החזיתות עפ"י סעיף קטן ג' (6) לעיל.

לא תותר התקנת צנרות, ארובות, מערכות איוורור או מערכות מכניות על חזיתות המבנים - מערכות מכניות והנדסיות על הגגות תהיינה מוסתרות ע"י מעקות, או מתוכננות כחלק אינטגרלי מהם.
תחויב הכנת פירים לצנרת כדי למנוע צנרת גלויה על חזיתות כתוצאה משנוי שמוש.

עיצוב החזיתות יעשה ע"פ נספח מס' 3 מנחה, חזיתות במבנים רב תכליתיים.
החזיתות יראו ניפחיות כדוגמת המתואר בנספח, השטחים הנמצאים בנסיגה יהיו לפחות 1.5 מ' ויהוו כ-30% משטח החזית.

915896

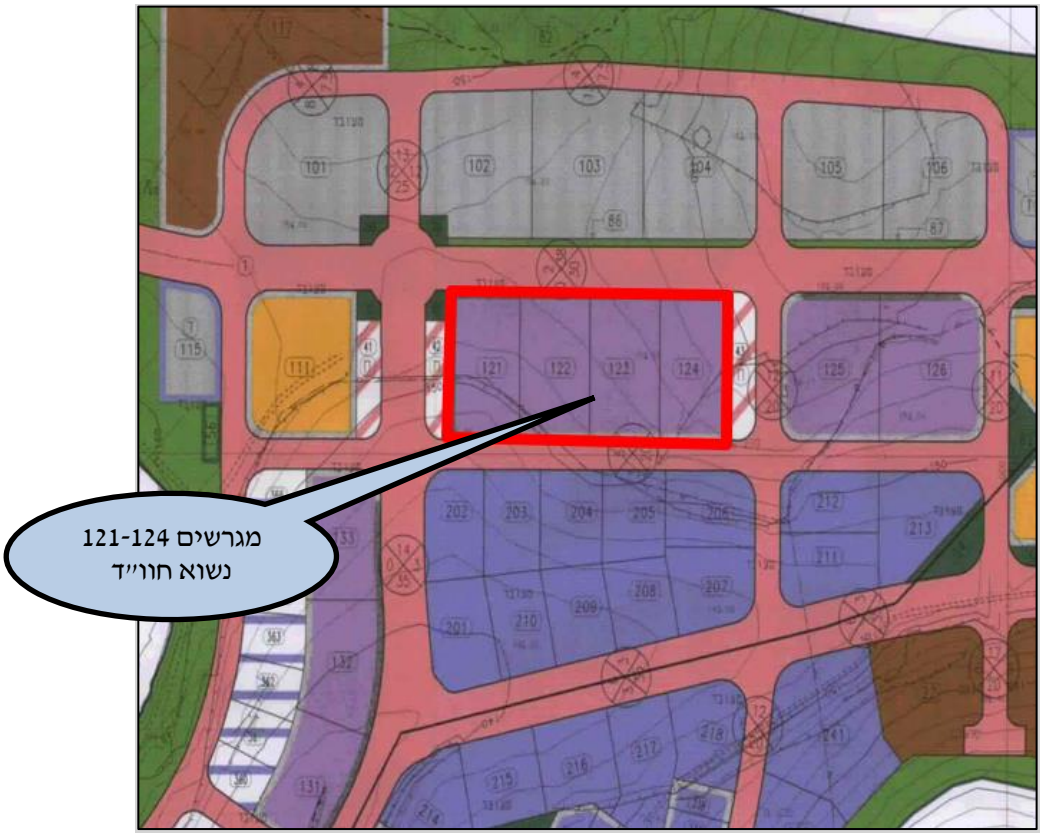
**להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים נשוא חוות הדעת:**

| שטח מזערי למגרש בדונם | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים | | | | | | % כיסוי קרקע מרבי | מס' קומות מרבי כולל מרתפים | מס' קומות מרתפים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטחים עיליים | | שטחים תת קרקעיים | | | סה"כ % בניה מרביים | | | |
| | שטחי עיקרי | שטחי שירות | שטחי עיקרי | שטחי שירות | ש.ש לחניה | | | | |
| 3.5 | 95% | 30% | 25% | 6% | 84% | 240% | 40% | 5 | 2 |

**הערות לטבלה:**

- היציע בקומת הרחוב אינו כלול בנין הקומות.
- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים כלולים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כלול בשימושי השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המתאר מד/2020.

**להלן תשריט התכנית:**




915896

7.1.2. **<u>תכנית מד/מק/1/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5501 מיום 28.02.2006</u>**

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי כדלהלן:

| |
|---|
| גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.<br>חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות. |

| |
|---|
| ניתן לאחד מגרשים מס' 202 עד 206, 102 ו-103, 121 עד 124, למגרש אחד לבניית מבנה אחד או קבוצת מבנים למשתמש אחד. |

915896

7.1.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין מד/2040 אושרה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.2023</u>**:

התכנית **לא** מכילה הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 423 בייעוד מסחר ותעשייה.**

מטרות התכנית בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכו'.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u>:

| 3.18 | מסחר ותעשיה |
|---|---|
| **כללי** | ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב") ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| **3.18.1** | **שימושים** |
| **שימושים עיקריים** | 1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.<br>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב – בקומת הקרקע בלבד. |
| **שימושים משניים** | 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף.<br>2. שטחים ציבוריים פתוחים.<br>3. מבנים ומוסדות ציבור.<br>4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>5. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.<br>6. אכסון מלונאי.<br>7. אתר הנצחה/מורשת.. |

| | |
|---|---|
| מקבץ שימושי תעסוקה 1 | שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. |
| מקבץ שימושי תעסוקה 2 | שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים. |

915896

עבור מתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

**<u>להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10</u>**

**<u>תיאור המצב הקיים:</u>**

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצלה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

**<u>תיאור המצב המוצע:</u>**

| ב | תיאור המצב המוצע |
|---|---|
| | המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים: |
| | 1. המתחם הדרומי (10.1), בייעוד תעשיה ואחסנה, בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלת. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל. |
| | 2. המתחם הצפוני (10.2), בייעודי הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| | 3. המתחם המערבי (10.3), בייעוד ספורט ונופש, הוא שטח כלוא בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. |

**<u>פרוט מתחם משנה:</u>**

| ג | פירוט מתחמי המשנה |
|---|---|
| | 1. מתחם-משנה 10.1 (תעשיה ואחסנה) |
| | 1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים ובהיקף שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן. |
| | 1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, רחובות מגוננים, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדרות וביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים. |
| | 1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2. מתחמי משנה 10.2 (תעסוקה ומסחר ותעשיה) ו-10.3 (ספורט ונופש) |
| | 2.1. תכנית מפורטת לתא שטח 421 ו- 422 תכלול חיבור אל תחנת הרכבת ושטחים עבור חניה לבאי התחנה. |
| | 2.2. במתחם 10.2 גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2.3. במתחם 10.3 גובה המבנים המירבי יהיה עד 32 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון ובינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם. |
| | 2.4. הבינוי במתחם 10.2 יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0. כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב. |
| | 2.5. מיקום שימושי המלונאות יקבע בתכנית מפורטת. |
| | 2.6. מערך הרחובות: |
| | א. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. |

915896

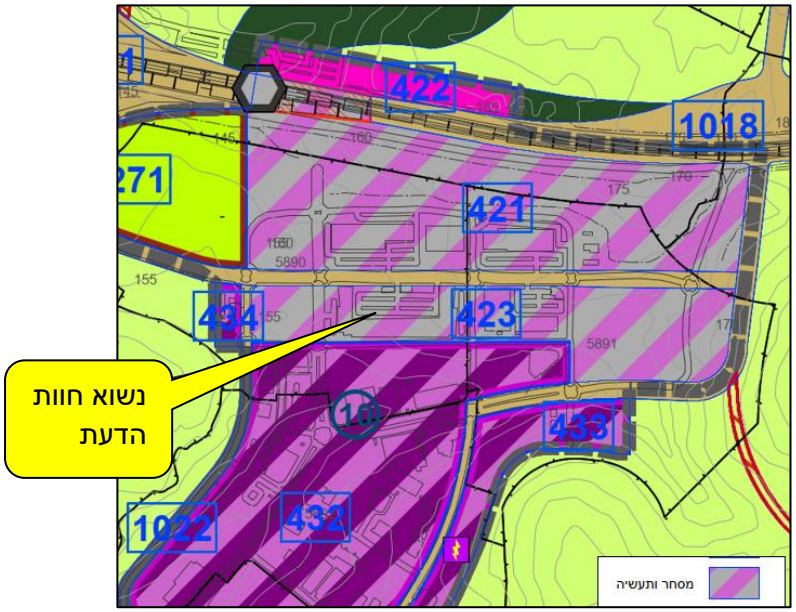
| | |
|---|---|
| | ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר.<br>ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.<br>2.7. כל החניות במתחמי-משנה 10.2 ו-10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומות קרקע פעילה לכיוון הרחוב.<br>2.8. לפי נספח התנועה מסומן במתחם משנה 10.2 מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם. |
| ד | **התניות לפיתוח**<br>1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד). |

**<u>נתונים כמותיים למתחם 10:</u>**

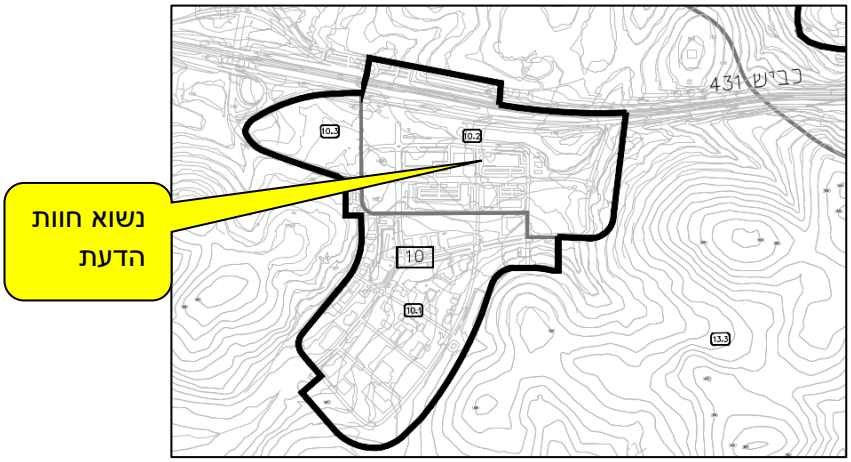
| 4.2.8.2 | נתונים כמותיים למתחם 10 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **נושא** | **<u>יחידות</u>** | **<u>מאושר</u>** | **<u>תוספת מוצעת</u>** | **<u>סה"כ מוצע</u>** | **<u>הוראות</u>** |
| **סה"כ אוכלוסייה צפויה** | נפש | 0 | 0 | 0 | |
| **שטח בנייה כולל, לכלל היעודים** | **מ"ר** | **375,500** | **629,500** | **1,005,000** | |
| **מגורים** | יח"ד | 0 | 0 | 0 | |
| | מ"ר | 0 | 0 | 0 | |
| **תעסוקה** | מ"ר | 280,000 | 458,400 | 738,400 | |
| **מסחר** | מ"ר | 70,000 | 114,600 | 184,600 | |
| **תיירות ומלונאות** | מ"ר | 0 | 4,000 | 4,000 | |
| **מבנים ומוסדות ציבור** | דונם | 63 | 50 | 113 | מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3 |
| **שטח ציבורי פתוח** | דונם | 167 | 0 | 167 | |

915896

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:




**סיכום:**

זכויות הבניה בתכנית המתאר הכוללנית מד/2040, אינן מוקנות אלא מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית וכן כפופות למגבלות כפי שמתואר בהוראות התכנית וכן הצורך בהכנת תכנית מפורטת.

915896

7.2. **רישוי**

להלן פרוט היתרי הבניה וטופס 4 אשר התקבלו בנכס:

| | | |
|---|---|---|
| 20030200 | 5.1.2004 | הקמת מבנה רב תכליתי במגרשים 121-124 |
| 20050047 | 11.7.2005 | תוכנית שינויים לבנין רב תכליתי במגרשים 121-124 . |
| 20050172 | 2.10.2005 | תוספת גלריה בחנות |
| 20050213 | 26.12.2005 | תוספת גלריה בחנות מס' 29. |
| 20050214 | 17.1.2006 | תוספת גלריה בחנות מס' 30א. |
| 20050225 | 21.1.2006 | הסבת קומת מסד לשימושים של בתי קולנוע , אולם באולינג ומשחקיה |
| 20060087 | 26.9.2006 | תוספת גלריה בחנות בשטח של 99 מ"ר |
| 20060154 | 26.9.2006 | שינוי חזית חנות |
| 20060231 | 11.2.2007 | הוספת 2 מיכלי אשפה טמונים |
| 20130394 | 18.11.2013 | בקשה לביטול חניות, והפיכתן לדרך מילוט כדרישת כיבוי אש ומשטרה, ללא שינוי בשטחים. |
| 20150311 | 27.10.2015 | שינויים בחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים |
| 20170391 | 31.10.2017 | ביטול חניה |
| 20230200 | 18.7.2023 | תוכנית שינויים למבנה בהיתר הכולל תוספת שטח עבור חנות בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בחנות בק"ק ללא שינוי בחזיתות, שינויים פנימיים בחנויות בקומת מסד ותוספת של 8 מקומות חניה עבור רכב פרטי ו- 3 חניות תפעוליות כולל נספח תנועה, נוף ופיתוח המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה |

**טופס 4:**

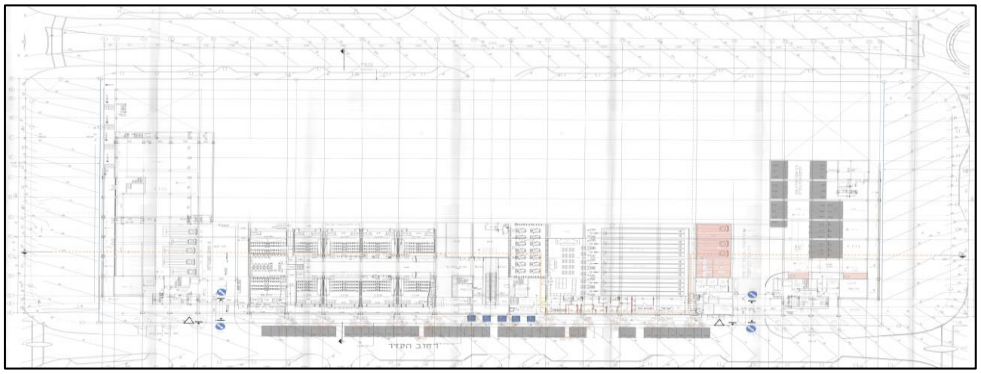
- טופס 4 התקבל בתאריך 16.8.2005 עבור מבנה מסחרי רב תכליתי אשר נבנה עפ"י היתר מס' 20030200 מיום 5.1.2004 והיתר שינויים מס' 20050047 מיום 11.7.2005.
- טופס 4 התקבל בתאריך 25.4.2006 עבור מסחר בקומת מסד אשר נבנו עפ"י היתר בניה מס' 20050225 מיום 21.1.2006, היתר בניה מס' 20050047 מיום 11.7.2005 והיתר בניה מס' 20030200 מיום 5.1.2004.

**להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מההיתרים:**

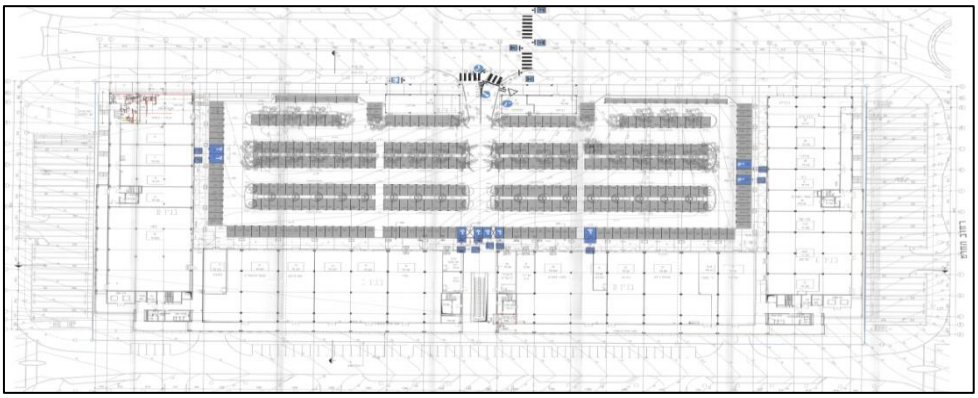
| קומה והמפלס בבניין | שימושים עיקריים במ"ר | | | חלקי השרות במ"ר | | | | | | סה"כ בבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | בית קולנוע | סה"כ | מקלט | מתקנים ומערכות טכניות | אחסנה | חניה | מבואות וחדרי מדרגות | מקורה | קיים | סה"כ ש.ש |
| קרקע תחתונה | 3,315 | 2,035 | **5,350** | 34 | 438 | | 2,587 | 1,926 | 206 | | 5,342 | **10,692** |
| טכנית / קומת גלריה | 63 | | **63** | 80 | 859 | | | 383 | | | 1,347 | **1,410** |
| קרקע עליונה / כניסה | 6,419 | | **6,419** | | | 1,826 | | | | 1,229 | 3,055 | **9,474** |
| כניסה | | | | | | | | | | | 555 | **555** |
| גלריה | 275 | | **275** | | | | | | | | | **275** |
| כניסה ק.א | | | | | | | | | | | 331 | **331** |
| יציאה לגג | | | | | | | | | | | 157 | **157** |
| **סה"כ** | **10,072** | **2,035** | **12,107** | **113** | **1,298** | **1,826** | **2,587** | **2,309** | **206** | **1,229** | **10,787** | **22,894** |

915896

תשריט **קומת מסד / קרקע תחתונה** מתוך תכנית ההגשה להיתר מס׳ 20230200



תשריט **קומת קרקע עליונה** מתוך תכנית ההגשה להיתר מס׳ 20230200



**סיכום זכויות הבניה:** לשטחים עיקריים בהתאם לתכנית מד/20 ולשטחים הבנויים בהיתר:

| מפלס / קומה | זכויות בניה עיקריות במ״ר עפ״י התב״ע | שטח עיקרי בנוי במ״ר עפ״י היתר בתוקף | יתרת זכויות הבניה למימוש במ״ר עיקרי |
|---|---|---|---|
| קרקע תחתונה - מתחת למפלס הכניסה הקובעת | 5,691 | 5,413 | 278 |
| קרקע - מפלס כניסה קובעת וקומות עיליות (סה״כ 5 קומות כולל מרתפים) | 21,626 | 6,694 | 14,932 |
| **סה״כ** | **27,317** | **12,107** | **15,210** |

**<u>הערה לטבלה:</u>**

התכסית המותרת הינה בשטח של כ- 9,106 מ״ר.

בהתאם להיתרים שאושרו, סך השטח בקומת הקרקע מסתכם בכ- 9,474 מ״ר.

מהאומר לעיל עולה כי **לא** נותר שטח לניצול בקומת הקרקע **ויתרת זכויות הבניה מתייחסים לשטחים עיליים.**

915896

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 3.7.2024, עולים הפרטים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות | חכירה | משכנתאות |
|---|---|---|---|---|---|
| 5890 | 10 | 5,691 | רשות הפיתוח - בשלמות | בתאריך 9.12.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 11.5.2051, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים. | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 10 ו- 11 בגוש 5890) |
| | 11 | 5,691 | | | |
| | 12 | 5,691 | | | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 12 ו- 13 בגוש 5890) |
| | 13 | 5,691 | | | |

8.2. **<u>הסכם חכירה הכולל מס' נכסים, בין היתר גם מגרשים נשוא חוות הדעת:</u>**

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 31.7.2007, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**החוכר**"), ובין ממ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש רשום: 5890.

חלקות: 6, 7, **10 – 13,** 15 – 19 (כולם בשלמות).

מגרשים: 102 - 103, **121 – 124**, 202 – 206 (עפ"י תכנית מד/20) ששטחם הכולל כ- 57,173 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 12.5.2002 ועד ליום 11.5.2051. לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: אזור מסחרי, אזור למר"ת ותעשיה.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: קיבולת 810,841 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 ₪.

הייעוד: מגרשים 102 ו- 103– אזור מסחרי.

**מגרשים 121 – 124** (מגרשים נשוא חוות הדעת) **- אזור מסחר ושירותים אחרים.**

מגרשים 202 – 206 אזור תעשייה.

915896

תנאים מיוחדים:

- הסכם השבת קרקע מיום 1.11.2001 בין המנהל לבין קיבוץ שעלבים, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם חכירה שבנדון.
- הסכם השבת הקרקע המצורף הינו אך ורק בכל הנוגע לעסקת 727.
- פרוטוקול השיבה מיום 13.9.2001 בנושא הקצאת מגרשים עפ"י תכנית מד/20, מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ישפרו מצהיר כי הוא "אחר מטעמו" של קיבוץ שעלבים, בהתאם להחלטת מועצה 727, והוא מתחייב לשלם ולהמציא למנהל במלואם את אישור המיסים בגין העברת הזכויות מהקיבוץ לחב' ישפרו.

8.3. **<u>הסכם עסקה משותפת מול קיבוץ שעלבים:</u>**

על פי הסכם לעסקה משותפת אשר נחתם ביום 26.2.1998, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**המשקיע**"), ובין שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "**הקיבוץ**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

**<u>העסקה:</u>** הסכם פיתוח ייחתם עם המנהל באופן שיעניק ל"**ישפרו**" זכויות במושע בשיעור של 82% בקרקע הפרויקט ו"**לקיבוץ**" 18%. באופן בו הקיבוץ מעביר בעסקת קומבינציה (על בסיס החלטה 727 של המנהל), **82% מתוך הקרקע** מכל זכויותיו לצורך הקמת הפרויקט (הקיבוץ זכאי לקבל במושע 18% מכל הזכויות).

**<u>התמורה:</u>** "ישפרו" בתמורה לרכישת הזכויות מתחייבת לבנות את הפרויקט בהתאם להסכם ולשאת בהוצאות התכנון.

הסכם שיתוף והקמת תאגיד משותף[1]: "ישפרו" תחזיק ב- 74% מהמניות בתאגיד המשותף ואילו הקיבוץ יחזיק ב- 26% מהזכויות בתאגיד המשותף או בשיעור הנמוך מכך, ובכל מקרה לא פחות מ- 9%. (על בסיס החלטה 717 של המנהל).

8.3.1. **<u>לעניין בית הקולנוע:</u>**

הוצג לעיוני מכתב הסכמה בין **ישפרו** לבין **הקיבוץ**, אשר נחתם ע"י הצדדים ביום 16.11.2004, לפיו נוכח העובדה כי חברת ישפרו מבצעת את מלוא ההשקעה המיוחדת בהכשרת השטחים לבתי הקולנוע, השקעות שהינן מעבר לסטנדרט המפרט הבסיסי, הקיבוץ מאשר כי חב' ישפרו תקבל את מלוא ההכנסות **(100%)** אשר ייגבו מהשימוש בשטחים כבתי קולנוע וזאת עד **8$** למ"ר.

כפי שנמסר ע"י חשב החברה בהתאם להסכמות עם הקיבוץ, כלל ההכנסות הנובעות מהפעלת הקולנוע שייכות לחברת ישפרו.

[1] הערה שלנו: בפועל התאגיד לא הוקם וטרם נחתם הסכם השיתוף.

915896

8.4. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה בין היתר, בנכס נשוא חוות הדעת:</u>**

- עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד מיתר[2] מיום 22.5.2024 ומכתב ממשרד עוה"ד ברקמן ושות'[3] מיום 20.5.2024, לכבוד חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**"), עולה בין היתר כי ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.
  התביעות עוסקות בהסכם אופציה והסכם מכר אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.

**הערה: שווי הנכס כמופיע בחוות דעת זו איננו מביא בחשבון ההליכים הנ"ל.**

[2] המשרד מייצג את ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים.
[3] המשרד מייצג את ישפרו בע"מ (די אנד איי 2) שהינה בעלת המניות של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים.

915896

8.5. **<u>הסכמי שכירות של השטחים המסחריים הנישומים במרכז המסחרי</u>**

<u>להלן טבלה מרכזת של השוכרים במתחם הדרומי:</u>

| מהות | שטח מושכר במ"ר | הכנסה חודשית ממודד למועד הקובע | דמ"ש ממוצעים למ"ר |
|---|---|---|---|
| מסחר | 14,748 | ₪ 1,507,117 | ₪ 102 |
| אחסנה | 345 | ₪ 14,557 | ₪ 42 |
| אנטנות | | ₪ 14,291 | |
| **סה"כ** | **15,093** | ₪ **1,535,965** | |

- נערכה על ידנו בדיקה מדגמית להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 46% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 56% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה). הנתונים המוצגים לעיל, מתייחסים להכנסות משכירות לא כולל הכנסות מפדיונות, אשר יפורטו בהמשך.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמ"ש המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים מהותיים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.
- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס הינם כ- **15,093 מ"ר ושיעור התפוסה למועד הקובע עומד על 100%[4].**

8.6. <u>הסכם שכירות שנחתם בשנה האחרונה:</u>

ביום 27.5.2024 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 95 מ"ר. הסכם השכירות לתקופה של כ- 3 שנים בתוספת של 2 אופציות של 3 שנים כ"א, תמורת דמ"ש בסך של כ- **173** ₪ **למ"ר.**
בכ"א מתקופות האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של כ- 7.5% (לאחר תוספת הפרשי הצמדה למדד).
בנוסף דמי שכירות נוספים כאחוז מהפדיון החודשי של כ- 5%.

[4] קיימים שטחי אחסנה פנויים בשטח כולל של כ- 25 מ"ר.

915896

8.7. <u>הארכת הסכמי שכירות ו/או מימוש תקופת האופציה:</u>

בשנה האחרונה כ- 10 שוכרים שונים, האריכו את הסכם השכירות ו/או מימשו תקופת אופציה בשטח כולל של כ- 1,900 מ״ר לפי דמי שכירות ממוצעים של כ- **142** ₪ **למ״ר**.

8.8. <u>הכנסות ממכירת כרטיסי קולנוע</u>

בהתאם לנתונים מהחברה, סך ההכנסה השנתית ממכירת כרטיסים הינה כ- 142,000 ₪.

באומדן השווי ניתנה תוספת שווי להכנסה השנתית לפי סכום של כ- 115,000 ₪[5].

8.9. <u>תוספת מפדיונות:</u>

הכנסה נוספת מהמושכר הינה אחוז מהפדיון.

בהתאם להסכמי השכירות, בנוסף לדמ״ש המתוארים לעיל, המשכיר זכאי לקבל מחלק מהשוכרים, במשך תקופת השכירות אחוז מהפדיון במושכר.

בהתאם לנתונים מהחברה, עולה כי סך הפדיון השנתי נכון ליום 31.12.2023 מהמתחם הדרומי (נשוא חוות הדעת) ומהמתחם הצפוני הינו בסך של כ- **900,000** ₪.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת השווי מהכנסות הפדיונות, הובאו בחשבון בחוות הדעת **שבנדון**[6].

8.10. <u>הכנסות מניהול:</u>

הנכס מנוהל ע״י חב׳ ישפרו בע״מ.

בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים משלמים דמי ניהול ממוצעים בסך של כ- 22 ₪ למ״ר.

בהתאם לאישור החברה נכון לרבעון הראשון לשנת 2024 לחב׳ הניהול רווח של כ- 370,000 ₪.

משקף רווח שנתי בסך של כ- 1,480,000 ₪. הרווח מתייחס למתחם הדרומי (נשוא חוות״ד) ולמתחם הצפוני הממוקם בגו״ח 5890/6-7.

כפי שנמסר נתון הרווח מתייחס לחלק היחסי של החברה בנכס.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת שווי מרווחי הניהול, הובאו בחשבון בחוות הדעת **שבנדון,** אשר מהווה את הנכס המרכזי במשקל הרווחיות של חב׳ הניהול.

[5] בהתאם לדיווח החברה ולאחר הפחתת החלק של הקיבוץ.

[6] לתשומת לבכם כי קיימת שומה נוספת למתחם הצפוני. לצרכי נוחות הובאו בחשבון הכנסות מניהול ותוספת הכנסות בגין הפדיון במסגרת שומה זו.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.
כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').
במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שרותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

915896

10. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס מהווה מרכז מסחרי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין <u>מתחם דרומי</u>**", הממוקם בגוש 5890 חלקות 10-13, מגרשים 121-124 (עפ"י תכנית מד/20), במפגש הרחובות שדרות המלאכות, החרט, הקדר והאופה, מרכז עינב, מודיעין-מכבים-רעות.

- המרכז המסחרי מהווה מבנה דו קומתי הכולל שטחי מסחר, בילוי, משרדים ואחסנה.

- הזכויות בנכס: זכות חכירה מהוונת עד ליום 11.5.2051 + תקופת אופציה של 49 שנים.
הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.
בהתאם להסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים, **זכויות חברת ישפרו בנכס מהווים 82% בלתי מסוימים**[7].
כמו כן, הצדדים מתנהלים עפ"י הסכם עסקה משותפת, לפיכך **לא** הובאה בחשבון הפחתה למושע.
כמפורט בפרק המשפטי, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות. בחוות הדעת שבנדון לא הופחת השווי בגין הליכים אלו.

- **חב' הניהול**: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בסך של כ- 1,480,000 ₪.
הרווח מתקבל מהמרכז הדרומי והצפוני. נתון רווחי הניהול, מתייחס לזכויות מזמין חוו"ד שהינן 82%. תוספת השווי מרווחי הניהול הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון בשיעור היוון**7.75%**[8].

- בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ– 15,210 מ"ר עיקרי.
מימוש יתרת הזכויות כפוף לחיזוק המבנה ועלויות התאמה וכן מתן פתרונות חניה.
הבאנו בחשבון את תוספת השטח העיקרי שמגלם את שטחי השירות.
כמפורט בפרק התכנוני, אושרה בחודש ספטמבר 2023, תוכנית המתאר הכוללנית מד/2040.
התוכנית מסווגת את הנכס באזור תכנון 10 בייעוד מסחר ותעשייה.

[7] למעט הכנסות מבתי הקולנוע כמפורט בפרק המשפטי.
[8] בהתבסס על מגמת העלייה וההתייצבות בהכנסות הניהול לאורך התקופה, ראינו לנכון להפחית את שיעור ההיוון מ- 8% ל- 7.75%.

915896

לאור העובדה כי זכויות הבניה מכוח תוכנית זו אינן מוקנות אלא מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית ומכיוון שנדרשת הכנת תוכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה- לא הובא בחשבון פוטנציאל הנובע מתוכנית זו.

- **שכירויות -** הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמ"ש הממוצעים המתקבלים תואמים דמ"ש ראויים, שהינם בסך של **כ- 102** ₪ **למ"ר** מסחר וכ- **42** ₪ למ"ר אחסנה.
הובא בחשבון כי המרכז המסחרי בכ- 100% תפוסה, לפיכך בתחשיב הוונו דמי השכירות המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6%**[9]. אומדן שווי שטחי האחסנה הפנויים חושב לפי דמ"ש ראויים בסך של כ- 40 ₪ למ"ר בשיעור היוון **7%.**

- **הכנסה נוספת מפדיונות**– הובאה בחשבון תוספת הכנסה ל- NOI משכירות בסך של כ- 900,000 ₪. ההכנסה הנוספת הוונה בשיעור היוון של **7%.**

- **הכנסה נוספת ממכירת כרטיסי קולנוע**– הובאה בחשבון תוספת הכנסה ל- NOI מהכנסות אלו בסך של כ- 115,000 ₪. ההכנסה הנוספת הוונה בשיעור היוון של **7%.**

- **אנטנות** – אומדן השווי חושב לפי דמ"ש שנתיים המתקבלים בפועל, בשיעור היוון של **10%.**

- רמת המחירים בסביבת הנכס.
מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל"ן ונתוני היצע בסביבה.

[9] בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים בנספח חוות הדעת וללא שינוי מהשנה שעברה.

915896

11. **תחשיב**

| מהות | שטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמי שכירות שנתיים במעוגל | שיעור היוון ראוי - I | סה"כ שווי במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| שטחים מסחר מושכרים בפועל, למעט בית הקולנוע | 12,785 | ₪ 1,443,307 | ₪ 17,320,000 | 6.00% | ₪ 288,670,000 |
| שטחים משרדים אחסנה ודוכנים מושכרים בפועל | 345 | ₪ 14,557 | ₪ 175,000 | 6.00% | ₪ 2,920,000 |
| הכנסה נוספת מפדיונות ללא רכיב הקולנוע | | | ₪ 900,000 | 7.00% | ₪ 12,860,000 |
| הכנסה מהשכרת אנטנות | | ₪ 14,291 | ₪ 171,000 | 10.00% | ₪ 1,710,000 |
| שטחי אחסנה פנויים | 25 | ₪ 1,011 | ₪ 12,000 | 7.00% | ₪ 170,000 |
| **סה"כ** | | | | | **₪ 306,330,000** |
| הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה) | | | | | -₪ 3,300,000 |
| סה"כ שווי 100% מהנכס ללא מע"מ, במעוגל | | | | | ₪ 303,030,000 |
| **סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | **₪ 248,480,000** |
| **הכנסות המיוחסות ב- 100% לחברת ישפרו** | | | | | |
| בתי הקולנוע | 1,962 | ₪ 63,810 | ₪ 766,000 | 6.00% | ₪ 12,770,000 |
| הכנסה נוספת ממכירת כרטיסי קולנוע | | | ₪ 115,000 | 7.00% | ₪ 1,640,000 |
| רווחים מחברת הניהול המיוחסים לחברה | | | ₪ 1,480,000 | 7.75% | ₪ 19,100,000 |
| יתרת זכויות בניה המיוחס לחברה | | | | | ₪ 24,900,000 |
| **סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | **₪ 306,890,000** |

תחשיב יתרת זכויות הבניה:

| | |
|---|---|
| יתרת זכויות בניה לניצול בקומות העיליות בשטח עיקרי של | 15,210 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪ 2,000 |
| סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל | ₪ 30,420,260 |
| **שווי יתרת הזכויות המיוחס לחברה (82%), במעוגל** | **₪ 24,900,000** |

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| | **תוספת 0.5%** | **ללא שינוי** | **הפחתת 0.5%** |
|---|---|---|---|
| **שיעור ההיוון** | 6.50% | **6%** | 5.50% |
| **שווי הנכס במעוגל** | ₪ 285,400,000 | **₪ 306,890,000** | ₪ 332,100,000 |

915896

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2024, בגבולות הסך של **<u>306,890,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

12.1. השווי אינו כולל מע"מ.

12.2. לא הובאו בחשבון הפחתות למיסוי בעת מימוש הנכס (במידה ויחולו).

12.3. להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:

| משרד | מועד קובע | מטרת חוות הדעת | מתחם דרומי / צפוני | הערכת השווי |
|---|---|---|---|---|
| משרדנו | 30.6.2023 | IFRS | דרומי | ₪ 294,880,000 |
| | | | צפוני | ₪ 78,230,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | IFRS | דרומי | ₪ 257,710,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | תקן 19 | דרומי | ₪ 250,640,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | IFRS | צפוני | ₪ 89,110,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | תקן 19 | צפוני | ₪ 87,090,000 |
| יוסף זרניצקי | 16.6.2022 | IFRS | צפוני ודרומי | ₪ 330,600,000 |
| יוסף זרניצקי | 31.12.2021 | IFRS | צפוני ודרומי | ₪ 316,800,000 |

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

915896

נספח נתוני השוואה:

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

- **<u>מצב השוק:</u>**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.
- האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.
- התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.
- בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.
- קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.

915896

- בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.
- האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[10].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 4-2 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[10] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

915896

- **<u>עסקאות השוואה לענין שעור היוון במרכזי קניות בישראל ושימושים מעורבים</u>**
- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.5.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחומן המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה שבסמוך לעיר אשדוד.

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 7.3.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).

הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.5%.**

בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

915896

- <u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל- NOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [11]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

[11] בהנחת תפוסה מלאה.

915896

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי"ו.
בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.
התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.
ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%**.

- <u>סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.
בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה.
התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.
ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.
יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).
הנתונים הנ"ל משקפים[12] שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- <u>ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר.
התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.
השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.
להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

[12] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

915896

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>סופרמרקט – סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI- השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.5.**

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪). <u>בהתאם</u> לדיווח החברה הNOI- השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.66**[13].

[13] להערכתנו בדחיה לשיווק מלא ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.

915896

- <u>סופרמרקט – אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪. דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- עפ"י פרסום באתר האינטרנט "וואלה נדל"ן" ביום 8.1.2023, חב' דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז המסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברח' ז'בוטינסקי ר"ג, תמורת 58 מיליון ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר ו- 70 מקומות חניה. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.

- ביום 4.1.2023 התקשרה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלוא זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי הינו 1.37 מיליון ₪, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-% **6.2.**

- בתאריך ה- 30.12.2022, חתמה חברת ג'י סיטי על מכירת המרכז המסחרי ביבנה ובתמורה לסך של 154 מיליון ₪. התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.25%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבוצעה ע"י החתום מטה לנכס הנדון.

- בתאריך ה- 2.11.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי ביום ה- 31.10.2022 רכשה שטחי משרדים, מסחר ומקומות חניה כחלק ממגדל משוב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות שיוקם ע"י המוכר ברח' לבנדה 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 – 76 בגוש 6977). העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים ובהיקף של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הועדה המקומית המאשרת תוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניוד זכויות ככל ויאושרו לאור ההתנגדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה. שטחי הממכר ימסרו ברמת מעטפת למעט השטחים המשותפים בקומות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגביהם יבוצע גמר מלא. מועד הבניה הצפוי הינו מאי 2026. בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייבה החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון** ₪ + **מע"מ.** ע"פ דיווח החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ₪ בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 ₪ למ"ר עבור גמר מלא לשטחי המשרדים ממצב המעטפת המהווה את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%.**

915896

- ביום 31.10.2022, התקשרה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026. התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מהנכס מוערך בכ **20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור שואה של כ- **6.2%**[14].

- ביום 6.10.2022, הודיעה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי רכשה מחצית מזכויות המקרקעין המצויים חלקה 641 בגוש 6638 (ברח' הברזל מס' 26 ברמת החייל ת"א) הכוללים בנין משרדים ומסחר בהיקף של כ-5,800 מ"ר וכ- 130 מקומות חניה (כולל מכפילי חניה) ושטחי אחסנה. התמורה לרכישה הינה 119 מיליון ₪. במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחלק הנרכש ובסך של 7.56 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%.**

[14] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

915896

**<u>נתוני השוואה למסחר</u>**

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 102 ₪ למ"ר מסחר וכ- 42 ₪ למ"ר אחסנה.**

- <u>עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:</u>

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2023, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 67-100 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 74 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2023, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 54-178 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 74 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2023, לגבי נכס המצוי בגו"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 **<u>בקריית גת</u>**, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **99** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2023 של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן **בבית שמש**, במהלך הרבעון נחתמו חוזים תמורת דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 111 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז ישפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנשוא חוו"ד, הושכרו בחודש נובמבר 2023 שטחי מסחר לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 95 ₪ למ"ר.

**<u>נתוני היצע למסחר</u>**

- מוצעים להשכרה שטחי מסחר באזור התעסוקה עינב, בהיקף שנע בין 50 מ"ר ל- 200 מ"ר, תמורת דמי שכירות שנעים בסך של 90 ₪ למ"ר ועד 160 ₪ למ"ר. ההבדל נובע ממיקום היחידה המסחרית בכ"א מהמתחמים וברמת הגמר המושכרת.

915896

10 ביולי, 2024

מספרנו: 915897

לכבוד

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

**הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום 30.06.2024**

**אומדן שווי מתחם מסחרי (בשלמות) – "ישפרו סנטר מודיעין ב'"**

**גוש 5891 חלקות 18-17, מגרשים 106-105, עפ"י תוכנית מד/20**

**מתחם הרחובות, שדרות המלאכות, האופה והסוחר "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות**




915897

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. במהלך חודש 6/2024 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

915897

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
נמסר לנו ממנהלת הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

915897

2.3. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

3. **תאריך הביקור במקום**

ביקור במקום נערך ביום 27.6.2024 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י הגב' לימור גרינברג, מנהלת המתחם.

4. **פרטי הנכס**

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 5891 | |
| **חלקות** | 18 | 17 |
| **מגרש** (*) | 106 | 105 |
| **שטח מגרש במ"ר** | 7,195 | 7,488 |
| **סה"כ שטח קרקע במ"ר** | 14,683 | |
| **שטח בנוי ברוטו במ"ר** (**) | כ-6,568 מ"ר | |
| **מיקום** | מתחם הרחובות שדרות המלאכות, האופה והסוחר, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות | |
| **זכויות** | חכירה מהוונת מרמ"י | |

(*) עפ"י תכנית מד/20.

(**) שטח בנוי כולל שטח עיקרי+ שטח שירות לפי היתר בניה מס' 2007142 מיום 4.7.2007

5. **פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2024.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

915897

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בדרום המערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431, ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של 1,085 דונם.

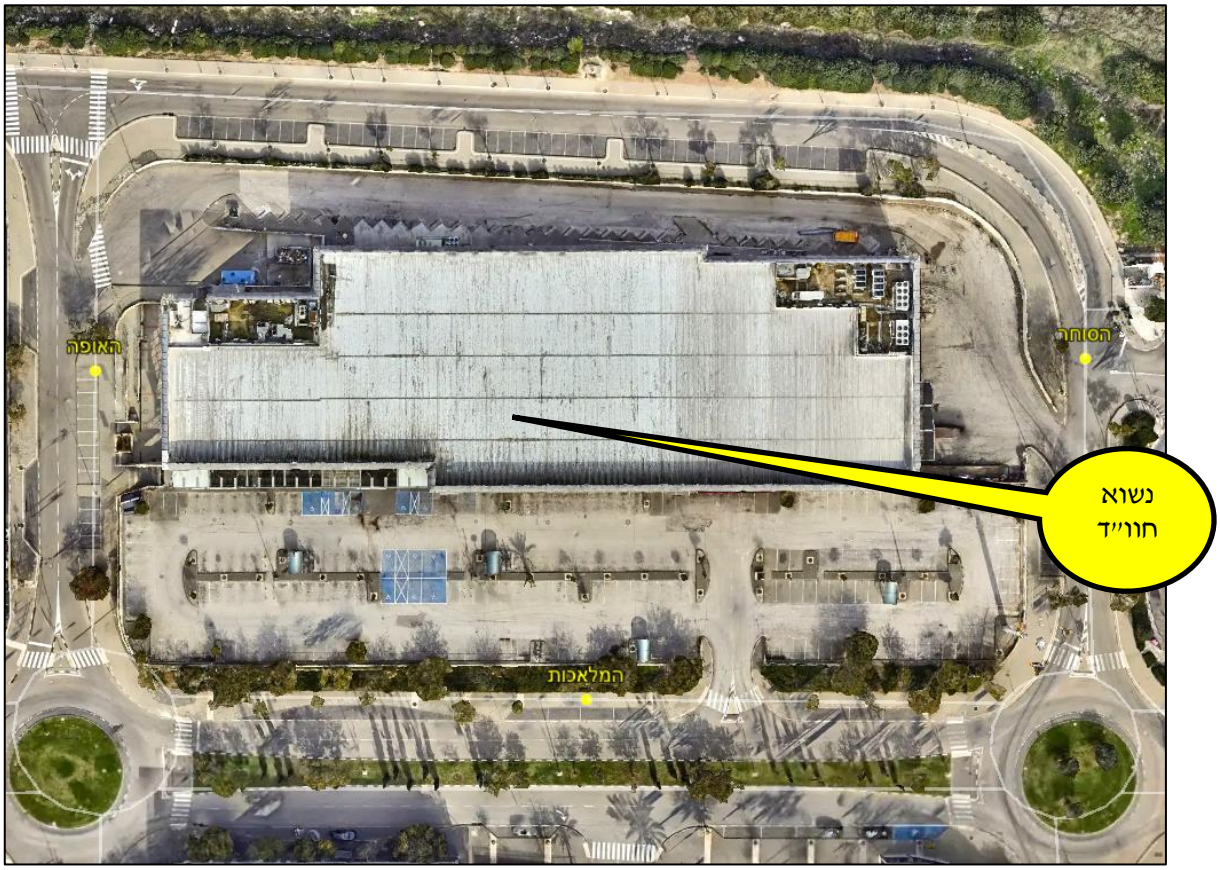
חלקות 17 ו- 18 (מגרשים 105 ו- 106 בייעוד מסחרי עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 14,683 מ"ר. החלקות תחומות בשדרות המלאכות מדרום, רח' האופה ממערב וברח' הסוחר מצפון.

סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע, בתי קפה ועוד.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין, בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 500 מ' מהמתחם נשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תשריט ותצלום אורתופוטו של החלקות</u>:

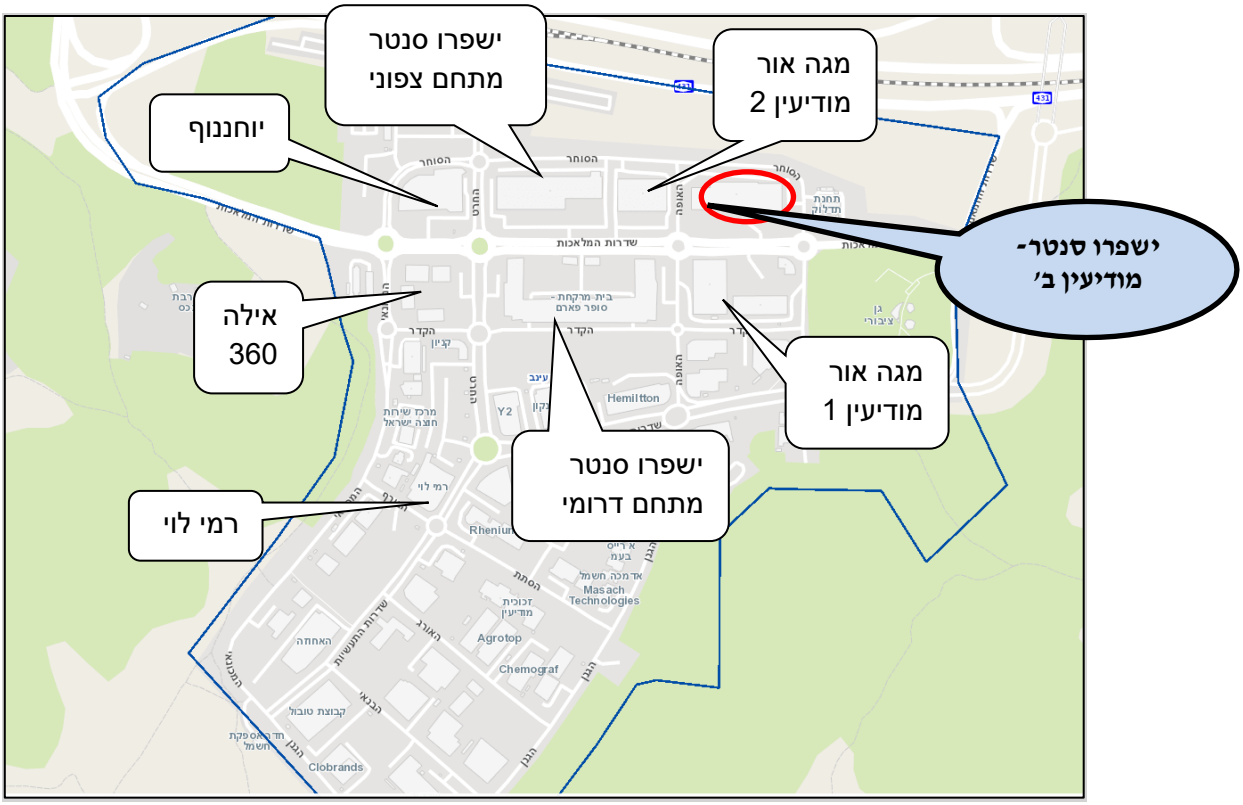



915897

**<u>הסביבה העסקית:</u>**

באזור התעשייה מרכז עינב בנוסף למרכזים המסחריים של ישפרו סנטר, קיימים מרכזים נוספים כגון: מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו- 2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחננוף ועוד.

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>




915897

6.2. **<u>תאור הבנוי</u>**

בתחום המגרשים בנוי מרכז מסחרי חד קומתי, מעל קומת קרקע תחתונה חלקית למסחר. במפלס קרקע עליון בעל חזית לשדרות המלאכות המבנה כולל חלוקה ל-4 יחידות מסחריות (מתוכן אחת משמשת לרשת סופרמקט ומהווה את מרבית השטח), וחניה פתוחה בחזית המבנה ובצדדיו, בקומת הקרקע התחתונה, בחזית לרחוב הסוחר- יחידה מסחרית אחת.

סה"כ שטח המרכז הבנוי הכולל הינו 6,568 מ"ר ברוטו.

המרכז המסחרי שנפתח לקהל בשנת 2007 בנוי שלד בטון מזויין עם גג שטוח, קירות החוץ בחיפוי אבן נסורה. במבנה מערכות מיזוג אויר, גילוי עשן, כריזה, גילוי פריצה, תאורה עוצמתית וכו'.

בחלק מחזית קומת המסחר העליונה קולונדה בעומק של כ-3.5 מ'.

בצידו הדרומי של המבנה מגרש חניה פתוח המסומן ל- 253 מקומות חניה. מגרש החניה סלול אספלט בשילוב אבן משתלבת ומדרכות עם נטיעות עצי נוי.

במבנה גרעין הממוקם בחלק הצפון מערבי וכולל ממ"מ בקומה התחתונה ו-2 ממ"מים בקומה העליונה.

מעורף היחידות יציאת חירום לחצר תפעולית עורפית, המשמשת בעיקר את היחידה המושכרת לרשת סופרמקט גדולה.

לקומת המסחר התחתונה גישה דרך ירידה במס' מדרגות מרחוב האופה.

המתחם מושכר בשכירות חופשית ל- 5 שוכרים שונים, עיצוב החנויות ורמת הגמר בהן בוצע ע"י השוכרים.

סה"כ **השטח לשיווק** של המרכז הינו כ- **6,108 מ"ר**.

**נכון למועד הקובע המרכז מושכר בתפוסה מלאה- 100%.**

915897

להלן פירוט שטחי הבניה על פי תכנית היתר הבניה:

| מפלס / קומה | שטח ברוטו במ"ר (*) | שימושים |
|---|---|---|
| קומת קרקע תחתונה | 1,085 | הקומה כוללת חלוקה ליחידה מסחרית אחת המשמשת כחנות לקרמיקה, כלים סניטריים ומוצרי אמבטיה, שטחים טכניים וחדר משאבות ומאגר מים. |
| קומת קרקע עליונה | 5,115 | הקומה כוללת חלוקת פנים ל-4 יחידות מסחריות ומחסנים המושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים: חנות מזון, חנות לממכר כלים חד"פ, חנות לתבלינים וקליית פיצוחים וחנות מוצרי פלסטיק. בחזית החנויות קולונדה בעומק של כ-3.5 מ'. שטחי החנויות לשיווק הינן בטווח של 830-230 מ"ר, קיימת יחידה גדולה ששטחה 4,434 מ"ר.<br>רמת הגמר ביחידות משתנה עפ"י העדפות השוכרים, וכוללת, בין היתר, ריצוף קרמיקה/ חיפוי פרקט/ רצפות בטון, תקרה מונמכת (חלקי) תאורה פלורסנטית שקועה/ תאורה דקורטיבית תלויה, מערכות גילוי אש וספרינקלרים ומערכות מיזוג אוויר.<br>גובה פנים נע בין היחידות: 3.5 מ' (עם הנמכה), 6 מ' (ללא הנמכה)<br>בחזית המתחם רחבת חניה פתוחה הכוללת 253 חניות, החניון סלול אספלט בשילוב מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות וגינון. |
| גלריה טכנית | 305 | גלריה המשמשת את היחידה הגדולה המושכרת לרשת סופרמרקט כשטח טכני |
| קומה טכנית | 62 | שטח טכני. |
| **סה"כ** | **6,568** | |

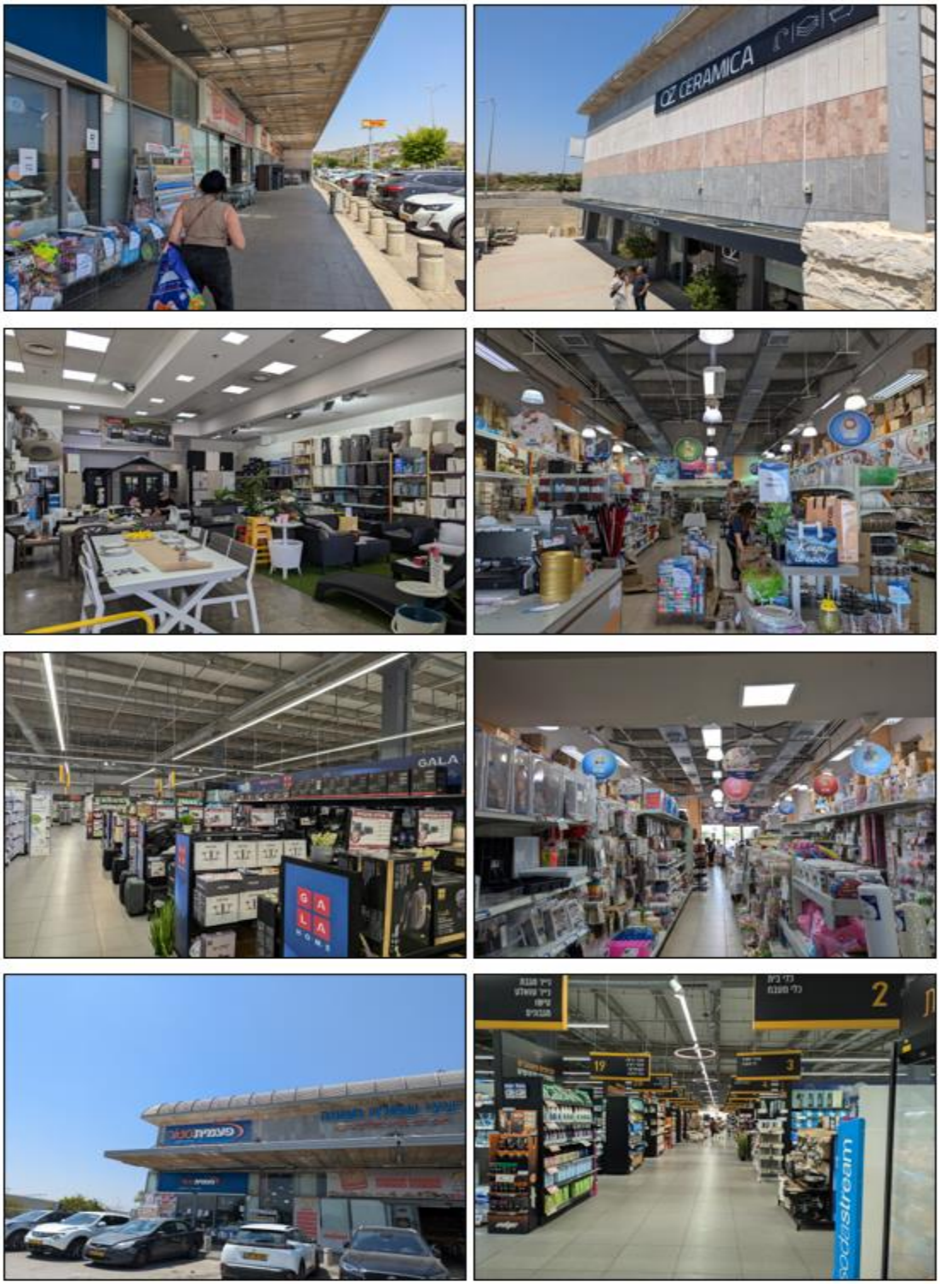
(*) שטח בנוי ברוטו לפי היתר בניה מס' 20070142 מיום 4.7.2007.

להלן הדמיה תלת-מימדית מאתר Simplex:



915897

להלן תמונות המרכז המסחרי:




915897

## 7. מצב תיכנוני

### 7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

| תכנית | מועד קובע | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| מד/2020 | 5.5.1999 | 4747 | תכנית מתאר מקומית |
| מד/20 | 24.8.2000 | 4913 | תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| מד/מק/1/20 | 28.2.2006 | 5501 | שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים. |
| מד/35 | 24.10.2007 | 5732 | סוככים זמניים בבתי אוכל |
| מד/מק/3/20 | 5.12.2007 | 5746 | הגדלת תכסית מותרת במגרשים 105-106, באזור המלאכה מודיעין. |
| מד/2040 | 4.9.2023 | 11611 | תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364) |

#### 7.1.1. תכנית מד/20 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4913 מיום 24.8.2000:

הנכס מסומן כמגרשים 105-106 בייעוד אזור מסחרי.

מטרות התכנית:

א. ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשרותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע.
ב. לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה.
ג. לקבוע תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה.

הוראות בניה:

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשטח מתחת לגגון בולט בחזיתות המבנים לא יחשב כשטח מקורה.

**שנאים**

(1) במגרשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרוש הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמוכים, המבנה ירשם על שם חברת החשמל.
המבנה יבנה עם קיר תזית על קו 0, בתנאי שישולב בקירות הפיתוח שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קו בנין קדמי עפ"י קו הבנין הקדמי במגרש, והקיר הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.
(2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובמגרשים מס' 111, 112, 113 מבנה השנאים ימוקם וישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיתות מבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.
(3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורית ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורית מותרת הקמת מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותתת. קוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

915897

**חניה**

(1) תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020, נספח מס' 7, על תיקוניו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

(2) תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאופיון הבנין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיון מפעל. (ראה סעיף 4.4 להלן).

(3) הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.
בסמכות הועדה המקומית, לאשר חנייה מרוכזת של רכב פרטי למספר מגרשים, ובלבד, שמבקש ההיתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים.
לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפא להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובלבד, שכבישים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חנייה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חנייה במגרשים 206 ו-207.
סך כל שטח המגרשים הסמוכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חנייה מרוכזת כאמור, ייקבע ע"י מהנדס הועדה.
בכל מקרה החנייה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד.

(4) במקרים בהם אין בהיתר ניצול מלא של זכויות הבנייה, ובעתיד ניצול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש ההיתר להראות ולהוכיח שבתכנון ובבקשה להיתר קיימת הכנה לבצוע מרתף בעתיד בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמוכים כאמור בסעיף 21 (ז') (7) דלעיל.

(5) נקודות הכניסה והיציאה המומלצות לחניה שבתחום המגרשים, תהיינה על פי המצוין באמצעות חיצים בנספח מס' 1.

(6) באזור משרדים (מגרשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכב חרום.

(7) בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מאחוז כיסוי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח.

**אזור מסחרי:**

**המטרה**
ליעד שטחים למבנים לשימושים מסחריים של מרכולים, רשתות שיווק. לקבוע הנחיות ומגבלות בניה עבור שימושים מסחריים אלה.

**התכליות והשימושים**
באזור המסחרי מותרים השימושים המתאפיינים במכירה ו/או תצוגה בשטח רצפה גדול.
לא יותר המסחר במזון אלא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.
לא תותר חלוקת שטח המבנה ליחידות מסחריות נפרדות קטנות כגון קניון או כד'. מותרת חלוקה ליחידות מסחריות בגודל מזערי של 500 מ"ר שטח עיקרי, בתנאי שהחלוקה והגישות ליחידות יהיו להנחת דעתה של הועדה המקומית. תותר חלוקה קטנה מ-500 מ"ר לשימוש שירותים בנקאיים ודואר בלבד.

(*) קיימת סתירה בין סע' זה לבין מטרות התכנית. יצוין כי בפועל התקבל היתר בניה לרבות טופס 4.

915897

**הוראות תכנון**

(1) לא תותר כניסת רכב שרות מדרך מס׳ 2 ומדרכים אחרות נוספות שיוגדרו כדרכים עורקיות, אלא מדרכים אחרות, נתונים לגבי קוי בנין, כניסות למגרשים וגבהים, ראה בתכנית בינוי.

(2) גדרות יבנו בהתאם להוראות מנחות לעיצוב עירוני ונופי.

(3) עיקר החניות הפרטיות יהיו בחזית המבנה לאורך דרך מס׳ 2, החניות תתוכננה בהתאם להוראות מנחות לעיצוב נופי ולנספח לעיצוב נופי. יתרת החניות הפרטיות הנדרשות ייבנו בקומת המרתף.

(4) תותר הקמת מרתף עד לגובה 3.5 מ׳, להשלמת החניות, לשימושי שרות ולמחסנים כשימוש עיקרי. אסור שימוש מסחרי במרתף. תתאפשר חריגה למרתף חנייה בקוי בנין צדדיים ואחוריים במבנה, למעט קו בנין קדמי ולמעט באותם המקומות המיועדים להעברת תשתיות - כל זאת בתנאי שיובטח טיפול נופי הכולל נטיעות עצים עפ״י תכנית פיתוח ונוף לאישור מהנדס הועדה.

(5) בחזית הצפונית הפונה לכביש מס׳ 431 ובחזית הדרומית הפונה לדרך מס׳ 2, לא תאושר פריקה וטעינה, והחניות יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית.

(6) על גג המבנה ובהיקפו יבנה גג משופע מאבן בשיפוע של כ-30% שיבלוט מקירות החזיתות עד כ-1.0 מ׳, שטח היטל הבליטה לא יחשב כשטח מקורה בחישוב שטח הבניה.
רוחב הגג הנ״ל לא יקטן מ-6.0 מ׳ מסביב למבנה.

(7) שטח הגג שאינו מקורה ע״י הגג המשופע יהיה גג שטוח.
על גג זה, מותרת העמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אויר וכד׳, בלבד שיוסתרו ע״י הגגות המשופעים.

(8) חזיתות המבנים יבנו בניה קשיחה עם חיפוי אבן מסותתת, יותר שילוב של חומרים נוספים כאלמנט ארכיטקטוני כגון זכוכית, קרמיקה, או כל חומר אחר עמיד ואסתטי באישור הועדה המקומית (אך בכל מקרה לא יותר גמר טיח).

**להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים נשוא חוות הדעת:**

| שטח מזערי למגרש בדונם | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים | | | | | | % כיסוי קרקע מרבי | מס׳ קומות מרבי כולל מרתפים | מס׳ קומות מרתפים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטחים עיליים | | שטחים תת קרקעיים | | | סה״כ % בניה מרביים | | | |
| | שטחי עיקרי | שטחי שירות | שטחי עיקרי | שטחי שירות | ש.ש לחניה | | | | |
| 7 | 50% | 10% | 16% | 5% | 25% | 106% | 35% | 3 | 1 |

**הערות לטבלה:**

- היציע בקומת הרחוב אינו כלול בנין הקומות.
- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים כלולים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כלול בשימושי השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת״ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המתאר מד/2020.

915897

**<u>להלן תשריט התכנית:</u>**




7.1.2. **<u>תכנית מד/מק/1/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5501 מיום 28.02.2006</u>**

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי כדלהלן:

| |
|---|
| גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.<br>חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות. |

7.1.3. **<u>תכנית מד/מק/3/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5746 מיום 05.12.2007</u>**

התוכנית מתירה את הגדלת התכסית במגרשים 105-106 נשוא חוות הדעת מ-35% ל-37%.

יתר הוראות תוכנית מד/20 יישארו בתוקף.

915897

7.1.4. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין מד/2040 אושרה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.2023</u>**:

התכנית **לא** מכילה הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 421 בייעוד מסחר ותעשייה.**

מטרות התכנית בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכו'.

<u>ייעוד קרקע ושימושים:</u>

| 3.18 | מסחר ותעשיה |
|---|---|
| כללי | ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב") ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| 3.18.1 | **שימושים** |
| שימושים עיקריים | 1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.<br>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב – בקומת הקרקע בלבד. |
| שימושים משניים | 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף.<br>2. שטחים ציבוריים פתוחים.<br>3. מבנים ומוסדות ציבור.<br>4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>5. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.<br>6. אכסון מלונאי.<br>7. אתר הנצחה/מורשת.. |

| | |
|---|---|
| מקבץ שימושי תעסוקה 1 | שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. |
| מקבץ שימושי תעסוקה 2 | שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים. |

915897

עבור מתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

**<u>להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10</u>**

**<u>תיאור המצב הקיים:</u>**

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצלה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

**<u>תיאור המצב המוצע:</u>**

| | |
|---|---|
| ב | **תיאור המצב המוצע**<br>המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים:<br>1. המתחם הדרומי (10.1), בייעוד תעשיה ואחסנה, בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלת. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל.<br>2. המתחם הצפוני (10.2), בייעודי הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך.<br>3. המתחם המערבי (10.3), בייעוד ספורט ונופש, הוא שטח כלוא בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. |

**<u>פרוט מתחם משנה:</u>**

| | |
|---|---|
| ג | **פירוט מתחמי המשנה**<br>1. מתחם-משנה 10.1 (תעשיה ואחסנה)<br>1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים ובהיקף שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן.<br>1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, רחובות מגוננים, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדרות וביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים.<br>1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.<br>2. מתחמי משנה 10.2 (תעסוקה ומסחר ותעשיה) ו-10.3 (ספורט ונופש)<br>2.1. תכנית מפורטת לתא שטח 421 ו- 422 תכלול חיבור אל תחנת הרכבת ושטחים עבור חניה לבאי התחנה.<br>2.2. במתחם 10.2 גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.<br>2.3. במתחם 10.3 גובה המבנים המירבי יהיה עד 32 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון והבינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם.<br>2.4. הבינוי במתחם 10.2 יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0. כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב.<br>2.5. מיקום שימושי המלונאות יקבע בתכנית מפורטת.<br>2.6. מערך הרחובות:<br>א. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. |

915897

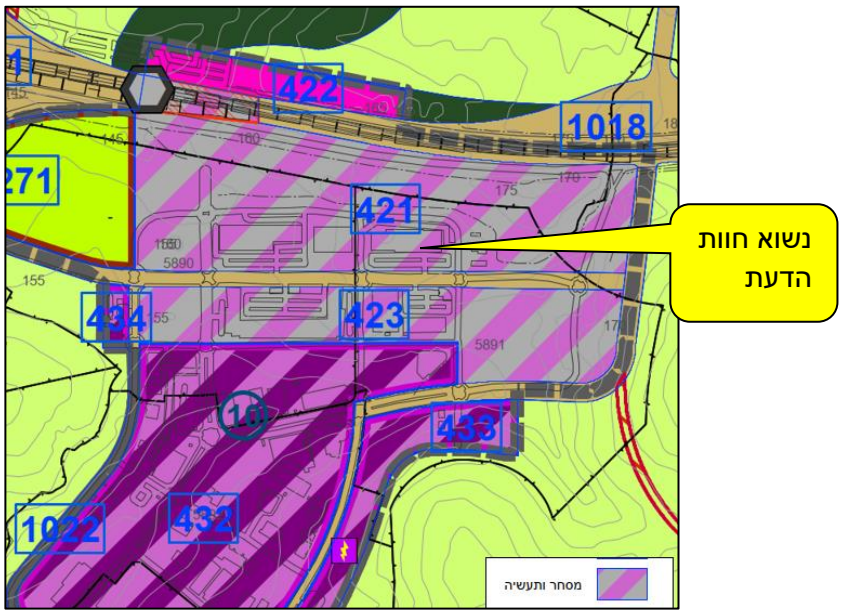
| | |
|---|---|
| | ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר.<br>ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.<br>2.7. כל החניות במתחמי-משנה 10.2 ו-10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב.<br>2.8. לפי נספח התנועה מסומן במתחם משנה 10.2 מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם. |
| ד | **התניות לפיתוח**<br>1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד). |

**נתונים כמותיים למתחם 10:**

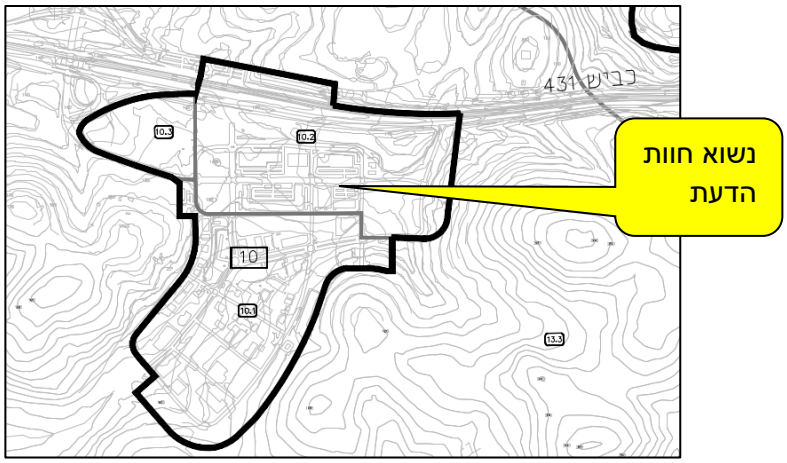
| 4.2.8.2 | נתונים כמותיים למתחם 10 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| נושא | יחידות | מאושר | תוספת מוצעת | סה"כ מוצע | הוראות |
| סה"כ אוכלוסייה צפויה | נפש | 0 | 0 | 0 | |
| שטח בנייה כולל, לכלל היעודים | מ"ר | 375,500 | 629,500 | 1,005,000 | |
| מגורים | יח"ד | 0 | 0 | 0 | |
| | מ"ר | 0 | 0 | 0 | |
| תעסוקה | מ"ר | 280,000 | 458,400 | 738,400 | |
| מסחר | מ"ר | 70,000 | 114,600 | 184,600 | |
| תיירות ומלונאות | מ"ר | 0 | 4,000 | 4,000 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 63 | 50 | 113 | מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3 |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 167 | 0 | 167 | |

915897

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:




**סיכום:**

זכויות הבניה בתכנית המתאר הכוללנית מד/2040, אינן מוקנות אלא מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית וכן כפופות למגבלות כפי שמתואר בהוראות התכנית וכן הצורך בהכנת תכנית מפורטת.

915897

7.2. **רישוי**

להלן פרוט היתרי הבניה אשר התקבלו בנכס:

| היתר מס' | מיום | מהות |
|---|---|---|
| 20060069 | 7.5.2006 | ביצוע יסודות וקירות תומכים. |
| 20060100 | 23.8.2006 | בניית מבנה מסחרי חדש כולל חדר טרפו. |
| 20060023 | 15.12.2006 | ביצוע עבודות עפר במגרשים 105-106. |
| 20060207 | 7.1.2007 | תוכנית שינויים הכוללת שינוי כניסה למגרש, שינויים פנימיים ותוספת הצללה. |
| 200070040 | 24.6.2007 | פיצול היתר מס' 20060110 (קומה עליונה בלבד). |
| 20070142 | 4.7.2007 | תכנית שינויים- הסבת מרתף מאחסנה לשימוש מסחרי ושינויים בפיתוח בצד המערבי. |

**להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מהיתר 20070142:**

| קומה והמפלס בבניין | שטחים עיקריים במ"ר | | | סה"כ שטחי שירות במ"ר | סה"כ בבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | אחסנה | סה"כ עיקרי | | |
| קומה תחתונה 3.5- | 790 | | **790** | 296 | 1,085 |
| ק. קרקע 0.00+ | 3,874 | 162 | **4,035** | 1,080 | 5,115 |
| גלריה טכנית 3.85+ | | | **0** | 305 | 305 |
| גג טכני 4.5+ | | | **0** | **62** | 62 |
| **סה"כ** | | | **4,825** | **1,743** | **6,568** |

915897

**סיכום זכויות הבניה לשטחים עיקריים, בהתאם למצב התכנוני התקף והשטחים הבנויים בהיתר:**

| מפלס / קומה | זכויות בניה עיקריות במ"ר עפ"י התב"ע | שטח עיקרי בנוי במ"ר עפ"י היתר בתוקף | יתרת זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|
| תת הקרקע | 2,349 | 790 | **1,560** |
| קומת קרקע | 4,939 | 4,035 | **904** |
| קומות עיליות | 2,403 | | **2,403** |
| **סה"כ** | **9,691** | **4,825** | **4,866** |

**להלן תשריט ק"ק מתוך היתר 20070142:**



915897

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 3.7.2024, עולים הפרטים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות | חכירה | משכנתאות | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5891 | 17 | 7,488 | מדינת ישראל - בשלמות | בתאריך 30.11.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 2.8.2054, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים. | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 18-17 בגוש 5891) | הערה בדבר עתיקות מיום 16.9.2003. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5204 מיום 9.7.2003 עמ' 3407-3281. (*) |
| | 18 | 7,195 | | | | |

(*) בבדקה באתר רשות העתיקות, עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
יצויין כי עפ"י הקיים בפועל בתחום החלקה קיים מבנה שנבנה בהיתר ולא ידוע על הימצאות עתיקות.

8.2. **<u>הסכם חכירה:</u>**

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 10.12.2007, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**החוכר**"), ובין ממ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקום: מודיעין.

גוש רשום: 5891

חלקות: 17,18 (כולן בשלמות).

מגרשים: 106, 105 (עפ"י תכנית מד/20) ששטחם הכולל כ- 14,683 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 03.08.2005 (יום אישור העסקה) ועד ליום 02.08.2054.

לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: מסחר.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: קיבולת 9,691 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 12,362,803.29 ₪.

הייעוד: אזור מסחרי.

915897

תנאים מיוחדים:

- ידוע ליזם כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- ידוע ליזם כי תנאי קבלת היתר בניה כוללים:

א. בהתאם לסעיף 1.18 בתקנון.

ב. בהתאם לסעיפים 2.1 ו- 4.3 בנושא שנאים, בנושא המתייחס להוראות איכות הסבביה.

- ידוע ליזם כי שטח המכרז הוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות. היזם מצהיר כי ישא בעלויות ביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.
- **במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל בגין סכומים אלה.**

אם ישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז, היטל ההשבחה באם יידרש בין מהזוכה ובין מהמינהל, יחול במלואו על הזוכה במכרז, ללא זכות להשבה מאת המינהל למרות האמור בכל דין.

8.3. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה בין היתר, בנכס נשוא חוות הדעת:</u>**

עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד מיתר[1] מיום 22.5.2024 ומכתב ממשרד עוה"ד ברקמן ושות'[2] מיום 20.5.2024, לכבוד חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**"), עולה בין היתר כי ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

התביעות עוסקות בהסכם אופציה והסכם מכר אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.

**הערה: שווי הנכס כמופיע בחוות דעת זו איננו מביא בחשבון ההליכים הנ"ל.**

[1] המשרד מייצג את ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים.
[2] המשרד מייצג את ישפרו בע"מ (די אנד איי 2) שהינה בעלת המניות של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים.

915897

8.4. **<u>ריכוז הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:</u>**

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה, להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד הקובע:

| מהות | שטח מושכר במ"ר | סיום תקופת השכירות | תק' האופציה בשנים | דמ"ש חודשי ממודד | דמ"ש למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| חנות | 258 | 17.5.2026 | 0 | ₪ 28,505 | ₪ 110 |
| | 227 | 20.4.2028 | 5 | ₪ 25,129 | ₪ 111 |
| | 563 | 31.7.2024 | 4.92 | ₪ 35,787 | ₪ 64 |
| | 343 | 30.6.2027 | 4.92 | ₪ 35,511 | ₪ 104 |
| | 4,434 | 31.3.2031 | 7.92 | ₪ 425,123 | ₪ 96 |
| | 270 | 30.6.2026 | 4 | ₪ 21,560 | ₪ 80 |
| **סה"כ מסחר** | **6,095** | | | **₪ 571,615** | |
| אחסנה | 13 | 30.6.2027 | 4.92 | ₪ 906 | |
| **סה"כ מסחר ואחסנה** | **6,108** | | | **₪ 572,522** | |
| אנטנה | | 23.3.2028 | 5 | ₪ 8,126 | |
| **סה"כ הכנסה חודשית** | | | | **₪ 580,648** | |

- **סה"כ דמ"ש הממודדים <u>למסחר</u> למועד הקובע- 571,615 ₪ בחודש. משקף דמי שכירות ממוצעים למסחר בסך של כ- 94 ₪ למ"ר.**
- נערכה על ידנו בדיקה להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 100% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 100% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה).
- חברת שופרסל מהווה שוכר מהותי השוכרת כ-73% מהשטחים בנכס ודמי השכירות החוזיים הצמודים שלה מהווים כ-73% מדמי השכירות החודשיים נכון למועד הקובע.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.
- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס הינם כ- **6,108 מ"ר ושיעור התפוסה עומד על 100%.**
- <u>הסכם שכירות שנחתם בשנה האחרונה:</u>

ביום 18.5.2024 נחתם הסכם שכירות לשטח מסחרי של כ- 270 מ"ר הממוקם בעורף המתחם עם חשיפה נמוכה, לתקופה של שנתיים ו- 2 תק' אופציה של שנתיים כ"א, תמורת דמ"ש למ"ר ברוטו בסך של כ- **80** ₪ **למ"ר.** בתקופות האופציה דמ"ש יעלו בכ- 5%.

915897

8.5. <u>תוספת מפדיונות:</u>

בהתאם לחוזי השכירות קיימת חלופה של גביית דמי שכירות כאחוז מגובה הפדיון העסקי בנכס. כפי שנמסר לי ע"י מזמיני חוו"ד: נכון למועד הקובע דמי השכירות המשולמים הינם בהתאם לדמי השכירות הקבועים בהסכמים **ולא** מתקבלות הכנסות בהתאם לאחוז מפדיון.

8.6. <u>הכנסות מניהול:</u>

בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים משלמים דמי ניהול ממוצעים בטווח של כ- 6-19 ₪ למ"ר.

בהתאם לאישור החברה, נכון ליום 31.12.2023, לחברת הניהול רווח בסך של כ- 440,000 ₪.

בהתאם לאישור החברה נכון לרבעון הראשון לשנת 2024 לחב' הניהול רווח של כ- 110,000 ₪. משקף רווח שנתי בסך של כ- 440,000 ₪.

915897

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.
כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').
במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שרותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

915897

10. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס מהווה מרכז מסחרי המכונה "ישפרו סנטר מודיעין ב'", הממוקם בגוש 5891 חלקות 17-18, מגרשים 105-106 (עפ"י תכנית מד/20), במפגש הרחובות שדרות המלאכות, החרט והסוחר, מרכז עינב, מודיעין-מכבים-רעות.
- המרכז המסחרי מהווה מבנה חד קומתי מעל קומת מסד חלקית הכולל שטחי מסחר ואחסנה.
- הזכויות בנכס: זכות חכירה מהוונת עד ליום 2.8.2054 + תקופת אופציה של 49 שנים. הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.

- בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בלבד (התכסית המותרת נוצלה במלואה), בהיקף של כ- 3,307 מ"ר.
מימוש יתרת הזכויות כפוף לחיזוק המבנה ועלויות התאמה וכן מתן פתרונות חניה.
הבאנו בחשבון את תוספת השטח העיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד תעסוקה, בהתאם להוראות תכנית מד/2040 אשר מסווגת את נשוא השומה בייעוד מסחר, תעסוקה ותעשייה.

- הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמי השכירות הממוצעים המתקבלים תואמים דמי שכירות ראויים, שהינם בסך של **כ- 94** ₪ **למ"ר מסחר**.
לפיכך בתחשיב הוונו דמי השכירות המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6.0%** [3].

- חב' הניהול: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בסך של כ- 440,000 ₪, תוספת השווי מרווחי הניהול הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון בשיעור היוון**7.75%**.

- **אנטנות** – אומדן השווי חושב לפי דמ"ש שנתיים המתקבלים בפועל, בשיעור היוון של **10%.**

- רמת המחירים בסביבת הנכס. מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל"ן ונתוני היצע בסביבה.

[3] בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים בנספח חוות הדעת וללא שינוי מהשנה שעברה.

915897

11. **<u>תחשיב</u>**

| מהות | שטח משוכר במ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמי שכירות שנתיים במעוגל | שיעור היוון ראוי - I | סה"כ שווי במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| שטחים מושכרים בפועל - מסחר ואחסנה | 6,108 | ₪ 572,522 | ₪ 6,870,260 | 6.00% | ₪ 114,500,000 |
| הכנסה מהשכרת אנטנה | | ₪ 8,126 | ₪ 97,515 | 10.00% | ₪ 980,000 |
| רווחים מחברת הניהול | | | ₪ 440,000 | 7.75% | ₪ 5,680,000 |
| הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה) | | | | | -₪ 2,050,000 |
| יתרת זכויות בניה | | | | | ₪ 3,150,000 |
| **סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | ₪ **122,260,000** |

משקף שווי מ"ר בנוי בממוצע של כ- **19,000** ₪ **למ"ר.**

<u>תחשיב יתרת זכויות הבניה:</u>

| | |
|---|---|
| יתרת זכויות בניה לניצול בקומות עיליות בשטח עיקרי במ"ר | 3,307 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪ 2,000 |
| מקדם דחייה | 70% |
| היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת | 85% |
| הפחתה לגודל | 80% |
| סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל | ₪ **3,150,000** |

<u>בדיקת רגישות</u>

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| | **תוספת 0.5%** | **ללא שינוי** | **הפחתת 0.5%** |
|---|---|---|---|
| **שיעור ההיוון** | 6.50% | **6%** | 5.50% |
| **שווי הנכס במעוגל** | ₪ 112,820,000 | ₪ **122,260,000** | ₪ 133,400,000 |

915897

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2024, בגבולות הסך של **<u>122,260,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

12.1. השווי אינו כולל מע"מ.

12.2. ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת לתוך שנת 2024. נכון למועד הקובע לא ניתן לאמוד את השפעת המערכה על המשק בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, אולם נכון למועד הקובע לחוות הדעת אין אינדיקציה לשינוי בערכי השווי בגין גורם זה. ראה בנספח התייחסות למצב השוק.

12.3. השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יובהר, כי לא צפויה לחול חבות בהיטל השבחה.

12.4. להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:

| משרד | מועד קובע | מטרת חוות הדעת | הערכת השווי |
|---|---|---|---|
| משרדנו | 30.6.2023 | IFRS | ₪ 113,430,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | IFRS | ₪ 104,450,000 |
| ירון ספקטור | 30.6.2022 | תקן 19 | ₪ 98,160,000 |

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

915897

נספח נתוני השוואה:

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

- **<u>מצב השוק:</u>**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.
- האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.
- התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.
- בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.
- קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.

915897

- בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.
- האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[4].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 4-2 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[4] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

915897

**<u>עסקאות השוואה לענין שעור היוון במרכזי קניות בישראל ושימושים מעורבים</u>**

- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.5.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%).
הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחומן המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה שבסמוך לעיר אשדוד.
במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).
התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).
הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 7.3.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).
הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.5%.**
בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

915897

- <u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל- NOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u>[5]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

[5] בהנחת תפוסה מלאה.

915897

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי"ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%**.

- <u>סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה.

התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ"ל משקפים[6] שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- <u>ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר.

התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

[6] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

915897

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>סופרמרקט – סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI- השנתי בתפוסה מלאה <u>**הצפוי**</u> מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.5.**

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪). <u>בהתאם</u> לדיווח החברה הNOI- השנתי בתפוסה מלאה <u>**הצפוי**</u> מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.66**[7].

[7] להערכתנו בדחיה לשיווק מלא ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.

915897

- <u>סופרמרקט – אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪. דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- עפ"י פרסום באתר האינטרנט "וואלה נדל"ן" ביום 8.1.2023, חב' דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז המסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברח' ז'בוטינסקי ר"ג, תמורת 58 מיליון ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר ו- 70 מקומות חניה. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.

- ביום 4.1.2023 התקשרה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלוא זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי הינו 1.37 מיליון ₪, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-% **6.2.**

- בתאריך ה- 30.12.2022, חתמה חברת ג'י סיטי על מכירת המרכז המסחרי ביבנה ובתמורה לסך של 154 מיליון ₪. התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.25%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבוצעה ע"י החתום מטה לנכס הנדון.

- בתאריך ה- 2.11.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי ביום ה- 31.10.2022 רכשה שטחי משרדים, מסחר ומקומות חניה כחלק ממגדל משוב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות שיוקם ע"י המוכר ברח' לבנדה 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 – 76 בגוש 6977). העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים ובהיקף של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הועדה המקומית המאשרת תוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניוד זכויות ככל ויאושרו לאור ההתנגדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה. שטחי הממכר ימסרו ברמת מעטפת למעט השטחים המשותפים בקומות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגביהם יבוצע גמר מלא. מועד הבניה הצפוי הינו מאי 2026. בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייבה החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון** ₪ + **מע"מ.** ע"פ דיווח החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ₪ בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 ₪ למ"ר עבור גמר מלא לשטחי המשרדים ממצב המעטפת המהווה את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%.**

915897

- ביום 31.10.2022, התקשרה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026. התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מהנכס מוערך בכ **20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור שואה של כ- **6.2%**[8].

- ביום 6.10.2022, הודיעה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי רכשה מחצית מזכויות המקרקעין המצויים חלקה 641 בגוש 6638 (ברח' הברזל מס' 26 ברמת החייל ת"א) הכוללים בנין משרדים ומסחר בהיקף של כ-5,800 מ"ר וכ- 130 מקומות חניה (כולל מכפילי חניה) ושטחי אחסנה. התמורה לרכישה הינה 119 מיליון ₪. במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחלק הנרכש ובסך של 7.56 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%**.

[8] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

915897

**נתוני השוואה למסחר**

➢ **נתוני שווי למסחר:**

- דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 94 ₪ למ"ר מסחר.

**עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:**

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2023, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 67-100 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 74 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2023, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 54-178 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 74 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2023, לגבי נכס המצוי בגו"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 **בקריית גת**, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **99** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2023 של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן **בבית שמש**, במהלך הרבעון נחתמו חוזים תמורת דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 111 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז ישפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנשוא חוו"ד, הושכר בחודש מאי 2024, שטח מסחרי לפי דמי שכירות בסך של כ- 173 ₪ למ"ר ברוטו.

**נתוני היצע למסחר**

מוצעים להשכרה שטחי מסחר באזור התעסוקה עינב, בהיקף שנע בין 50 מ"ר ל- 200 מ"ר תמורת דמי שכירות בסך של 90 ₪ למ"ר ועד 160 ₪ למ"ר. ההבדל נובע ממיקום היחידה המסחרית בכ"א מהמתחמים וברמת הגמר המושכרת.

915897

06 באוגוסט, 2024

מספרנו: 915886

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של מתחם 'ישפרו פלאנט' למועד 30.06.2024**
**מגרש 132 עפ"י תכנית 5/מק/2635**
**חלקות שונות בגושים 38460, 38461, 38462 ו- 38456**
**רחוב קטינקא, אזור התעשייה קרית יהודית, באר שבע**





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **קונפורטי רפאל.**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 09.06.2024 ע״י מר רפאל קונפורטי שמאי מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 5. פרטי הנכס

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות הנכס | מבנה מסחרי הידוע בשם "ישפרו פלאנט" + מבנה מסחרי צמוד הידוע בשם "ביק בוקס" | | | | | | | | | | |
| גוש | 38456 | | | | 38460 | | | | 38461 | | 38462 |
| חלקות | 1 (חלק) | 4 (חלק) | 14 (חלק) | 2 | 3 | 4 | 6 (חלק) | 8 (חלק) | 3 (חלק) | 6 (חלק) | 7 | 7 (חלק) |
| מגרש | 132 | | | | | | | | | | | |
| שטח מגרש | 90,826 | | | | | | | | | | | |
| שטח בנוי | קנין ישפרו פלאנט (ידוע כמבנים 'A' + 'B') | | | | | | | מבנה "ביג בוקס" (ידוע כמבנה 'D') | | | | |
| | 41,839 מ"ר | | | | | | | 9,855 מ"ר | | | | |
| שטח לשיווק | 22,271 | | | | | | | 7,974 מ"ר | | | | |
| זכויות | חכירה מהוונת מרמ"י עד ליום 27/03/2067 + אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות | | | | | | | | | | | |
| זיהוי | הנכס זוהה עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. | | | | | | | | | | | |
| מיקום | רחוב קטינקא, מערבית לדרך אילת, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע | | | | | | | | | | | |



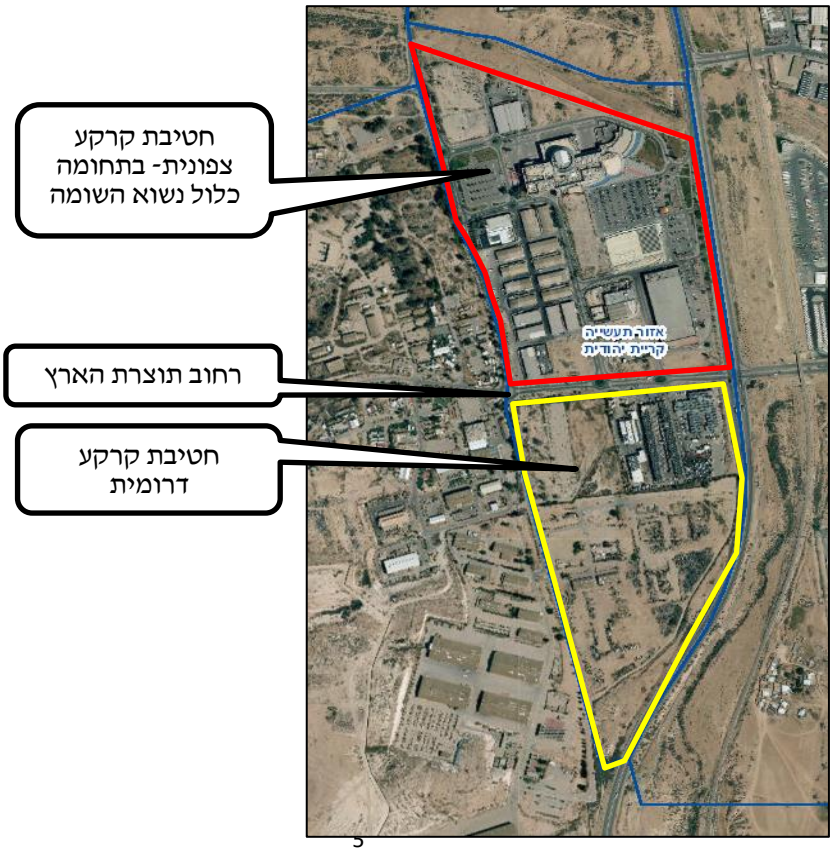
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה של חברת ישפרו ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים . בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון מרחוב אופקים בנגב).
נשוא השומה מהוה את מגרש 132 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, בתחומו בנויים מבנה קניון ישפרו פלאנט, מבנה מסחרי חד קומתי ושטח קרקע פנוי, כמפורט בהמשך.
ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>

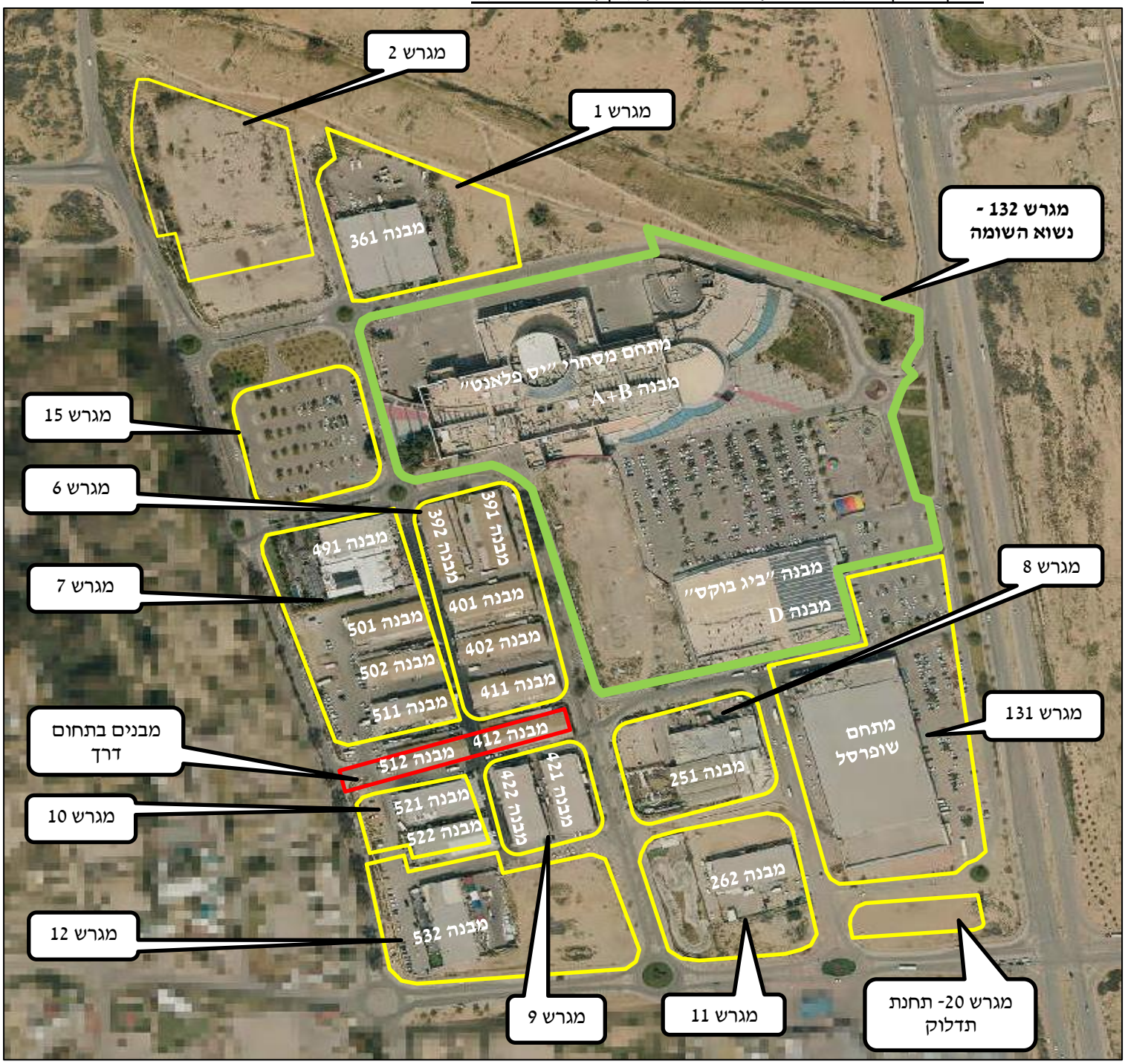





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור התעשייה קרית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית הינה בבעלות חברת ישפרו וכוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מתחם מסחרי "יס פלאנט", פארק שעשועים, מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:





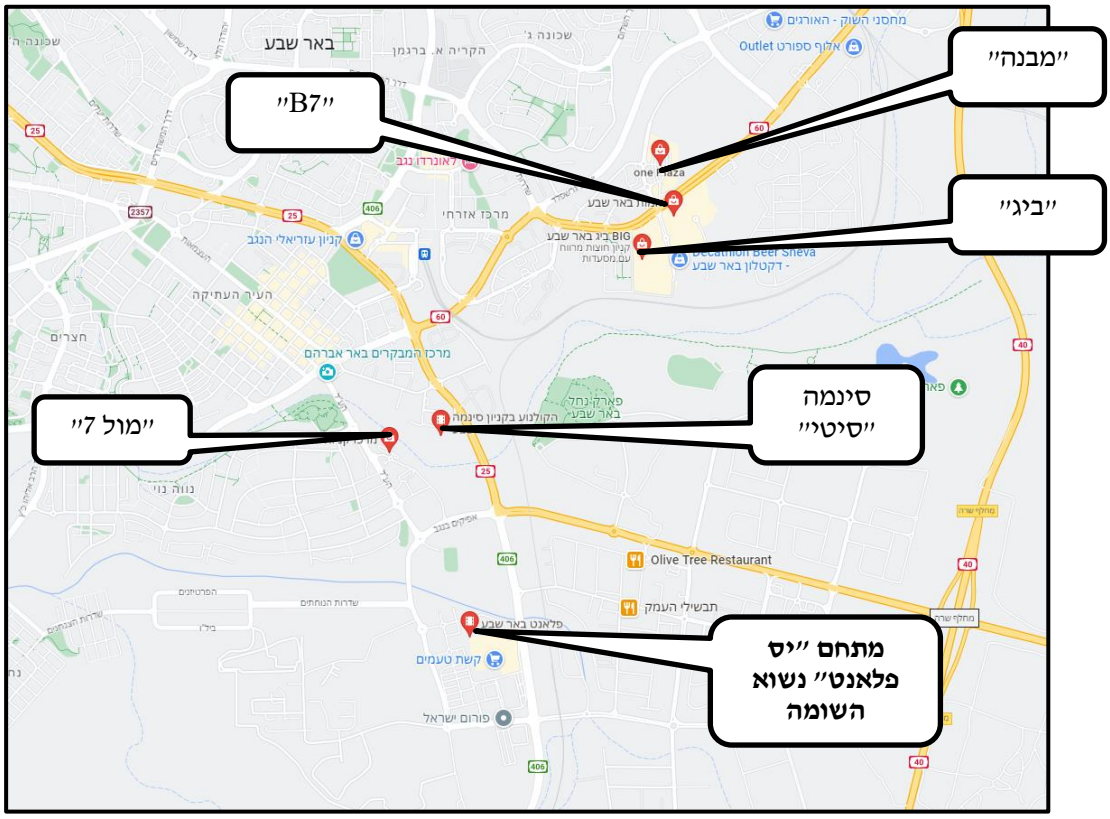

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>הסביבה העסקית</u>**

קניון ישפרו פלאנט פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב של קניונים ומתחמים מסחריים הפועלים בעיר באר שבע.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: מרכז מסחרי "מול 7", מתחם "סינמה סיטי באר שבע", מתחם "ביג באר שבע", מתחם אמות "B7" ומתחם "מבנה באר שבע".

<u>להלן מפת סביבה וסימון המרכזים המסחריים המצויינים לעיל</u>






915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.3. **<u>תיאור המגרש נשוא השומה</u>**

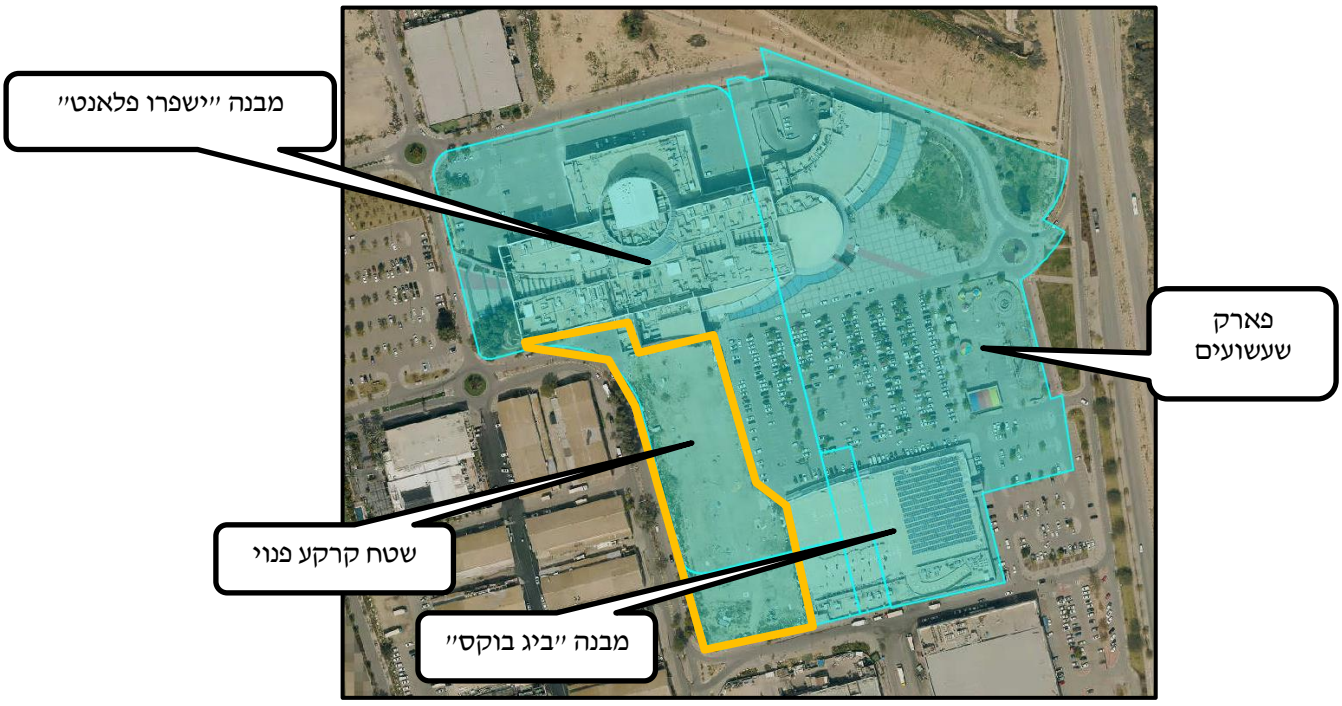
מגרש 132 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, מורכב מחלקות שונות בגושים 38460-38462 ו- 38456, בעל צורה א-רגולרית, דמוית האות ר', בשטח כולל של 90,826 מ"ר.

המגרש פונה בחזית מזרחית לכיוון דרך אילת, בחזית דרומית לרחוב צבי טאוב, בחזית מערבית לרחובות מרגולין ורובק, ובחזית צפונית לרחוב ניסנמן.

בתחום המגרש בנויים כאמור שני מבנים- מבנה מסחרי דו קומתי עם מפלס ביניים מעל קומת קרקע תחתונה (חלקית) הידוע בשם "ישפרו פלאנט" (מבנה A+B) וכן מבנה מסחרי חד קומתי הידוע בשם "ביג בוקס" (מבנה D).

בין המבנים רחבת חניה פתוחה סלולה אספלט/ אבן משתלבת, כשביתרת שטח המגרש הבלתי מבונה, מגרשי חניה נוספים (בחלק הצפוני של מבנה הקניון), פארק שעשועים ושטח פנוי ומגודר בשטח של כ-11.2 דונם, בחלק הדרום מערבי של המגרש [חלק מהשטח הפנוי צפוי לשמש כשטח משתלה שיחובר לקניון עפ"י תכנון חדש (כמפורט בהמשך)].

<u>סימון מגרש 132 על רקע תצלום אוויר:</u>




**<u>להלן גבולות המגרש:</u>**

מדרום - חזית לרחוב צבי טאוב, מעברו, מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושי מסחר ומבני מסחר / תעשייה נוספים.

ממזרח - חזית לרחוב פנימי, מעברו דרך אילת.

מצפון - חזית לרחוב ניסנמן, מעברו שטחים פתוחים.

ממערב - חזית לרחוב מרגולין, מעברו מבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושים שונים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.4. **<u>תיאור כללי של המבנים הבנויים בתחום מגרש 132</u>**

כאמור בתחום המגרש בנויים 2 מבנים המשמשים למסחר, בפירוט כדלקמן:

6.4.1. **<u>קניון ישפרו פלאנט (ידוע כמבנה A+B)</u>**

מבנה מסחר דו-קומתי עם קומת ביניים מעל קומת קרקע תחתונה (חלקית), הממוקם בחלק הצפון מערבי של המגרש, בשטח בנוי כולל של 41,839 מ״ר ברוטו.
המבנה, נבנה בשנת 2014, בנוי שלד בטון מזוין ובלוקים, קירות החוץ בחיפוי אבן נסורה/ אלומיניום/ קירות מסך, הגג שטוח מבטון.
השימושים במבנה כוללים, בין היתר, בקומת הקרקע שטחי מסחר, מסעדות ובתי קפה, בקומה העליונה אולמות קולנוע של רשת בתי הקולנוע ״יס פלאנט״, ובקומת קרקע תחתונה יחידה מסחרית המשמשת כ״באולינג״.
בנוסף, מעברים ציבוריים, שירותים ציבוריים, כ- 5 מעליות ו- 2 דרגנועים.
הגישה לקניון מתאפשרת ב- 3 כניסות ממפלס קומת הקרקע: מזרחית, מערבית (אינה פעילה) ודרומית. כמו כן כניסה נוספת מקומת הקרקע התחתונה.
הקניון מנוהל ע״י החברה עצמאית. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הקניון טוב.
בקומת המסחר מתוכננים שינויים בתמהיל השוכרים ע״י אכלוס שטחים פנויים ו״הצרחת״ שוכרים קיימים בתוך הקניון לאור כניסת רשת קמעונאית בינלאומית .

6.4.2. **<u>תיאור בינוי קיים- קניון ישפרו פלאנט (ידוע כמבנה (A + B)</u>**

| מפלס | שטח ברוטו במ״ר | שטח לשיווק עפ״י בינוי קיים | התפלגות השימושים ותיאור בינוי קיים | סטנדרט גימור |
|---|---|---|---|---|
| קרקע תחתונה (חלקית) | 6,395 | 2,483 | קומה חלקית הכוללת יחידה המשמשת כאולם באולינג (שימוש חורג משטח חניה לשטח מסחרי אשר הסתיים בשנת 2021).<br>הגישה ליחידה חיצונית ממפלס הרחוב מרחבת החניה העורפית מצפון וכן גישה נוספת מהקניון דרך מעבר מקורה. | ביחידות סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר וכולל, בין היתר, כדלקמן:<br>בחלק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד / אחסנה / חדרי הלבשה), בחזית היחידות למעברים ציבוריים ויטרינת זכוכית, במרבית היחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שקועה / תלויה (בחלקן ללא תקרה מונמכת), ריצוף קרמיקה / פרקט סינטטי במרבית היחידות, מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים.<br><br>גובה הפנים ביחידות כ- 5.2 מ׳ לפני הנמכה וכ- 3 - 4.5 מ׳ לתקרות מונמכות. |
| קרקע | 18,736 | 13,288 | הקומה כוללת כ- 50 חנויות בגדלים שונים, 28 מחסנים (בנוסף מחסנים הכלולים בחלק משטח היחידות המסחריות ומהווים חלק אינטגרלי מהיחידות), 4 דוכנים, מעברים ציבוריים ושטחים טכניים.<br><u>להלן התפלגות החנויות בקומה:</u><br><u>חנויות מזון חיצוניות ופנימיות</u>- 13 חנויות בשטח לשיווק של כ-2,534 מ״ר (מתוכן 5 חנויות פנויות בשטח לשיווק של כ- 866 מ״ר).<br><u>חנויות</u>- יחידות מסחריות בשטחים שונים (כולל ״ספאר״), בשטח כולל לשיווק של כ- 10,754 מ״ר (מתוכן 12 חנויות פנויות בשטח כולל של כ- 2,421 מ״ר לשיווק)<br><u>דוכנים</u>- 4 דוכנים (כולל מתקן למכירת צמר גפן מתוק) בשטח כולל לשיווק של כ- 55 מ״ר הממוקמים בשטחי המעברים.<br><u>שטחי אחסנה</u>- בקומה 28 מחסנים בשטח כולל לשיווק בסך כ- 563 מ״ר (מתוכם 19 מחסנים פנויים בשטח כולל של כ- 389 מ״ר, כולל שטח משרדי ההנהלה) | |
| קומת ביניים | 1,357 | | שטחי שירות (ממ״מים בחלק מהגרעינים) ושטחים טכניים. | |
| ראשונה | 7,060 | 6,500 | הקומות משמשות את רשת בתי הקולנוע ״יס פלאנט׳ וכוללת 19 אולמות הקרנת סרטים, מזנונים , מתחם VIP, שירותים קומתיים ושטחי שרות נלווים.<br>הגישה לקומה הראשונה הינה באמצעות דרגנוע מקומת הקרקע וכן מעלית שקופה המחברת בין כל הקומות במבנה. | רמת הגמר בבית הקולנוע, כוללת, בין היתר, ריצוף קרמיקה/ שטחי מקיר לקיר, הנמכת תקרה בגבס, תקרה וקירות אקוסטיים באולמות. |
| קומת ביניים | 220 | | | |
| נגישות נכים | 6,512 | | | |
| חדרי ההקרנה | 1,391 | | | |
| גג | 168 | | גג טכני | |
| **סה״כ** | **41,839** | **22,271** | | |



915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

### 6.4.3. להלן ריכוז שטחים לשיווק במצב קיים

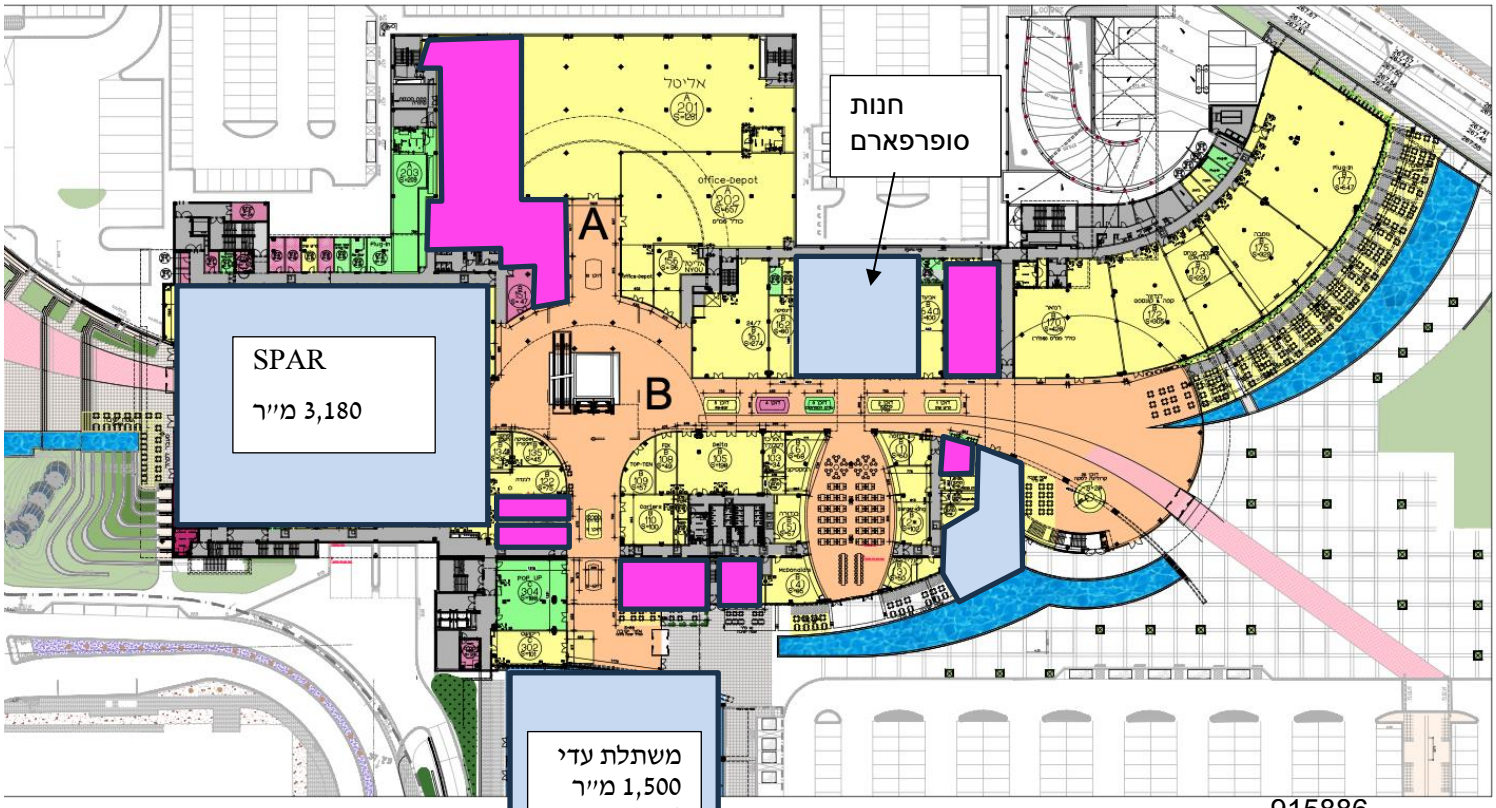
| סוג | שטח לשיווק במ"ר |
|---|---|
| עוגנים (באולינג, סופרפארם, חנות מזון ספאר, בתי קולנוע | 12,760 |
| חנויות מזון מהיר/מסעדות חיצוניות ופנימיות | 1,669 |
| חנויות מזון פנויות | 866 |
| חנויות צריכה | 4,556 |
| יחידות מסחריות פנויות | 2,421 |
| **סה"כ** | **22,271** |
| דוכנים | 55 |
| מחסנים | 174 |

הערה- כולל חנות "ספאר" האמורה להתאכלס בתקופה הקרובה. בנוסף קיימים מחסנים פנויים בשטח של כ-234 מ"ר שלא הובאו בחשבון וכן משרדי הנהלה בשטח 155 מ"ר.

### 6.4.4. תיאור שינויים מתוכננים בקניון ישפרו פלאנט

בהתאם לתשריטים שהוצגו בפנינו, וכן הסכמי שכירות / טיוטות הסכמים התואמים למצב המוצע, בקניון מתוכננים שינויים פנימיים, חלקם מבוצעים בימים אלו, למטרת ניצול מיטבי של השטחים לשיווק כחלק ממהלך שיפור ושדרוג הקניון שיכלול גם הכנסת רשת מזון קמעונאית גדולה לקניון (נחתם הסכם שכירות, כמפורט בפרק המשפטי), אשר צפויה להגדיל משמעותית את תנועת הלקוחות במתחם (חנות המזון תשתרע על פני החלק המערבי של הקניון, ראה בתשריט ותכלול תוספת שטח מעבר ציבורי קיים של כ-860 מ"ר). בנוסף, כחלק מהשינויים במבנה הקניון מתוכננת תוספת בניה על חלק ממגרש בלתי מבונה הצמוד לחלקו הדרום מערבי של מבנה הקניון למטרת חנות משתלה (ראה פרק משפטי).

להלן תשריט שיווק של התכנון המוצע




915886

6.4.5. **<u>מבנה ביג בוקס (ידוע כמבנה D)</u>**

מבנה מסחרי חד-קומתי + קומת ביניים חלקית וגג, הממוקם בחלק הדרומי של המגרש, בשטח בנוי כולל של 9,885 מ״ר ברוטו.
המבנה, שבנייתו הסתיימה בשנת 2016, בנוי שלד בטון מזוין, בניה מאלמנטים טרומיים, קירות החוץ בחיפוי אבן נסורה, גג שטוח עשוי בטון.
המבנה בחלוקה ל- 2 חנויות הבנויות בקיר משותף, היחידה המזרחית משמשת כסניף של רשת הסופרים 'קשת טעמים' והיחידה המערבית משמשת כחנות אופנה מרשת ״ביג שופ״.
גג המבנה משמש בחלקו המערבי כחניה פתוחה[1] ובחלקו המזרחי הוקמה מערכת פוטו-וולטאית.
הגישה ליחידות המסחריות מתאפשרת מהחלק הצפוני של קומת הקרקע.
הגישה לגג מתאפשרת דרך רמפת עלייה מהחלק הדרומי של המבנה.
פיתוח החצר כולל רחבה סלולה אספלט המשמשת כחנייה לבאי המתחם עם שטחים מגוננים ומדרכות סלולות אבן משתלבת.

6.4.6. **<u>תיאור בינוי קיים - ״ביג בוקס״ (ידוע כמבנה D)</u>**

| מפלס | שטח ברוטו במ״ר | שטח לשיווק עפ״י בינוי קיים | התפלגות השימושים ותיאור בינוי קיים | סטנדרט גימור |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | 9,685 | 7,974 | הקומה בחלוקה ל- 2 יחידות מסחריות המושכרות בשכירות חופשית, בפירוט כדלקמן:<br>**<u>יחידה מזרחית:</u>** משמשת כסופרמרקט בשטח נטו של כ- 3,769 מ״ר ובשטח לשיווק של כ- 3,958 מ״ר.<br>**<u>יחידה מערבית:</u>** משמשת כחנות אופנה בשטח של כ- 4,016 מ״ר נטו (ביחידה זו שטח לשיווק מהווה שטח נטו) | סטנדרט הגימור ביחידות כולל, בין היתר, כדלקמן:<br>ביחידות בוצעה חלוקת פנים במחיצות גבס כשב'קשת טעמים' קיימת הפרדה בין אולמות המכירה לבין האזור האיחסון וחדרי הקירור אשר ממוקמים בעורף היחידה.<br><br>התקרה בחלקה חשופה ובחלקה הותקנה תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, בחזית היחידות למגרש החניה ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, הריצוף פרקט באריחי קרמיקה בשילוב רצפת בטון מוחלקת, ביחידות הותקנו ספרינקלרים ומערכת מיזוג אויר. גובה פנים משתנה בין היחידות - ביחידות בהן בוצעה הנמכת תקרה- כ-3-4 מטר, ביחידות בהן לא הותקנה תקרה דקורטיבית - כ- 6 מטר. |
| ביניים | 76 | | טכני | |
| גג | 94 | | גג המבנה משמש בחלקו המערבי כחניה פתוחה ובחלקו המזרחי הוקמה מערכת פוטו-וולטאי. | |
| **סה״כ** | **9,855** | | | |

6.4.7. **<u>להלן ריכוז שטח לשיווק במבנה ביג בוקס (ידוע כמבנה D)</u>**

| סוג | קומה | שטח לשיווק במ״ר |
|---|---|---|
| חנות ביגוד | קרקע | 4,016 |
| סופרמרקט | קרקע | 3,958 |
| **סה״כ** | | **7,974** |

[1] נמסר כי החניה עתידה להתבטל ובמקומה יוקם מגרש כדורגל. בחודש 04/2024 נחתם הסכם שכירות עם מפעיל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## תמונות מביקור בנכס

### מבנה הקניון




### אזור הסעדה חיצוני




### חנויות בקניון






### מתחם הבאולינג





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## אולמות הקולנוע בקומה א'





## מבנה D







## פארק השעשועים



## מגרש פנוי להרחבת הקניון





915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1 **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית ותשריט חלוקה טרם אישור תכנית 5/מק/2635</u>**

7.1.1 **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על כלל שטח אזור התעשייה קרית יהודית ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

**בהתאם לתשריט התכנית, נשוא השומה מהווה חלק ממגרשים 6-4, 13 ו- 8 בייעוד לאזור משולב של תעשייה ומסחר.**

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>





915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

זכויות הבניה הינן בהיקף של 80% עיקרי עילי+ 10% עיקרי תת קרקעי ו-90% תת קרקעי.

שימושים- התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירית ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

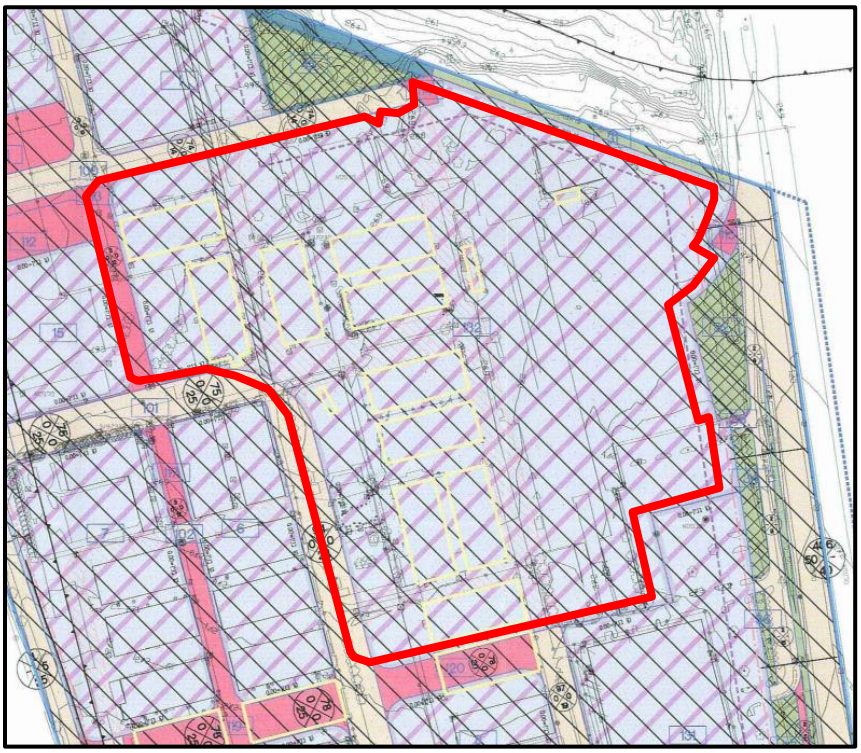
7.2. **תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על מתחם אזור התעשייה קרית יהודית ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 132, בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר עם חזית הוראות מיוחדות בשטח של 90,826 מ"ר .

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח במ"ר | מעל למפלס הכניסה הקובעת | | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | | תכסית | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | | |
| תעשייה מלאכה ומסחר | 132 | 90,826 | 46,000 למסחר ושירותים<br>14,955 לתעשייה ומלאכה<br>בסה"כ 60,955 מ"ר | 34,000 | ****** | 5,660 לשירותים טכניים<br>53,340 לחניה<br>סה"כ 59,000 | 60 | 2 |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 1-2 (כולל 40), 6-10, 15, 131-132 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

7.3. תכנית מתאר כוללנית

תכנית מס' 2030 (605-0145763) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11000 מיום 26/12/2022.
התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

מטרות התכנית (בין היתר):

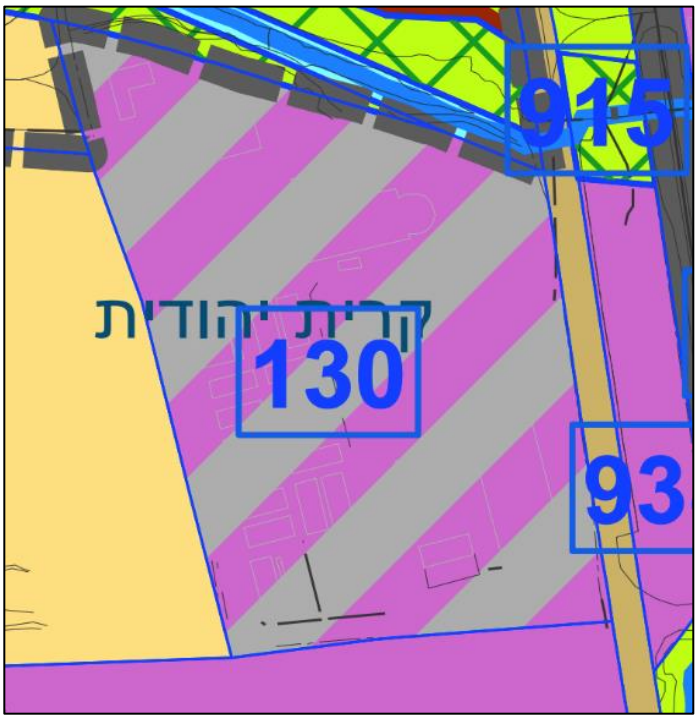
1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:




תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

נתונים כמותיים:

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה"כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה"כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח"ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ"ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ"ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ"ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ"ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 43 | |

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.



915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

7.4.1. היתר בניה מס' 20121031, מיום 28.05.2014, התיר הקמת מרכז מסחר ובילוי, שלב א'- מבנה B בתי קולנוע ומבנה D חנויות – 'ישפרו פלאנט'.

7.4.2. היתר בניה מס' 20140438, מיום 19.05.2015, התיר תוספת מבואת כניסה דרומית למבנה B בתי קולנוע, שינויים במבנה D חנויות, תוספת מבנה A חנויות והצבת עמוד שילוט מתחם 'ישפרו פלאנט'.

7.4.3. היתר בניה מס' 20145018, מיום 05.05.2015, התיר בקשה לשימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים לפיתוח חניה משותפת למגרשים סמוכים במקום תעשיה מלאכה ומסחר- מתחם 'ישפרו פלאנט'.

7.4.4. היתר בניה מס' 20150235, מיום 18.05.2016, התיר שינויים בקומה מתחת לכניסה הקובעת ובקשה לשימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים בקומה שמתחת לקרקע משטח חניה לשטח מסחרי- באולינג מתחם 'ישפרו פלאנט'. כמו כן, העברת זכויות בניה (שטח עיקרי) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומה שמתחת לכניסה הקובעת בסך של כ- 2,250 מ"ר.

עפ"י תכנית היתר אחרונה מס' 20150235, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

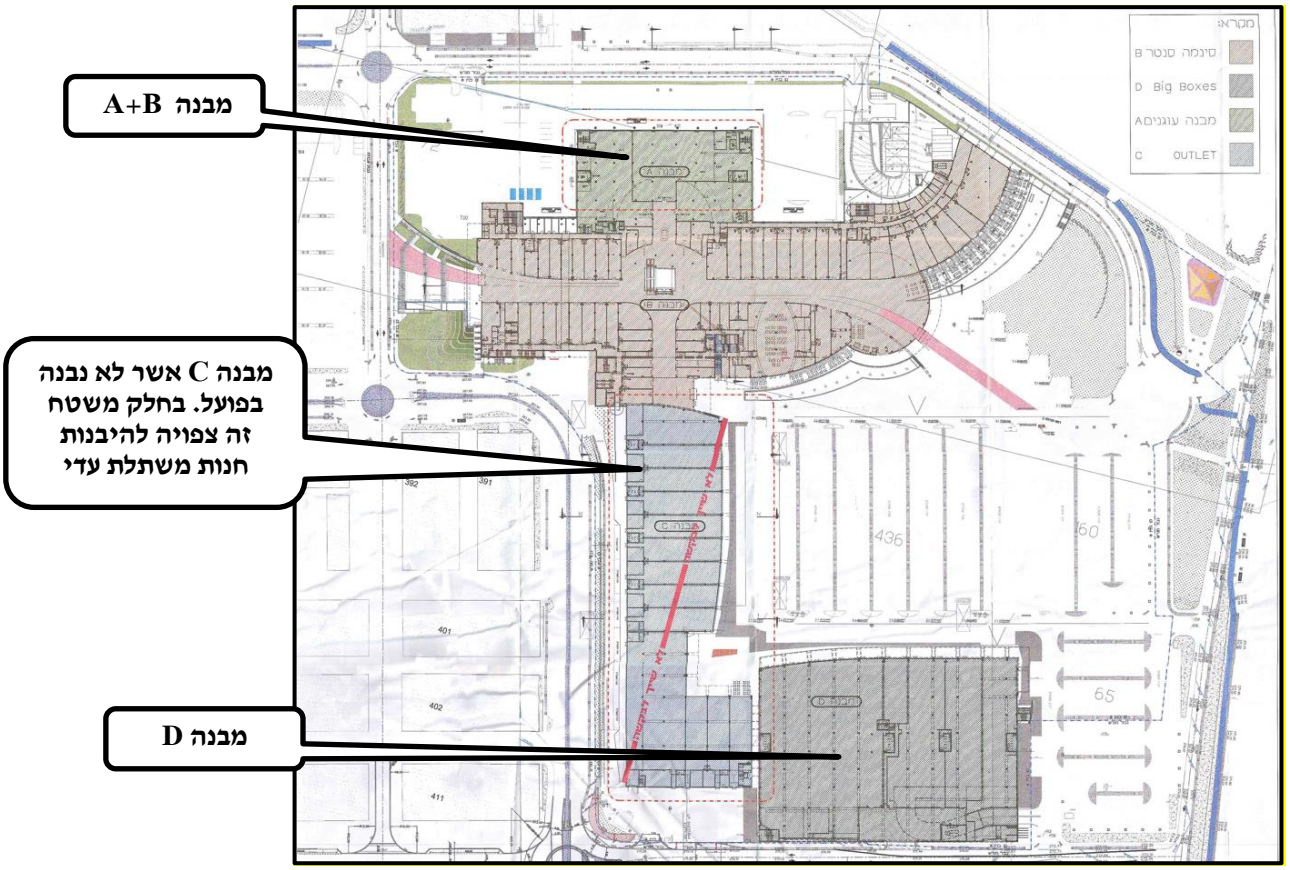
| מבנה | מפלס | שטח עיקרי במ"ר | | | שטחי שירות במ"ר | | | | | | סה"כ | סה"כ ברוטו במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | קיים | מוצע | סה"כ | מעברים לכלל הציבור | משטחים מקורים | מבואות וחדרי מדרגות | חניה | אחסנה | מתקנים ומערכות טכניות | ממ"מ | פרוזדור שירות | | |
| A + B | קומה מפולשת | | 2,180 | 2,180 | 450 | 1,454 | 472 | 112 | 29 | 1,646 | 51 | | 4,215 | 6,395 |
| A | קרקע | 2,307 | 123 | 2,430 | 90 | | 101 | | 407 | | 62 | 86 | 746 | 3,176 |
| B | קרקע | 8,615 | 152 | 8,767 | 3,822 | 773 | 365 | | 388 | 121 | 127 | 1,197 | 6,793 | 15,560 |
| B | ביניים | | | - | | | 283 | | | 813 | 19 | 242 | 1,357 | 1,357 |
| B | ראשונה | 883 | | 883 | 3,689 | 132 | 507 | | | 619 | 24 | 1,206 | 6,177 | 7,060 |
| B | ביניים | 4,985 | - 190 | 4,795 | | | 56 | | | 59 | | 105 | 220 | 5,015 |
| B | נגישות נכים | | | - | 1,009 | | 131 | | | 470 | | 107 | 1,717 | 1,717 |
| B | חדרי הקרנה | | | - | | | 46 | | | 1,345 | | | 1,391 | 1,391 |
| B | חדרים מכניים על הגג | 6,420 | 77 | 6,497 | | 31 | 49 | | | 88 | | | 168 | 6,665 |
| D | קרקע | | | - | | 816 | 67 | 610 | 1,120 | 252 | 168 | 156 | 3,189 | 3,189 |
| D | ביניים | | | - | | | | | 15 | | 44 | 17 | 76 | 76 |
| D | ראשונה | | | - | | 32 | 62 | | | | | | 94 | 94 |
| **סה"כ** | | **23,211** | **2,341** | **25,552** | **9,060** | **3,238** | **2,139** | **722** | **1,959** | **5,415** | **496** | **3,115** | **26,143** | **51,695** |



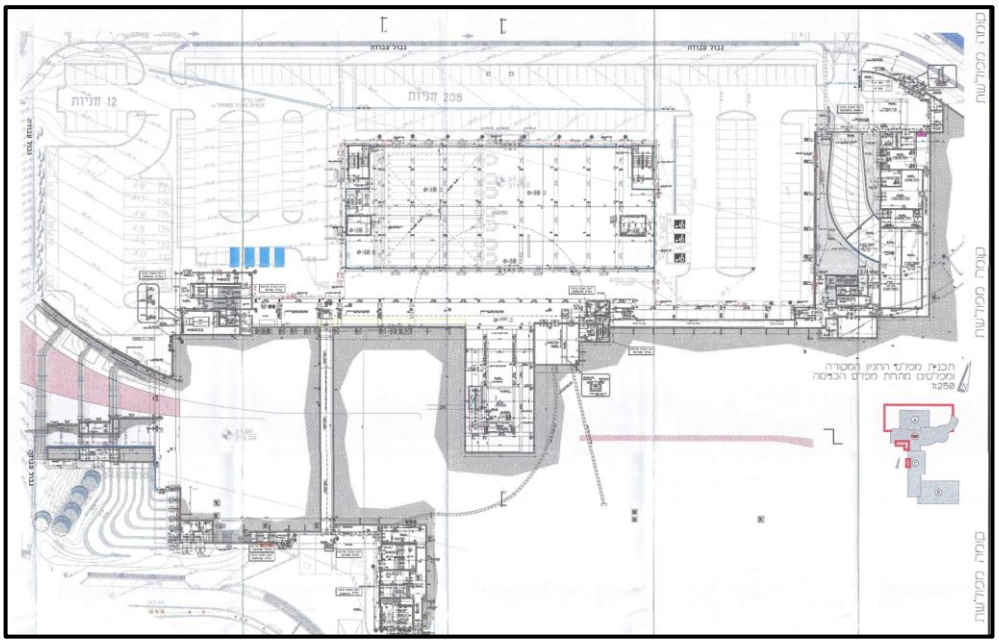
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תשריטי קומות מתכנית ההיתר

תשריט מיקום המבנים במגרש



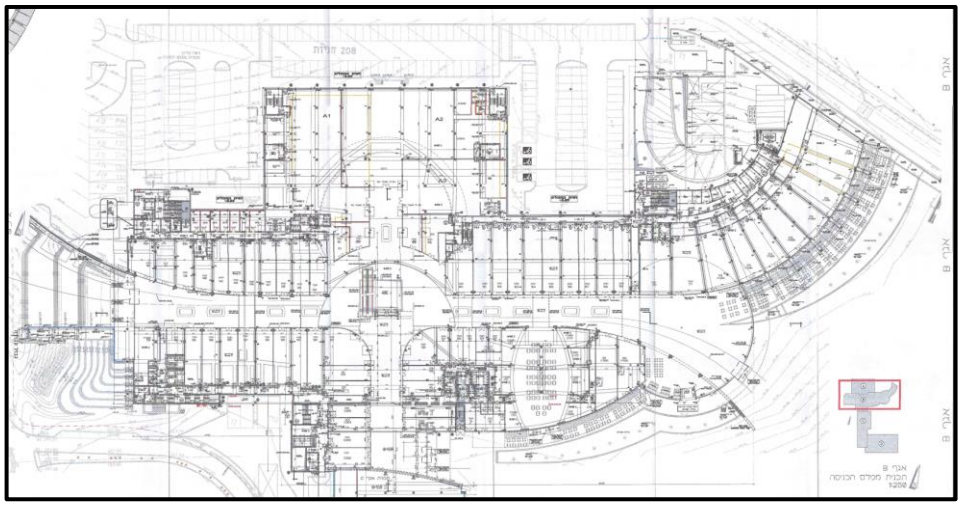

תכנית מפלס קומה מפולשת – קומת החניון המקורה ומתחם הבאולינג



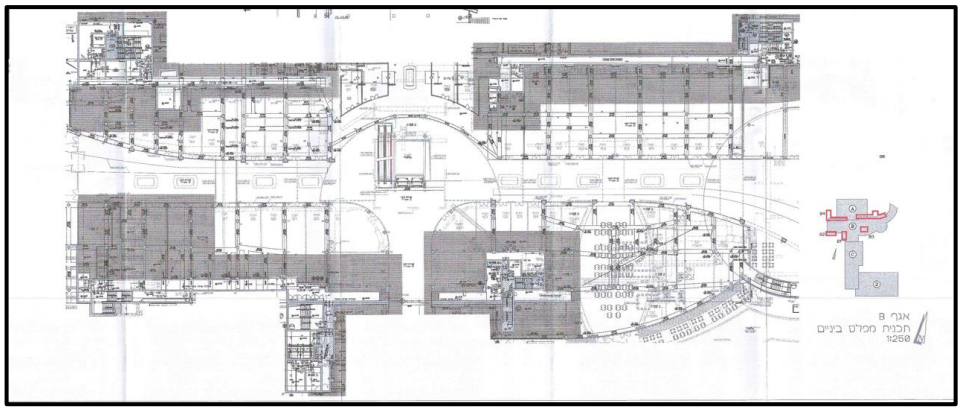


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

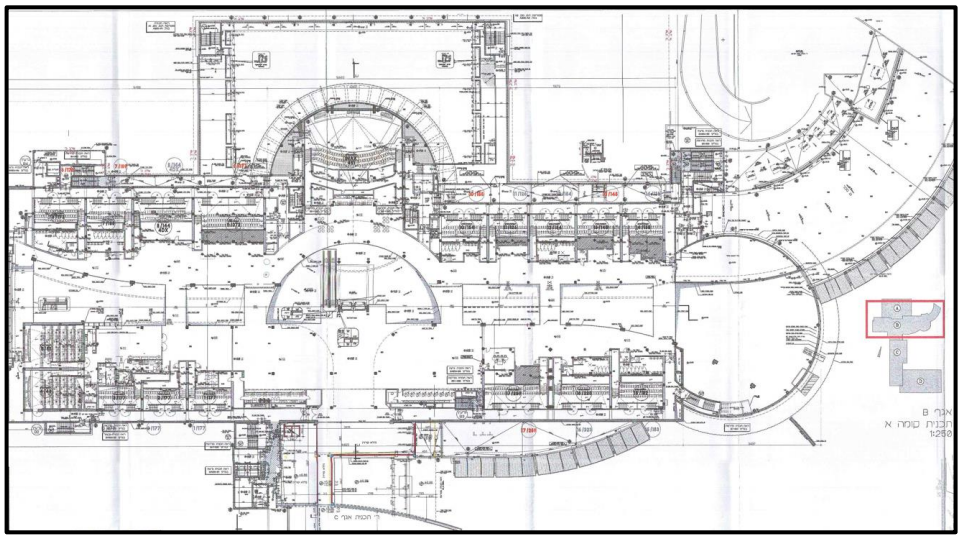
תכנית מפלס הכניסה (מבנים A + B)



תכנית מפלס ביניים (מבנים A + B)



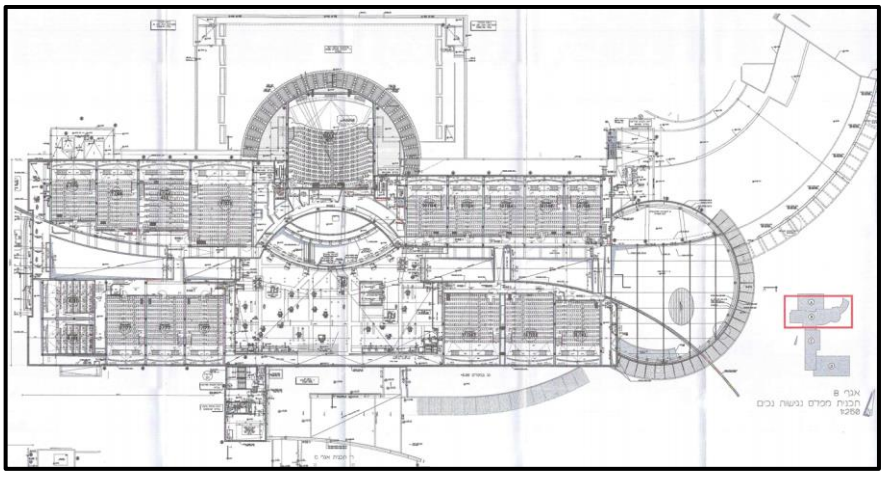
תכנית קומה א' (מבנים A + B)



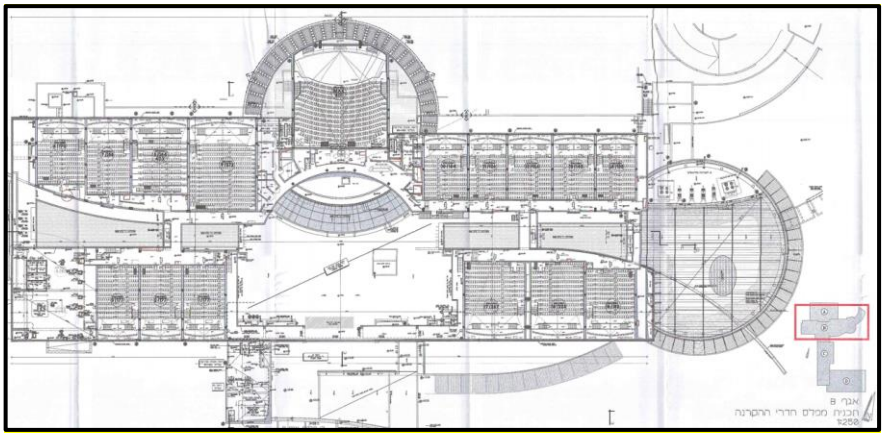


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

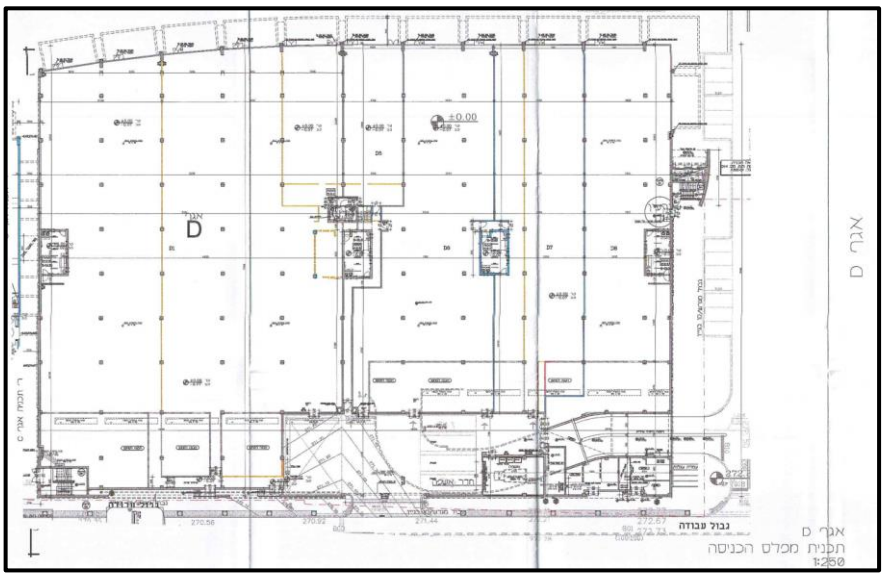
תכנית מפלס נגישות נכים (מבנים A + B)



תכנית מפלס חדרי ההקרנה (מבנים A + B)



תכנית קומת קרקע (מבנה D)

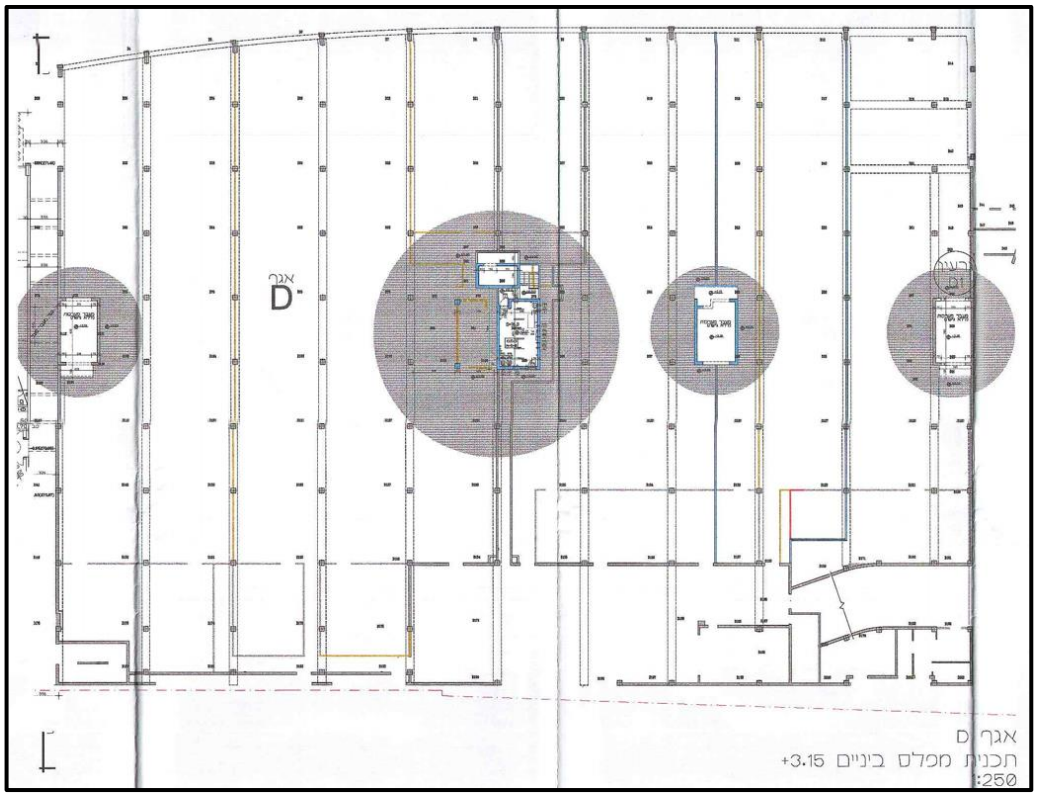




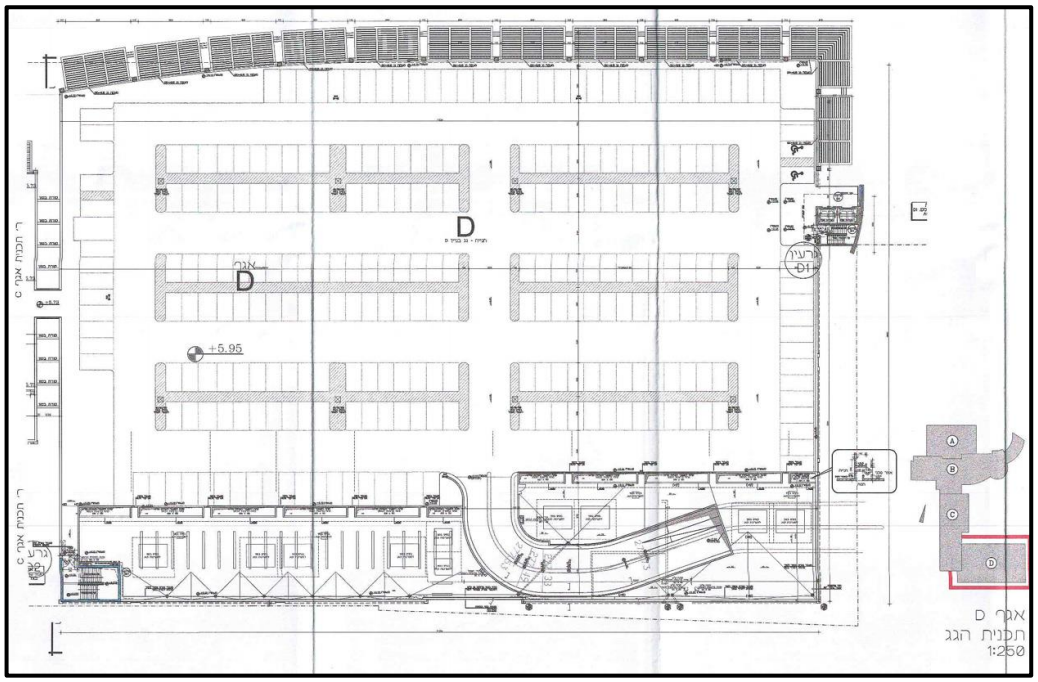

915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תכנית קומת ביניים (מבנה D)




תכנית קומת גג (מבנה D)




7.4.5. טופס 4

בתאריך 23.5.2016 ניתן 'אישור להספקת שירותים' לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה לספק לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה 20150235 מתאריך 18.5.2016, שירותי חשמל מים וטלפון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4.6. <u>תעודת גמר</u>

בתאריך 17.8.2017 ניתנה 'תעודת גמר' המאשרת כי המבנה נבנה והושלם לפי היתר בניה 20150235 מתאריך 18.5.2016.

7.4.7. בתאריך 18/04/2024 ניתן היתר זמני לפי חוק רישוי עסקים להפעלת "פארק השעשועים פעלתון" עד ליום 30/10/2024 ובמהלכו תיבחן בקשה לרישיון ללונה פארק.

7.5. <u>סיכום תכנוני</u>

7.5.1. <u>יתרת זכויות בניה</u>

על הנכס שבנדון חלה תכנית מס' 5/מק/2635 המתירה זכויות בניה במגרש מס' 132 בהיקף בינוי של 46,000 מ"ר למסחר ושירותים + 14,955 מ"ר לתעשיה ומלאכה, ובסה"כ 60,955 מ"ר עיקרי בבינוי של 2 קומות.
בהתאם להיתרי הבניה אשר התקבלו לבניית הכנס, סך היקף הבינוי אשר נבנה הינו כ-25,552 מ"ר עיקרי. לפיכך בנכס קיימות זכויות בניה נוספות בפירוט כדלקמן:

| סוג | שטח עיקרי במ"ר |
|---|---|
| מותר עפ"י תב"ע | 60,955 |
| קיים בהיתר | 25,552 |
| יתרת שטח עיקרי לניצול | 35,403 |

הערה- מסך השטח העיקרי לניצול, קיימת יתרת שטח למסחר ושירותים של 20,448 מ"ר. יובהר, כי לצורך מימוש הזכויות נדרשים פתרונות חניה. לחילופין ניתן לממש חלק מהזכויות בתחום השטח הפנוי.
<u>התייחסות לפארק שעשועים</u>- קיים פארק שעשועים בכניסה למתחם. לאחרונה נתקבל רישיון זמני להפעלתו.

7.5.2. <u>בניה מתוכננת</u>

בהתאם לתשריטים שהוצגו בפנינו, וכן הסכמי שכירות תואמים / טיוטות הסכמים, בקניון מתוכנים שינויים פנימיים למטרת ניצול מיטבי של השטחים לשיווק כחלק ממהלך שיפור ושדרוג הקניון שיכלול גם הכנסת רשת מזון קמעונאית גדולה לקניון (נחתם הסכם שכירות, כמפורט בפרק המשפטי), אשר צפויה להגדיל משמעותית את אוכלוסיית הלקוחות במתחם.
שטח חנות המזון יכלול חלק משטח מעבר ציבורי בשטח של כ-860 מ"ר. לאור העובדה כי קיימות יתרת זכויות בניה למסחר לניצול, כמצוין לעיל, אין מניעה בהכשרת השטח הציבורי לחנות המזון.
חלק משטחי המסחר של היחידות החדשות שצפויות להתאכלס די תואם לשטחי היחידות הקיימות אותם יהיה צורך לפנות / העברת מיקום בקניון.
בנוסף, כחלק מהשינוי, מתוכננת תוספת בניה על חלק ממגרש בלתי מבונה הצמוד לחלקו הדרום מערבי של מבנה הקניון למטרת חנות משתלה.

שטח הבאולניג הינו בשימוש חורג מחניה אשר פג תוקפו בשנת 2021, היות וישנם שטחי בניה עיקריים לא מנוצלים בהיקף נרחב, כפי הנראה ניתן יהיה להכשיר את השימוש בשטח זה על חשבון שטחי בניה עיליים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה ראשי קודם (נחתם חוזה בשנת 2018 אשר החליף הסכם זה)</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 25.07.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>רקע</u>

- בין המחכיר לחוכר נחתם ביום 12/02/1995 חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה המקורי") או שהחוכר רכש את זכויות החכירה ממי שהיה בעל הזכויות עפ"י חוזה החכירה המקורי.
- הצדדים מצהירים על בטלות חוזה החכירה המקורי ולא יטענו לכל זכות או חובה הנובעת ממנו.
- אם מטרת החכירה היא לתעשיה או למלאכה או לתיירות הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים:

א. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

ב. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או תיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר תנאי החכירה, יהיה החוכר חייב לצרף לבקשתו לביצוע שינויים בתנאי החכירה ו/או בהעברת זכויות החכירה, לפי העניין, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר ו/או ממשרד התיירות.

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 196,564 מ"ר בערך |
| גוש ארעי | : | 38095[2] |
| חלקה | : | 1 (חלק)[3] |
| גוש רשום | : | 100179/1 |
| חלקה | : | 1 (חלק) |
| מס' מגרש | : | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, **132** לפי תכנית 46/167/03/5[4] |
| תקופת חכירה | : | 14.06.2012-13.06.2061 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | תעשיה ומסחר מעורב. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 340,618 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | למגרש 132 - תעשייה ומסחר (תעסוקה) לפי תכנית 46/167/03/5. |
| | | זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 46/167/03/5. |

[2] מספר גוש ישן.
[3] מספר חלקה ישן.
[4] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. **<u>הסכם חכירה חדש</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 29.8.2018, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 196,599 מ"ר בערך |
| גוש רשום | : 38036 | חלקות: 2 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38037 | חלקות: 3 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38454 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 8 (בשלמות), 9 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38456 | חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 14 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38460 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בשלמות), 4 (בשלמות), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38461 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 7 (בשלמות) |
| גוש רשום | : 38462 | חלקות: 7 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38467 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק) |
| גוש רשום | : 100179/1 | חלקות: 7 (בחלק) |
| מגרשים מס' | : | 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, **132** לפי תכנית מפורטת מס' 5/מק/2635. |
| תקופת חכירה | : | 49 שנים, החל מיום 28.3.2018 ועד ליום 27.3.2067 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | מסחר ושירותים. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 168,275.2 מ"ר + שטח שירות 173,374.8 מ"ר, בסה"כ 341,650 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | מגרשים 1, 2, 6-10, 15, **132** מסחר תעשיה קלה ומלאכה, מגרשים 11-12 תעשיה קלה ומלאכה (לפי תכנית 5/מק/2635). |
| | | **<u>הערה של הח"מ - נשוא חוות הדעת כולל את מגרש 132 בלבד.</u>** |
| תנאים מיוחדים | : | 1. זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 5/מק/2635. |
| | | 2. היזם מתחייב להרוס את המבנים שחורגים מתחום המגרשים לפי התב"ע החדשה (5/מק/2635) וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור העסקה ברמ"י. |
| | | **<u>(הערה של הח"מ – מבנים 412 ו-512 אינם מהווים חלק מנשוא השומה).</u>** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3. **<u>אישור זכויות עדכני</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

| | |
|---|---|
| תאריך: | 30/06/2024 |
| מרחב: | דרום |
| מספר חוזה: | 900075880 |
| מס' פעולה לחוכר: | 301166762 |
| מס' פניה: | 21205542 |
| חשבון חוזה: | 10146687 |
| מס' תיק ישן: | 06-א61062336 |

א.ג. נכבד/ה,

**<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

כתובת הנכס: באר שבע 0

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38456 | 1 | |
| 38454 | 1 | |
| 38454 | 2 | |
| 38454 | 9 | |
| 38454 | 3 | |
| 38454 | 8 | |
| 38467 | 5 | |
| 38467 | 1 | |
| 38467 | 2 | |
| 38467 | 3 | |
| 38461 | 2 | |
| 38461 | 6 | |
| 38461 | 7 | |
| 38461 | 5 | |
| 38461 | 3 | |
| 38461 | 1 | |
| 38037 | 3 | |
| 38460 | 4 | |
| 38460 | 2 | |
| 38460 | 5 | |
| 38460 | 1 | |
| 38460 | 3 | |
| 38460 | 8 | |
| 38460 | 6 | |
| 38036 | 2 | |
| 38456 | 4 | |
| 38456 | 1 | |
| 38456 | 5 | |
| 38456 | 14 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

רשות מקרקעי ישראל

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38462 | 7 | |
| 10017901 | 12 | |

| תכנית | מגרש |
|---|---|
| 2635/מק/5 | 1 |
| 2635/מק/5 | 2 |
| 2635/מק/5 | 6 |
| 2635/מק/5 | 7 |
| 2635/מק/5 | 8 |
| 2635/מק/5 | 10 |
| 2635/מק/5 | 9 |
| 2635/מק/5 | 11 |
| 2635/מק/5 | 12 |
| 2635/מק/5 | 15 |
| 2635/מק/5 | 132 |

שטח עסקה: 196,599 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 27/03/2067.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301062724 | 15/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (30/06/2024 13:31:57), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

**(*) נשוא השומה מהווה את מגרש 132 בלבד.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4 **<u>הסכמי שכירות – פירוט הסכם שכירות spar ומשתלה מתוכננת בתחום חלק מהמגרש הפנוי</u>**

8.4.1 **<u>הסכם ראשי- spar</u>**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 25/01/2023 בין קרית יהודית - פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין בולדיגניה בע"מ (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>המושכר</u>- יחידה הנמצאת בקומת הקרקע במרכז המסחרי כמסומן בתשריט שצורף כנספח לחוזה.

<u>שטח המושכר</u>- כ- 3,000 מ"ר נטו. לשטח המושכר תתווסף תוספת קבועה בשיעור של 6% המהווה את השתתפות השוכר בתשלום בגין השטחים הציבוריים במרכז המסחרי. שטח המושכר בהתאם לאמור לעיל הינו כ- 3,180 מ"ר.

<u>מטרת השכירות</u>- הפעלת סופרמרקט.

<u>מועד המסירה</u>- ביום 01/06/2023. על אף האמור, ככל שבמועד המסירה המושכר לא יהיה מוכן למסירה, שלא באשמת השוכר, מועד המסירה יידחה עד לגמר הכנת המושכר ובלבד שבכל מקרה מועד המסירה לא יידחה מעבר ליום 01/10/2023. נדחה מועד המסירה, תחילת תקופת השכירות תידחה בהתאמה.

<u>תקופת השכירות הראשונה</u>- תקופה של חמש שנים, אשר תחילתה במועד המסירה של המושכר בפועל, וסיומה (ככל שלא נדחה מועד המסירה) ביום 31/05/2028.

בנוסף 3 תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת.

<u>דמי השכירות הבסיסיים</u>- החל ממועד המסירה ועד ליום 31/12/2023 השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול. ביתרת תקופת השכירות הראשונה ועד לסוף תקופת השכירות הראשונה דמי השכירות הבסיסיים החודשיים יהיו בסך של 65 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

<u>דמי שכירות לפי פדיון</u>- דמי השכירות לפי פדיון יעמדו על שיעור של 3.5% בתוספת מע"מ מהפדיון ללא מע"מ בקופות המושכר.

<u>תקופת ההתאמה</u>- תקופת ההתאמה תחל במועד מסירת המושכר אשר נקבע ליום 01/06/2023, במהלכה יבצע את עבודות ההתאמה עד ולא יאוחר מיום 01/01/2024, אלא אם כן מועד המסירה יידחה בהתאם לאמור בהסכם זה., או אז יידחה פתיחת המושכר בהתאמה.

<u>תנאי מתלה</u>- התקשרות הצדדים נשוא הסכם השכירות מותנית בהתקיימות התנאים המתלים המצטברים המפורטים להלן וזאת בתוך 100 ימים ממועד חתימת הסכם זה:

א. אישור רשות התחרות להתקשרות בין עמית זאב לבין שופרסל להקמת חברה משותפת ואשר תהא בעלת הזיכיון להקמת רשת ספאר בישראל.

ב. חתימת הסכם שכירות בין חברת תנופורט לבין השוכר בקשר עם נכס בפרויקט עתידי בצומת בית ליד.

לא התקיים איזה מהתנאים המתלים בתוך המועד הקובע, יוארך המועד הקובע ב- 30 ימים נוספים, אלא אם יודיע אחד מהצדדים לצד האחר בכתב על ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים או אז יהיה הסכם זה בטל ומבוטל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4.2. **<u>תוספת להסכם שכירות ספאר</u>**

הוצגה בפנינו תוספת להסכם שכירות מתאריך 30/05/2023 בין קרית יהודית – פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין בולדיגניה בע"מ (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- בין הצדדים נחתם הסכם ביום 25/01/2023 לפיו, בהתקיים התנאים המתלים, התחייב השוכר לשכור מהמשכירה מושכר במרכז המסחרי המוכר כ"ישפרו פלאנט" באר שבע.
- השוכר הודיע למשכירה על עיכוב לא צפוי בקיום אחד מהתנאים המתלים.
- לאור האמור, ברצון הצדדים לדחות ולאפשר להאריך את המועד שנקבע להתקיימות התנאים המתלים, וכן להסדיר אבני דרך למסירת המושכר, להתאמתו ולפתיחתו.
- במועד חתימת הסכם שכירות בית ליד[5] ישלם השוכר למשכירה תשלום בסך 445,200 ₪ בתוספת מע"מ, כפיצוי בגין העיכוב בקיום התנאים המתלים. הצדדים מסכימים כי דמי הדחייה לא יושבו לשוכר גם אם התנאים המתלים לא יתקיימו.
- הצדדים הגיעו להסכמה ביניהם על הארכת המועד להתקיימות התנאים המתלים, וכי השוכרת תפצה את המשכירה והכל כמפורט בתוספת זו להלן.
- הצדדים מסכימים להחליף את הסעיפים הבאים בהסכם השכירות:

<u>מועד המסירה</u>- לא יאוחר מתשעה חודשים ממועד ההודעה כהגדרתו להלן. על אף האמור לעיל, ככל שבמועד המסירה המושכר לא יהיה מוכן למסירה לידי השוכר, שלא באשמת השוכר, מועד המסירה יידחה עד לגמר הכנת המושכר כאמור ובלבד שבכל מקרה מועד המסירה לא יידחה מעבר לחלוף 11 חודשים ממועד ההודעה.
נדחה מועד המסירה, תחילת תקופת השכירות תידחה בהתאמה.

<u>מועד ההודעה</u>- המועד בו יודיע השוכר למשכירה על התקיימות התנאים המתלים, כהגדרתם להלן.

<u>דמי השכירות הבסיסיים</u>- החל ממועד המסירה ועד לסיומם של 9 חודשים ממועד המסירה השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול. למען הסר ספק מובהר כי השוכר יישא בכל יתר התשלומים החלים על המושכר בתקופת הגרייס. על אף האמור לעיל, מוסכם כי למיטב ידיעת הצדדים ניתן יהיה לקבל פטור בגין "נכס בשיפוצים" למשך תקופת הגרייס. ככל שעיריית באר שבע תחייב את השוכר בארנונה בגין תקופת הגרייס, הצדדים ידברו ביניהם במטרה להגיע להסכמה בקשר עם חלוקת החבות בארנונה בגין המושכר בגין תקופת הגרייס.
ביתרת תקופת השכירות הראשונה, דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך של 65 ₪ בתוספת מע"מ.

<u>תקופת ההתאמה</u>- תקופת ההתאמה תחל במועד המסירה, במהלכה יבצע ויסיים השוכר את עבודות ההתאמה במושכר. השוכר מתחייב בהתחייבות יסודית לפתוח את המושכר עד ולא יאוחר מ- 7 חודשים ממועד המסירה, אלא אם כן מועד המסירה יידחה בהתאם לאמור בהסכם זה, או אז יידחה מועד פתיחת המושכר בהתאמה.

[5] במקור מצוין "במועד חתימת תוספת זו" אך הנ"ל מחוק ובמקום נכתב בכתב יד "במועד חתימת הסכם בית ליד".



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תנאי מתלה- התקשרות הצדדים נשוא הסכם השכירות מותנית בהתקיימות התנאים המתלים המצטברים, המפורטים בהסכם השכירות, וזאת עד ליום 01/01/2024.
לא התקיים איזה מהתנאים המתלים עד למועד הקובע, יוארך המועד הקובע אוטומטית, אלא אם כן יודיע אחד מהצדדים לצד האחר בכתב על ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים (לאחר המועד הקובע), או אז יהיה ההסכם מבוטל.

8.4.3. **הסכם שכירות משתלה- טרם נחתם**

הוצגה בפנינו הסכם שכירות מתאריך 06/06/2023 בין קרית יהודית – פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין משתלת עדי בבאר שבע בע"מ (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר- מגרש במקרקעין הידועים כ"קרית יהודית" בשטח של כ- 1,500 מ"ר במיקום הצמוד למבנה המסחרי, כמתואר בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה.

מטרת השכירות- מתחם "משתלה" הכולל צמחים מכל הסוגים, כלי עבודה, מוצרי גינון, מוצרים דקורטיביים לגינה וכיוצ"ב.

מועד מסירת המושכר[6]-

מועד הפתיחה- השוכר מתחייב לפתוח את המושכר לקהל עד ולא יאוחר מ- 3 חודשים ממועד המסירה.

תקופת השכירות- תקופה של חמש שנים, אשר תחילתה במועד המסירה של המושכר בפועל. על האף האמור, לשוכר ניתנת הזדמנות חד פעמית במהלך תקופת השכירות להביא את תקופת השכירות לידי סיום, וזאת בחלוף 2.5 השנים הראשונות. לצורך סיום מוקדם של השכירות על השוכר ליתן הודעה בכתב למשכירה, לפחות 6 חודשים מראש.
בנוסף, 3 תקופות אופציה בנות 60 חודשים כל אחת.

דמי השכירות מינימאליים- בגין שנת השכירות הראשונה, ישלם השוכר 5 ₪ בגין כל מ"ר מושכר. על אף האמור, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות עבור 9 חודשי השכירות הראשונים שממועד המסירה.
החל מהשנה השנייה, ישלם השוכר 6 ₪ בגין כל מ"ר מושכר.
החל מהשנה השלישית, ישלם השוכר 7 ₪ בגין כל מ"ר מושכר.
החל מהשנה הרביעית, ישלם השוכר 8 ₪ בגין כל מ"ר מושכר.
החל מהשנה החמישית, ישלם השוכר 9 ₪ בגין כל מ"ר מושכר.

דמי ניהול- כלולים בדמי השכירות.

תקופת ההתאמה- תקופת ההתאמה תחל במועד מסירת המושכר אשר נקבע ליום 01/06/2023, במהלכה יבצע את עבודות ההתאמה עד ולא יאוחר מיום 01/01/2024, אלא אם כן מועד המסירה יידחה בהתאם לאמור בהסכם זה, או אז יידחה פתיחת המושכר בהתאמה.

[6] מופיע כשורה ריקה בהסכם.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תנאי מיוחדים- במהלך שתי שנות השכירות הראשונות (בלבד) ניתנת לשוכר האופציה להגדיל את שטח המגרש המושכר בשטח של עד 2,000 מ״ר נוספים (יכול להיות ממומש בחלקים עד לגודל השטח האמור), דהיינו עד לגודל של 3,500 מ״ר.
מוסכם כי, כניסת קהל הלקוחות למושכר תהא אך ורק מתוך פנים המבנה המסחרי.
תנאי מתלה- ידוע לצדדים כי השוכר מנהל מו״מ מול רמ״י על מנת להגיע להסדר בעניין תנאי הפינוי של שטח המשתלה הקודם, בו הוא מחזיק ומפעיל בתוכו את המשתלה, בכל תקופת העבר עד ועובר למועד חתימת הסכם זה, והמעבר למושכר נשוא הסכם זה.
על מנת לאפשר לשוכר לנהל את המו״מ האמור מול רמ״י בתנאים האופטימליים מבחינתו, ומאידך על מנת שלא להיקלע ולהיקשר בהסכם מחייב מול המשכירה בטרם היוודע לו תוצאותיו והשלכותיו של המו״מ מול רמ״י, הוסכם והותנה כדלקמן:

- הסכם שכירות זה לאחר חתימתו, יופקד בידיהם הנאמנות של ב״כ הצדדים, ויישמר בידי הצדדים בסודיות, עד שיחליט השוכר לחשוף אותו או עד שיתקיים התנאי המתלה לפי המוקדם מביניהם.
- **התנאי המתלה**- ניתנת לשוכר ההזדמנות לנהל את המו״מ ולהגיע להסכם מול רמ״י למשך תקופה של 90 ימים ממועד חתימתו של הסכם זה.
- לא התקיים התנאי המתלה בתוך התקופה הנקובה לו לעיל, תוארך התקופה בכל פעם ב-30 ימים נוספים, אלא אם כן יודיע אחד הצדדים לצד האחר בכתב על ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאי המתלה, או אז יהיה ההסכם בטל ומבוטל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.5. **<u>הפעילות הכלכלית במתחם</u>**

לצורך עריכת חוות הדעת הוצגו בפנינו ע"י החברה הסכמי שכירות / הארכות שכירות, טבלת ריכוז שוכרים, דו"ח פדיונות שוכרים ודו"ח הכנסות והוצאות מניהול לשנת 2023 + רבעון ראשון 2024.
במהלך 2020-2021 המתחם היה סגור לסירוגין בעקבות הגבלות נגיף הקורונה. מאז ועד למועד חוות הדעת הקודמת, אשר נערכה בשנת 2023 חלה ירידה אשר השפיעה על הפעילות הכלכלית של המתחם ומתבטאת בשיעורי תפוסה נמוכים ובגובה דמי השכירות והניהול, כמו גם, מעבר לתשלום על בסיס פדיון ובמקרים חריגים, אף אי תשלום דמי שכירות מצד חלק מהשוכרים אשר מועברים להליכים משפטיים. החל מחודש אוקטובר 2023, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ושיפוצים נרחבים שנערכים במקום, חלה אף ירידה נוספת בפדיונות ובגביית דמ"ש.
לאור האמור לעיל, קיימת חוסר יציבות כלכלית בקניון ותחשיב בגישת היוון הכנסות על בסיס הנתונים יגרום לעיוות בשווי הנכס לצמיתות.
כאמור, בשל שינויים בקניון, בין היתר בשל כניסת שוכר עוגן בשטח מהותי לקניון (SPAR, רשת קמעונאית בינלאומית - נחתם הסכם שכירות, כמפורט בסעיף 8.4.1-8.4.2), צפויים שינויים במתחם, אשר מטרתם הגדלת לקוחות וקהלים חדשים למתחם. נמסר לנו כי השוכרים "ספאר" ומשתלת "עדי" מתוכננים להפעיל את המושכר בתחילת 2025.
לאור האמור לעיל, אומדן השווי נערך על בסיס התכנון החדש שצפוי כאמור לשפר ולייצב את הפעילות הכלכלית בקניון. הובא בחשבון כי עד למיצוב הקניון מחדש ייקח פרק זמן של כ-3 שנים בהם גם יבוצעו שינויים פנימיים מבניים.
נתוני ההכנסות/ הוצאות שיוצגו להלן הינן על בסיס נתוני החברה למצב הקיים כיום (הכולל הנחות מהותיות למרבית השוכרים) ובהתאם לצפי הכנסות בהתייחס לשינויים בתקופה הקרובה לאור כניסת הרשת. צפי לגידול הכנסות עד לייצוב הקניון, ראה להלן בהערה 5 לטבלה.

- **<u>מבנה הקניון</u>**

<u>ריכוז שכירויות ודמי ניהול - נכון לחודש 06/2024</u>[7]:

| סוג | שטח לשיווק במ"ר | דמ"ש לחודש בפועל | דמ"ש למ"ר לחודש | דמ"נ בפועל לחודש | דמ"ן למ"ר לחודש |
|---|---|---|---|---|---|
| עוגנים (באולינג, סופרפארם, בתי קולנוע) | 9,580 | ₪352,901 | ₪36.84 | ₪75,920 | ₪8 |
| חנויות מזון מהיר/מסעדות חיצוניות ופנימיות | 1,669 | ₪102,048 | ₪61.16 | ₪22,014 | ₪13 |
| חנויות מזון פנויות | 866 | | | | |
| חנויות צריכה | 4,556 | ₪111,761 | ₪24.53 | ₪91,003 | ₪20 |
| יחידות מסחריות פנויות | 2,421 | | | | |
| דוכנים | 55 | ₪14,419 | | ₪2,256 | |
| מחסנים | 174 | ₪1,203 | | ₪0 | |
| כספומט | | ₪2,036 | | | |
| חניות | | ₪8,330 | | | |
| **סה"כ** | | **₪592,699** | | **₪191,193** | |

הערה- לא כולל חנות "ספאר" האמורה להתאכלס בתקופה הקרובה. בנוסף קיימים מחסנים פנויים בשטח של כ-234 מ"ר שלא הובאו בחשבון וכן משרדי הנהלה בשטח 155 מ"ר.

[7] הוצגו הסכמים וחשבוניות, נבחנו חשבוניות מדגמיות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הערות לטבלה:

1. שטח לשיווק- למרבית השוכרים שטח לשיווק כולל העמסה של 15% על השטח נטו, כמקובל במרכזים מסחריים.
2. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-85%.
3. שטח המושכר למתחם הבאולניג, סופר פארם ולאולמות הקולנוע מהווה כ-43% מהשטח לשיווק.
4. שינויים צפויים במבנה הקניון

כאמור, בכוונת החברה לאכלס שטחים צפויים / הצרחה של שוכרים קיימים בכוונה לשדרג ולייצב את הפעילות הכלכלית בקניון.

כחלק מהשינויים המתוכננים, בין היתר, מוקמת בימים אלו חנות מרשת SPAR, על חשבון שטחים פנויים.

חנות סופר- פארם שינתה לאחרונה את מיקומה ונפתחה בימים אלו מחדש לאחר שיפוץ.

מתוכננת הקמת חנות משתלה על חשבון שטח מגרש פנוי הצמוד לקניון.

להלן תחזית הכנסות צפויה לאחר שינויים צפויים בתקופה הקרובה (תחילת 2025):

| סוג | שטח לשיווק במ"ר | דמ"ש בפועל + תשלום צפוי בגין חנות "ספאר" |
|---|---|---|
| עוגנים (באולינג, סופרפארם, ספאר, בתי קולנוע) | 12,760 | ₪559,601 |
| חנויות מזון מהיר/מסעדות חיצוניות ופנימיות | 1,669 | ₪102,048 |
| חנויות מזון פנויות | 866 | |
| חנויות צריכה | 4,556 | ₪111,761 |
| יחידות מסחריות פנויות | 2,421 | |
| **סה"כ** | **22,271** | |
| דוכנים | 55 | ₪14,419 |
| מחסנים | 174 | ₪1,203 |
| כספומט | | ₪2,036 |
| חניות | | ₪8,330 |
| | הערה- כולל חנות "ספאר" האמורה להתאכלס בתקופה הקרובה. בנוסף קיימים מחסנים פנויים בשטח של כ-234 מ"ר שלא הובאו בחשבון וכן משרדי הנהלה בשטח 155 מ"ר. | |
| **₪791,069** | | |

- **מבנה D**

| שם השוכר | שטח נטו במ"ר | שטח לשיווק במ"ר | שכ"ד צמוד לממד חודש נוכחי 06.2024 | שכ"ד בפועל | דמ"ש למ"ר | ניהול | תום תקופת הסכם | תום תקופה כולל אופציות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| יוסי נחמיאס ובניו בע"מ - ביג שופ | 4,016 | 4,016 | ₪242,023 | ₪0 | ₪0 | | 30/06/2037 | 30/06/2037 |
| קשת טעמים | 3,769 | 3,958 | ₪233,281 | ₪255,499 | ₪65 | ₪45,297 | 25/04/2037 | 25/03/2052 |
| **סה"כ** | **7,785** | **7,974** | **₪475,304** | **₪255,499** | | | | |

הערות לטבלה –

נמסר על ידי החברה כי השוכר יוסי נחמיאס ובניו- "ביג שופ" אינו משלם דמ"ש מזה מספר חודשים לאור קשיים תזרימיים וניכר כי בקרוב יחלו באיתור שוכר חלופי.

**פוטו-וולטאי**

על גג המבנה מותקנת מערכת פוטו וולטאי המניבה המהווה מקור הכנסה נוסף.



915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לנתוני החברה, נכון למחצית ראשונה לשנת 2024, התקבלה הכנסה בסך של כ-20,000 ש"ח לחודש. באומדן השווי הובא בחשבון נתונים על בסיס שנת 2024 בניכוי הוצאות תפעול מקובלות.

**<u>לונה פארק</u>**

לאחרונה מתחם הלונה פארק קיבל רישיון הפעלה זמני, אשר במהלכו ייבחן מתן רישיון קבוע. טרם שולמו דמ"ש. בהתאם לאמור, בשלב זה לא הובא בחשבון שווי למתחם.

**<u>מגרש כדורגל</u>**

בחודש אפריל 2024 נחתם הסכם שכירות להפעלת מגרש כדורגל על גג מבנה D. תקופת השכירות הינה בת 4 תקופות, סה"כ עד 31/05/2034. דמ"ש עד 31/05/26- 0 ₪, עד 31/05/28- 20,000 ₪ לחודש, עד 31/05/30- 23,300 ₪ לחודש, עד 31/05/32- 26,600 ₪ לחודש, עד 31/05/34- 30,000 ₪ לחודש.

- **<u>דמי ניהול</u>**

המתחם בשלמות (מבנה הקניון+ מבנה D) מנוהל ומתוחזק ע"י החברה.

מרבית השוכרים בקניון אינם משלמים דמי ניהול, כך שקיים גירעון ניהולי.

<u>עפ"י נתוני החברה[8] סך הוצאות הניהול לרבעון ראשון 2024 וצפי לשנת 2024, הינו כדלקמן:</u>

| | **רבעון ראשון 2024** | **צפי לשנת 2024 על בסיס נתוני רבעון ראשון** |
|---|---|---|
| הכנסות מניהול וביטוח | ₪809,000 | ₪3,236,000 |
| הוצאות תפעול | ₪2,584,000 | ₪10,336,000 |
| **רווח** | **-₪1,775,000** | **-₪7,100,000** |

8. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

[8] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2024



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 9. היסטוריה של הנכס

9.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

9.2. הוצגה בפנינו טיוטת שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "אינג' יוסף זרניצקי" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנדון (כולל שווי מגרש 15 אשר אינו מהווה חלק מנשוא השומה), למועד הקובע 31/12/2021, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסכום של 276,900,000 ש"ח + מע"מ.

9.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 288,000,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10. **<u>עקרונות השומה</u>**

10.1. הנכס הנדון מהווה מתחם מסחרי הידוע בשם "ישפרו פלאנט" + מבנה מסחרי צמוד הידוע בשם "ביג בוקס" ושטח קרקע פנוי ,בתחום מגרש 132 עפ"י תכנית 5/מק2635 (חלק מחלקות שונות בגושים 38460-38462 ו- 38456), רחוב יצחק סלמה 1, באר שבע.

10.2. מהות הנכס- מרכז קניות, בילוי ופנאי "ישפרו פלאנט" הכולל תמהיל שימושים מגוון ותואם את המקובל במרכזים מסחריים בגודל דומה. התמהיל כולל, בין היתר חנויות עוגנים, בתי קפה, מסעדות, דוכנים וחנויות קטנות אחרות.
לצד מרכז הקניות קיים מבנה תעשייתי נוסף בשימושים הכוללים חנות אופנה ומרכול קשת טעמים. בנוסף שטח קרקע פנוי בחלק הדרומי של הקניון בשטח של כ-11.2 דונם, מתחם לונה פארק (בשלבי אישור לתפעול- ניתן רישיון זמני), מגרשי חניה לצד שטחי גינון.

10.3. מיקום הנכס- אזור התעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.
הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

10.4. היקף השטחים הבנויים בנכס עפ"י היתר- מבנה הקניון- כ- 41,839 מ"ר ברוטו, מבנה "ביג בוקס"- כ-9,855 מ"ר ברוטו.

10.5. מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול- הנכס מסווג בייעוד "תעשיה ומסחר".
הנכס נבנה בהתאם להיתרי בניה שהתקבלו מהועדה המקומית לתכנון ולבניה 'באר שבע' וכן התקבלו טופס 4 ותעודת גמר כמתחייב בחוק התכנון והבניה.
בנכס קיימת יתרת זכויות בניה למסחר ותעשיה בשטח של כ- 35,400 מ"ר עיקרי, כשמהנ"ל לשימושי מסחר ושירותים - 20,448 מ"ר.
חלק משטח המעברים (כ-860 מ"ר) מתוכנן לעבור שינוי ייעוד לשטח מסחרי לטובת הקמת חנות SPAR, כמו גם כ-1,500 מ"ר להקמת "משתלת עדי" בתחום החלק הצפוני של שטח הקרקע הפנוי.
קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף נרחב ולפיכך, אין מניעה במימוש השטחים לשימושים הנ"ל.

10.6. הזכויות בנכס- חכירה מהוונת עד למרץ 2067 + אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.
בתחשיבנו הופחת ערך נוכחי יחסי של עלות חידוש חכירה בתום תקופת החכירה.
היחידות המסחריות מושכרות לשוכרים בשכירות חופשית, כמפורט בפרק המשפטי.
שיעור התפוסה בקניון כולל "SPAR" הינו כ- 85%.
שיעור תפוסה במבנה "ביג בוקס" - 100%[9].

10.7. אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

[9] כאמור השוכר "ביג שופ" עתיד להתפנות לאור קשיים כלכליים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.8. קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

10.9. הנכס נכלל בהגדרת נכס מניב ולפיכך גישת השומה לצורך אומדן שוויו הינה גישת היוון הכנסות.

הנכס כולל שלושה מרכיבים עצמאיים ולפיכך נערך אומדן שווי לכל אחד בנפרד:

א. מבנה "ישפרו פלאנט" (ידוע כמבנה A + B) + מתחם הלונה פארק.

ב. מבנה "ביג בוקס" (ידוע כמבנה D).

ג. שטח קרקע פנוי להרחבת שטח הקניון/מבנה עצמאי נוסף.

ביחס לכל אחד מהמרכיבים הנ"ל הובאו בחשבון גורמים ושיקולים ספציפיים, כדלקמן:

10.10. גורמים ושיקולים ספציפיים מבנה "ישפרו פלאנט" (ידוע כמבנה A + B)

10.10.1. דמי השכירות והתאמתם למקובל בשוק

דמי השכירות ליחידות המסחריות בקניון, עפ"י הסכמי השכירות, נעים בגבולות 240 ₪ - 80 ₪ למ"ר. בפועל, דמי השכירות המתקבלים אינם תואמים לדמי השכירות החוזיים, בין היתר לאור הנחות הניתנות ע"י החברה ובשל הרצון לייצב הפעילות הכלכלית במקום.

בהתאם להנחת העבודה של החברה, בתום תהליך ייצוב הקניון וחיזוק תמהיל השוכרים ע"י הכנסת שוכר עוגן חדש ועדכון תכנית העבודה, כמפורט בסעיף 8.5, ניתן יהיה להגדיל את סך התקבולים מדמי השכירות השנתיים ולעמוד בתחזית הדומה לדמי השכירות החוזיים ואף יותר.

לאור האמור לעיל נערך על ידנו תזרים הכנסות צפוי (NOI) המשקף את צפי ההכנסות לאחר ייצוב הקניון וכניסתם של שוכרי עוגן חדשים, תוך התאמה של דמי השכירות לדמי שכירות ראויים (לשוכרי מרבית היחידות, כולל פנויות, בגבולות 130-70 ש"ח למ"ר/ חודש, מותנה במיקום היחידות ושטחן).

10.10.2. NOI חזוי

- כאמור, נוכח העדר יציבות בזרם ההכנסות נערכה **תחזית הכנסות** לשנים 2024-2027, כאשר שנת 2027 (החל מתאריך 01/07/2027) מהווה שנה מייצגת (NOI מייצג).

בשנים 2024-2026 + חציון ראשון של שנת 2027 צפוי גידול (כחלק ממגמה) בפעילות ביחס לנתוני השכירות המשולמים כיום, הצפי לגידול ההכנסות כולל, בין היתר, תוספת שטחים מושכרים (אכלוס שטחים פנויים), צמצום הנחות לשוכרים, ייצוב



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי שכירות בסיסיים, גביית דמי ניהול, שיפור תנועת הלקוחות ע"י הכנסת שוכרי עוגן.

- <u>תוספת הכנסות משטחים פנויים</u>

<u>שטחי היחידות המסחריות הפנויות בקניון</u> (לאחר אכלוס עוגנים ושוכרים חדשים) הינו כ- 3,286 מ"ר. הובא בחשבון כי סך השטח יושכר באופן הדרגתי לאורך תקופה של 3 שנים, כשבשנה הרביעית (מאמצע שנת 2027) תפוסה מלאה.

<u>הפריסה שהובא בחשבון הינה</u> בחלוקה כדלקמן:

בשנה הראשונה יאוכלסו 25% מהשטחים הפנויים,

בשנה השנייה יאוכלסו 50% מהשטחים הפנויים,

בשנה השלישית יאוכלסו 75% מהשטחים הפנויים.

דמ"ש ממוצעים למ"ר פנוי נאמדים בכ- 130 ₪ - 70 ₪+ דמי ניהול.

- <u>הנחות לשוכרים</u>

סכום ההנחות הניתנות ביחידות המושכרות מהווה הפרש בין ההכנסה החוזית עפ"י דו"ח שוכרים לבין הכנסה בפועל בשל מרכיב הפדיון ומדרגות הפדיון, התחשבנות, הנחות וגרייסים.

במודל ההכנסות הובא בחשבון כי היקף הנחות אלה יופחת מידי שנה עד לשנת הייצוב בה ישלמו השוכרים בהתאם לדמי השכירות החוזיים/ ראויים.

- <u>עלויות ניהול והכנסות מדמי ניהול</u>

כיום מרבית השוכרים אינם משלמים דמי ניהול, כך שנוצר גירעון ניהולי בחברת הניהול, כמפורט בסעיף 8.5 (הוצאות הניהול לרבעון ראשון 2024 הינן בסך של כ- 1.775 מ' ש"ח(-) בניכוי הכנסות מביטוח והכנסות דמ"נ ממבנה D).

הובא בחשבון כי עם הגדלת היקף השטח המושכר ויישום תכנית העבודה בקניון, תוך העלאת דמי הניהול בהתאם להסכמים החדשים, צמצום הוצאות מיסים עירוניים לשטחים פנויים וכיוצ"ב, תגדל ההכנסה מדמי הניהול ובמקביל יצומצמו הוצאות הניהול בקניון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תזרים הכנסות והוצאות צפוי עד ולאחר ייצוב הקניון:

| סוג מבנה | סוג יחידות | שטח במ"ר | 30/6/24-30/6/25 | 1/7/25-30/6/26 | 1/7/26-30/6/27 | שנת ייצוב - מ-1/7/27 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מבנה קניון | הכנסות מעוגנים (סופרפארם, בתי קולנוע, חנות מזון ובאולינג) | 12,760 | 4,234,810 | 6,715,210 | 6,891,148 | 6,966,370 |
| | הכנסות מחנויות מזון | 1,669 | 1,224,581 | 1,469,497 | 1,591,955 | 2,602,860 |
| | חנויות | 4,556 | 1,341,128 | 1,609,354 | 3,486,934 | 4,920,588 |
| | אכלוס חנויות פנויות | 3,286 | 991,143 | 1,982,287 | 2,973,430 | 3,964,573 |
| | דוכנים, מחסנים והכנסות נוספות | | 211,905 | 211,905 | 211,905 | 211,905 |
| | חניות | | 99,960 | 99,960 | 99,960 | 99,960 |
| | **סה"כ לפני הפחתות** | **22,271** | **8,103,527** | **12,088,213** | **15,255,332** | **18,766,256** |
| | ניכוי הוצאות תפעול | | -7,100,000 | -6,035,000 | -5,680,000 | -4,970,000 |
| | **סה"כ NOI** | | **1,003,527** | **6,053,213** | **9,575,332** | **13,796,256** |

10.10.3. היטל השבחה באולינג- מתחם הבאולינג ממוקם בשטח חניה ובגינו התקבל שימוש חורג אשר פג תוקפו בשנת 2021. היות וקיימת יתרת זכויות בניה בהיקף נרחב לשטחים עיליים, הבא בחשבון כי ניתן יהיה להכשיר שטח זה על חשבון שטחים עיליים ללא תשלום היטל השבחה. נמסר לנו ע"י הבעלים כי בימים אלו הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג.

10.10.4. השתתפויות בגמרים- בהתאם לנתונים שהועברו לנו ע"י מזמינת חוו"ד הובאה בחשבון עלות בסך של כ-4.5 מ' ₪ עבור השתתפויות המשכיר בגמרים של השוכרים סופר פארם וSPAR.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.10.5. שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי, וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.

לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, מיקום היחידות, שטחן, איתנות השוכרים וכיוצ״ב, הובא בחשבון שיעור היוון משוקלל המגלם את המצוין לעיל.

היות ובאומדן השווי הובא בחשבון היוון NOI חזוי, לכלל ההכנסות הצפויות מדמ״ש וניהול, קביעת שיעור היוון ממוצע, הביא בחשבון שיעור היוון שונה לאופי השוכרים, בפירוט כדלקמן:

| שיעור היוון משוקלל | | | |
|---|---|---|---|
| סוג | חלק יחסי בקניון | שיעור היוון | שיעור היוון משוקלל |
| עוגנים | 38.8% | 6.50% | 2.52% |
| מושכר | 39.8% | 7.00% | 2.79% |
| דוכנים וחניות | 1.3% | 7.50% | 0.10% |
| פנוי | 20.1% | 8.00% | 1.61% |
| סה״כ | 100.0% | | 7.01% |

**לאור האמור, הובא בחשבון שיעור היוון 7%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.11. <u>גורמים ושיקולים ספציפיים ביחס ל מבנה "ביג בוקס" (ידוע כמבנה D)</u>

10.11.1. הובא בחשבון כי הנכס מושכר ל-2 שוכרים. השוכר "קשת טעמים" מהווה שוכר בעל איתנות פיננסית ומהווה עוגן. מנגד, כאמור, השוכר "ביג שופ" אינו משלם מס' חודשים דמי שכירות לאור קשיים תזרימיים. בתחשיב השווי הונח כי השוכר יתפנה ובמשך כשנה לא ייתקבלו דמ"ש, כאשר לאחר תקופה זו הנכס יושכר בדמ"ש ראויים, 55 ₪ למ"ר.

10.11.2. ניהול- הובא בחשבון כי ניהול הנכס מתבצע ע"י חברת הניהול של הקניון, כשבקביעת תזרים ההכנסות שנערך על ידנו הובא בחשבון העמסת כלל עלויות הניהול על הקניון. לאור האמור הכנסות דמי הניהול המיוחסים למבנה זה הופחתו מהוצאות הניהול הכלליות ובנכס זה הנחת עבודה כי הניהול מאוזן.

10.11.3. מערכת פוטו וולטאי- הובא בחשבון היוון הכנסות צפויות מחשמל על בסיס נתוני החברה בניכוי הוצאות תפעול מקובלות.
ההכנסות הובא בחשבון ליתרת תקופת ההסכם בשיעור היוון מקובל.

10.11.4. שיעור היוון- סקר שמאי ממשלתי ראה סעיף 10.9.5. באומדן השווי הובא בחשבון כי השוכרים במתחם מהווים שוכרי עוגן ולפיכך נקבע להם שיעור היוון של 6.5%, כשלמרכיב ההכנסות מפוטו וולטאי הובא בחשבון שיעור היוון של 9%.

10.12. <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשטח קרקע פנוי להרחבת שטח הקניון</u>

בצמוד לחלק הדרומי של הקניון, שטח קרקע פנוי של כ-11.2 דונם המיועד להרחבת הקניון/בניית מבנה משלים/עצמאי.
לאחרונה נחתם הסכם שכירות להשכרת חלק משטח הקרקע (1,500 מ"ר) להקמת משתלה לתקופה של 5 שנים עם אופציות, כשבהסכם השכירות קיים מנגנון של פיצוי מוסכם, ככל והחברה תחליט על פינוי השוכר לטובת בניה חדשה.

הסכם השכירות נבחן על ידנו ונמצא כי השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול מלוא שטח הקרקע הפנוי לטובת הרחבת שטח הקניון/בניית מבנה משלים/עצמאי. לאור האמור, הובא בחשבון שווי יתרת השטח כשטח פנוי בניכוי עלויות פיצוי.
אומדן שווי הקרקע נקבע בהתייחס לנתוני השוואה למגרשי תעשיה, בביצוע התאמות נדרשות ובהתייחס לעובדה כי הקרקע מהווה <u>שטח להרחבת הקניון/שטח למבנה מסחרי משלים</u> (קיים יתרת שטח עיקרי לניצול למסחר של כ – 19,588 מ"ר[10]).

[10] 19,588 מ"ר = 860 מ"ר (שטח להרחבת חנות "ספאר") - 20,448 מ"ר (שטח רישוי).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. נתוני השוואה

11.1. נתוני השוואה לשטחי מסחר

11.1.1. מרכז מסחרי "7 מולי"

מרכז מסחרי "7 מולי" מהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח בנוי של כ- 9,900 מ"ר.
עפ"י מידע הקיים למשרדנו, נכון לסוף שנת 2022, דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 90 ₪ למ"ר.

11.1.2. מרכז "גרנד קניון" בבאר שבע

במרכז מסחרי "גרנד קניון" ב"ש, הכולל שטח לשיווק של כ- 55,000 מ"ר, נכון לסוף שנת 2023, דמי השכירות לשטחי המסחר הינם 140 ₪ בממוצע.

11.1.3. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, במהלך שנת 2023 הושכרו שטחי מסחר במרכז מסחרי "ביג" בעיר באר שבע בפירוט כדלקמן:
חנות מוצרים עשה זאת בעצמך, 2,000 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
מסעדה/בית קפה, 215 מ"ר, תמורת 200 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 1,170 מ"ר, תמורת 100 ₪ למ"ר.
מסעדת מזון מהיר, 288 מ"ר, תמורת 195 ₪ למ"ר.
חנות מוצרי חשמל, 1,270 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
סופרמרקט, 3,700 מ"ר, תמורת 80 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 260 מ"ר, תמורת 210 ₪.
חנות מוצרי חשמל ומחשבים, 77 מ"ר, תמורת 280 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 200 מ"ר, תמורת 180 ₪ למ"ר.
סופרפארם, 1,000 מ"ר, תמורת 130 ₪ למ"ר.

11.1.4. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, שטח מסחרי של כ-7,100 מ"ר המצוי בשלבי הקמה וממוקם בסמוך למתחם איקאה, הושכר לתקופה ארוכת טווח לחנות מזון לפי דמי שכירות חודשיים של כ-58 ₪ למ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11.2. נתוני דמי שכירות לחנויות מזון באזורים בעלי מאפיינים דומים

| מיקום | שטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמ"ש למ"ר | דמי שכירות נכון למועד | מקור |
|---|---|---|---|---|---|
| נתניה | 3,524 | | ₪ 88 | 09/06/2022 | בהתאם לדוח כספי אלקטרה נדל"ן |
| שדרות | 1,950 | ₪ 115,050 | ₪ 59 | 20/12/2020 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 2 בגוש 2940 |
| נתניה | 3,231 | | ₪ 60 | 17/02/2020 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 6 גוש 9904 |
| קרית גת | 2,971 | ₪ 246,593 | ₪ 83 | 01/01/2022 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 173 גוש 2909 |
| אשקלון | 1,913 | ₪ 149,960 | ₪ 78 | 03/08/2021 | |
| קרית גת | 4,562 | ₪ 279,000 | ₪ 61 | 01/08/2021 | |
| קרית גת | 3,470 | ₪ 200,000 | ₪ 58 | 21/10/2021 | |

11.3. נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה

11.3.1. בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתאריך 14.6.2022 נחתמה עסקה לרכישת הזכויות בחלקות 84-89 בגוש 38440 (רחוב הבונים, אזו"ת עמק שרה), בשטח קרקע כולל של כ-13 דונם, לפי שווי של 2.3 מ' ש"ח לדונם ללא פיתוח.

11.3.2. סקר נת"מ

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2023 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 1,700,000 ₪.

11.3.3. נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:

ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.

11.3.4. נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

מכרזים באל סייד

| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 26 | 752 | 1,335,229 | 259,883 | 1,595,112 | 2,121 |
| 27 | 752 | 911,789 | 259,883 | 1,171,672 | 1,558 |
| 28 | 752 | 857,625 | 259,883 | 1,117,508 | 1,486 |
| 29 | 752 | 1,384,366 | 259,883 | 1,644,249 | 2,187 |
| 30 | 752 | 1,324,443 | 259,883 | 1,584,326 | 2,107 |

מכרזים בבית קמה

| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 104 | 9,844 | 14,766,000 | 3,172,065 | 17,938,065 | 1,822 |
| סי 116 | 5,489 | 9,385,050 | 1,768,739 | 11,153,789 | 2,032 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

| מכרזים באופקים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 418 | 1,253 | 2,125,000 | 337,915 | 2,462,915 | 1,966 |
| 436 | 1,252 | 2,155,555 | 337,646 | 2,493,201 | 1,991 |
| 437 | 1,661 | 2,805,555 | 447,947 | 3,253,502 | 1,959 |
| 477 | 1,143 | 1,797,867 | 308,250 | 2,106,117 | 1,843 |

<u>טבלת ריכוז מכרזי רמ"י</u>

| מיקום | מועד | ז.ב. ב % | שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח |
|---|---|---|---|
| אל סייד | מרץ-22 | 80 | 1,900 |
| בית קמה | מרץ-22 | 75 | 1,927 |
| אופקים | אפר-22 | 100 | 1,940 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 12. תחשיב השומה

### 12.1 תזרים הכנסות צפוי לקניון NOI

| סוג מבנה | סוג יחידות | שטח במ"ר | 30/6/24-30/6/25 | 1/7/25-30/6/26 | 1/7/26-30/6/27 | שנת ייצוב - מ-1/7/27 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מבנה קניון | הכנסות מעוגנים (סופרפארם, בתי קולנוע, חנות מזון ובאולינג) | 12,760 | 4,234,810 | 6,715,210 | 6,891,148 | 6,966,370 |
| | הכנסות מחנויות מזון | 1,669 | 1,224,581 | 1,469,497 | 1,591,955 | 2,602,860 |
| | חנויות | 4,556 | 1,341,128 | 1,609,354 | 3,486,934 | 4,920,588 |
| | אכלוס חנויות פנויות | 3,286 | 991,143 | 1,982,287 | 2,973,430 | 3,964,573 |
| | דוכנים, מחסנים והכנסות נוספות | | 211,905 | 211,905 | 211,905 | 211,905 |
| | חניות | | 99,960 | 99,960 | 99,960 | 99,960 |
| | **סה"כ לפני הפחתות** | **22,271** | **8,103,527** | **12,088,213** | **15,255,332** | **18,766,256** |
| | ניכוי הוצאות תפעול | | -7,100,000 | -6,035,000 | -5,680,000 | -4,970,000 |
| | **סה"כ NOI** | | **1,003,527** | **6,053,213** | **9,575,332** | **13,796,256** |

### 12.2 תחשיב שווי

| סוג נכס | תקופה | NOI | שיעור היוון | תקופה להיוון | שווי זרם תקבולים | דחייה | שווי בערך נוכחי | שווי למ"ר ממוצע (בהתייחס למ"ר לשיווק) | הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קניון | 30/6/24-30/6/25 | 1,003,527 | 7.00% | 1 | 937,876 | 1.00 | 937,876 | | |
| | 1/7/25-30/6/26 | 6,053,213 | 7.00% | 1 | 5,657,208 | 0.93 | 5,287,110 | | |
| | 1/7/26-30/6/27 | 9,575,332 | 7.00% | 1 | 8,948,908 | 0.87 | 7,816,323 | | |
| | שנת ייצוב - מ-1/7/27 | 13,796,256 | 7.00% | צמיתות | 197,089,372 | 0.82 | 160,883,636 | | |
| | | | | | | | | | |
| | סה"כ שווי קניון במעוגל, טרם הפחתת תשלום חידוש חכירה לרמי | | | | | | **174,900,000** | **7,800** | שטח לשיווק בקניון - 22,500 מ"ר (22,271 מ"ר יחידות מסחריות בקניון + 229 מ"ר דוכנים ומחסנים מושכרים) |
| מבנה D | שוכר | דמי שכירות שנתיים | שיעור היוון | תקופה להיוון | | | | | |
| | יוסי נחמיאס ובניו בע"מ - ביג שופ | 2,650,362 | 7.00% | 0.93 | | | 35,385,340 | | |
| | קשת טעמים | 3,065,990 | 6.50% | | | | 47,169,081 | | |
| | גג מגרש כדורגל | | | | | | 1,400,000 | | |
| | לונה פארק | | | | | | | | |
| | פוטו וולטאי | 240,000 | 9.0% | 24 | | | 2,329,587 | | |
| | **סה"כ שווי מבנה D, במעוגל** | | | | | | **86,280,000** | **10,800** | שטח לשיווק -7,974 מ"ר |
| קרקע | **שטח בדונם** | **שווי לדונם** | **דחייה למימוש** | | | | **סה"כ** | | |
| | 11.2 | 2,750,000 | | | | | 30,800,000 | | |
| | פיצוי לפינוי | 1,500 | 500 | | | | -750,000 | | |
| | **סה"כ** | | | | | | **30,050,000** | | קיים יתרת שטח עיקרי לניצול של כ-19,588 מ"ר עיקרי + כ- 14,955 מ"ר עיקרי לתעשיה |
| | ניכוי תשלום חידוש חוזה חכירה | | | | | | -3,615,808 | | |
| | ניכוי יתרת עלויות השתתפות בגמר סופר פארם וSPAR | | | | | | -4,500,000 | | |
| | **סה"כ שווי זכויות החברה במגרש 132** | | | | | | **283,100,000** | | |



915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.3. **ניתוח רגישות**

| שינוי בשיעור היוון | שווי |
|---|---|
| -0.50% | 304,900,000 |
| -0.25% | 292,200,000 |
| **ללא שינוי** | **283,100,000** |
| 0.25% | 272,000,000 |
| 0.50% | 263,000,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13. **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת **קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ** בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', <u>כזכויות נדל"ן להשקעה</u> למועד הקובע 30/06/2024, <u>הינם בסכום שבגבולות **283,100,000 ש"ח.**</u>

13.1. השווי אינו כולל מע"מ.

13.2. בעת המימוש ייתכן חיוב במס שבח אשר לא הופחת מאומדן השווי.

13.3. השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

13.4. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

13.5. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

13.6. השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

13.7. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

13.8. הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (8 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

- שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- ❖ הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.
- ❖ האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.
- ❖ התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.
- ❖ בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.
- ❖ קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.
- ❖ בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג״ח ממשלתיות[11].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל״ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל״ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 4-2 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל״ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א׳ לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א׳ שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

[11] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024 (אג״ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.05.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%).
הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחום המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה, שבסמוך לעיר אשדוד.

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**



915886

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א

בתאריך 07.03.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).

הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

- מניבים- רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%**.

- מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק בראש העין

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי[12] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

- פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

[12] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי"ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.

התמורה בעסקה- 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1 מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%.**

- <u>סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה.

התמורה בעסקה- 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול- 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ"ל משקפים[13] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר.

התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות

[13] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>סופרמרקט- סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ״ר +44 מ״ר מחסן, תמורת 15.5 מ׳ ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ׳ ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור- שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע״מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ״ר בפרויקט הממוקם ברח׳ מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל״צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע״מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ״ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ׳ ₪).

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-**6.66%**[14].

- <u>סופרמרקט- אבן גבירול ת״א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז׳בוטינסקי בשטח של כ235 מ״ר תמורת 21 מ׳ ₪.

דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ׳ ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

[14] להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א</u>

במהלך מאי 2023 נחתם הסכם לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף למלוא הזכויות תמורה בסך של **462 מיליון** ₪.

בהתאם לפרטי ההכנסות בפרויקט, הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[15] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לתמורה בעסקה ונתוני ההכנסות, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

- <u>בית מישורים- פתח תקווה</u>

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ- **22מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- <u>ריט 1- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5 א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**5.6%**.

- <u>מניבים- מגדל אלדן</u>

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

[15] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-[16]**6.2%.**

- <u>מניבים- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-% **6.35**[17]**.**

[16] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.
[17] להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

06 באוגוסט, 2024

מספרנו : 915912

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2024**

**מגרש 131 עפ"י תכנית 5/מק/2635**

**חלק מחלקה 1 בגוש 38462**

**רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>** :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל.**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>** : הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-30.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>** : חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>** : מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 09.06.2024 ע״י מר רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימוש מסחרי ומושכר לשוכרים שונים. |
| גוש | : | 38462 |
| חלקה (חלק) | : | 1 |
| שטח רשום | : | 24,000 מ״ר (טרם הפרשה לדרך בשטח של כ-31 מ״ר בתכנית 5/מק/2635). |
| מגרש | : | 131 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635. |
| שטח מגרש | : | 23,969 מ״ר |
| שטח בנוי עפ״י היתר | : | כ-12,382 מ״ר |
| שטח לשיווק | : | 10,972 מ״ר |
| זכויות | : | חכירה מהוונת עד ליום 2.3.2059 + אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. |
| כתובת | : | רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע. |
| זיהוי | : | הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

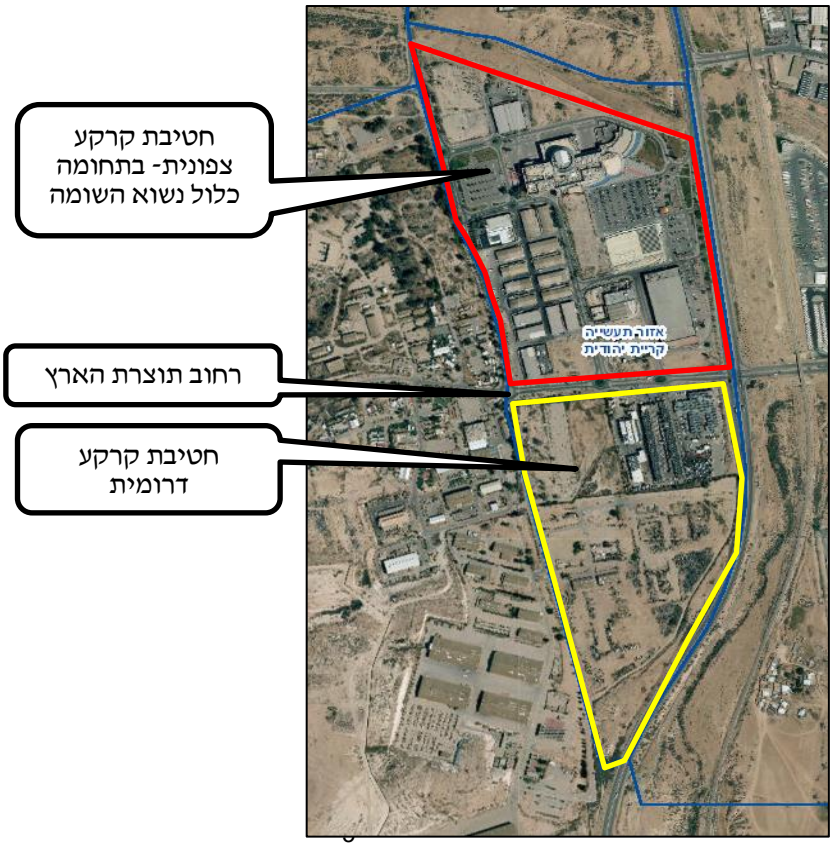
## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור תעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה בשלמות של חברת ישפרו ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים . בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון, מרחוב אופקים בנגב).

ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

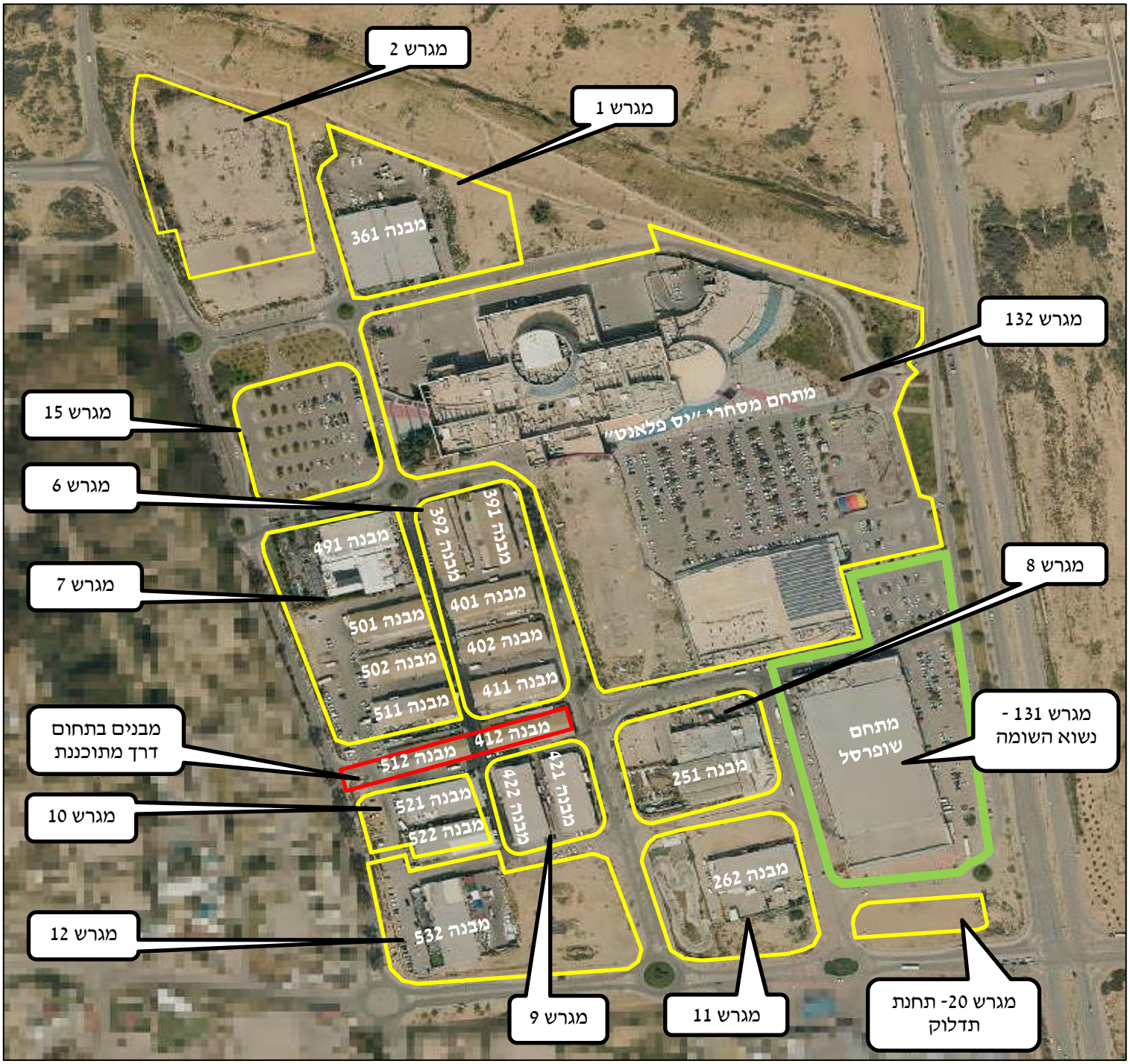
<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>




915912

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קריית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית שבחכירה של חברת ישפרו כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מבנה קניון הידוע בשם "יס פלאנט", מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

<u>להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>תיאור המגרש נשוא השומה</u>**

מגרש 131 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, חלק מחלקה 1 בגוש 38462, בעל צורה א' רגולרית בשטח של 23,969 מ"ר[1].

המגרש ממוקם בפינת הרחובות אלקיים ניסים 4 ודורפמן ופונה בחזית רחבה לכיוון דרך אילת. בתחום המגרש בנוי מבנה תעשייתי, חד קומתי עם קומת גלריה חלקית, אשר הוסב לשימושי מסחר במהלך השנים. ביתרת שטח המגרש הבלתי מבונה רחבת חניה סלולה אספלט/ אבן משתלבת.

<u>סימון חלקה 1 על רקע תצלום אוויר:</u>




[1] שטח המגרש הינו לאחר הפרשה של כ-31 מ"ר לטובת הרחבת דרך קיימת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**גבולות המגרש:**

מדרום - חזית לרחוב דורפמן (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מגרש בלתי מבונה בייעוד לתחנת תדלוק.

ממזרח - חזית לרחוב פנימי, מעברו דרך אילת.

מצפון - צלע משותפת עם מגרש 132 בתחומו בנויים מבנה תעשייתי (בשימושי מסחר), פארק משחקים, מבנה קניון "יס פלאנט" ורחבת חניה פתוחה.

ממערב - חזית לרחוב אלקיים ניסים (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושים שונים.

6.3. **תיאור הבינוי**

כאמור בתחום המגרש בנוי מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושי מסחר (התקבל היתר לשימוש חורג לצמיתות בשנת 2015) בשטח בנוי ברוטו של כ-12,382 מ"ר ובשטח לשיווק של כ-10,972 מ"ר.

המבנה נבנה בניה תעשיית סטנדרטית, קירות החוץ בבניה קשיחה מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב לוחות פח מוקצף, הגג בחלק הנמצא בשימוש חנות המזון בנוי לוחות פח מוקצף על גבי קונסטרוקציית פלדה, לאורך הצלע הצפונית והדרומית גג בטון.

המבנה בחלוקה ל-5 יחידות מסחריות, 4 מהן מושכרות בשכירות חופשית ואחת פנויה (ביום 06/08/2024 הושכרה למטרת מטווח וממכר ציוד טקטי), כדלקמן:

חנות מזון "שופרסל" (בשטח לשיווק של 8,305 מ"ר) המשתרעת על פני מרבית שטח המבנה עם כניסה מכיוון צפון מזרח (בעת הביקור בנכס החנות סגורה לרגל שיפוצים), 3 חנויות בחלק הצפוני של המבנה, חזיתיות לרחוב פנימי בחלק הצפוני של המגרש - חנות תאורה (בשטח לשיווק של 160 מ"ר), חנות למוצרי תינוקות (בשטח לשיווק של 350 מ"ר + מחסן בשטח של 61 מ"ר) ומסעדה (בשטח לשיווק של 256 מ"ר לשיווק + גלריה בשטח של 70 מ"ר ומחסן בשטח של 40 מ"ר).

בחלק הדרומי של המבנה, יחידה פנויה בשטח לשיווק של כ-1,570 מ"ר + גלריה בשטח של 160 מ"ר. היחידה ברמת מעטפת.

בעורף המבנה חצר תפעולית עם רמפה לפריקה וטעינה.

בחזית השטח המושכר למסעדה בוצעה סגירת חורף. כמו כן, בשטח היחידה המושכרת לחנות תאורה נבנתה גלריה. בגין שטחים אלה לא נמצא היתר בניה.

רמת הגמר ביחידות המושכרות משתנה וכוללת, בין היתר, רצפת בטון מוחלק/ ריצוף קרמי, תקרה חשופה בשטח חנות המזון, תקרה מונמכת עם תאורה דקורטיבית ביחידות המושכרת, ויטרינות בחזיתות היחידות, מערכת מיזוג אוויר, ספרינקלרים וכיוצ"ב.

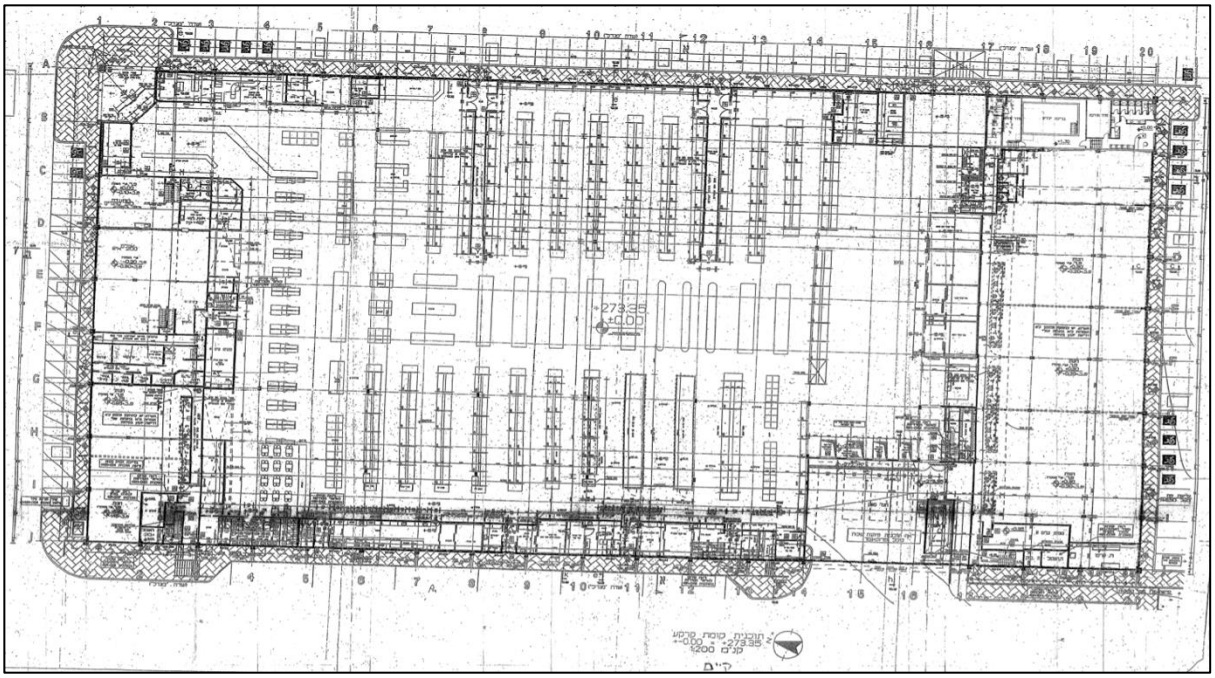
גובה פנים כ- 7 בשיא גובה (למעט בחנויות בהן בוצעה הנמכת תקרה).

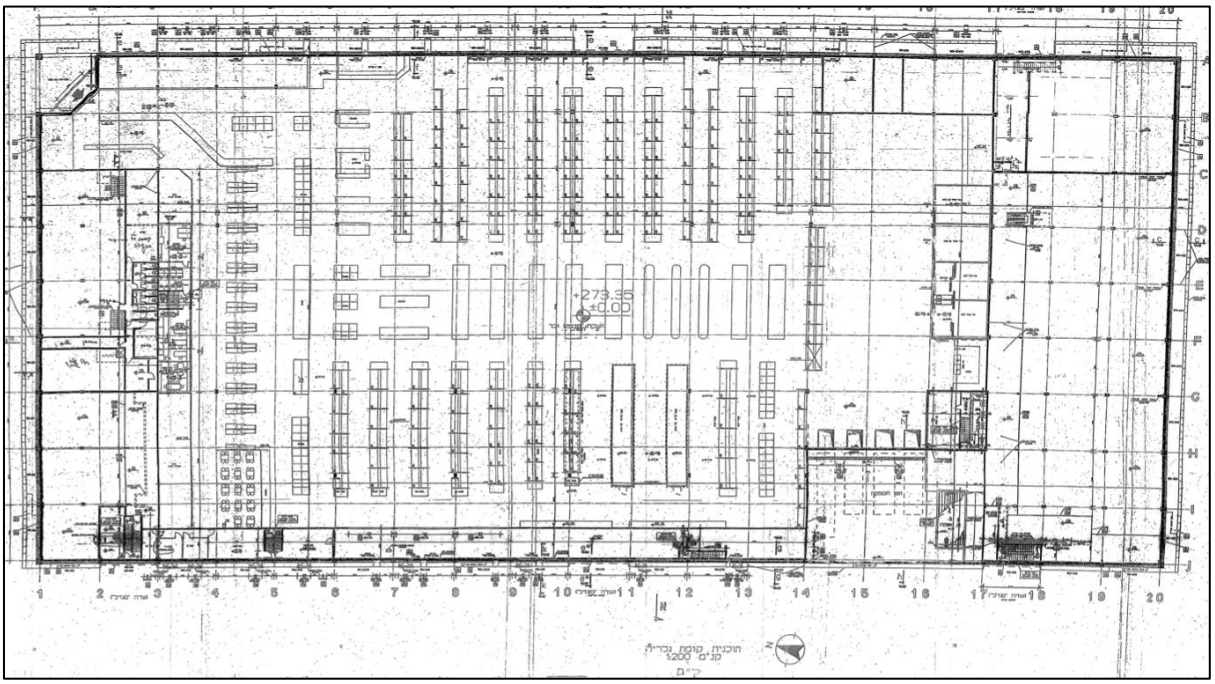


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

פיתוח החצר כולל רחבה סלולה אספלט המשמשת כחנייה לבאי המתחם עם שטחים מגוננים ומדרכות סלולות אבן משתלבת.

**<u>להלן תשריטי קומת קרקע וגלריה:</u>**







טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**תמונות מייצגות[2]:**









[2] תמונות מתוך חנות ה"שופרסל" הינן טרום השיפוצים המתקיימים כיום.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית ותשריט חלוקה טרם אישור תכנית 5/מק/2635</u>**

7.1.1. **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש 13 בייעוד לאזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר בשטח כולל של 63.999 דונם.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מס' קומות | שטח עיקרי | | שטח שירות | | תכסית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | |
| אזור משולב תעשיה מלאכה ומסחר | 13 | 63.999 | 2 מעל הכניסה הקובעת<br>1 מתחת לכניסה הקובעת | 40% למסחר<br>40% למלאכה ותעשייה | 10% למסחר ושירותים נלווים | 20% | 10% לשירותים טכניים<br>80% לחניה | 60% |

שימושים- התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירית ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

7.1.2. **תשריט חלוקה מס' 46/167/03/5 (2), מאושר מיום 1.3.2010**

בהתאם לתשריט החלוקה עולה כי מגרש מס' 13 בשטח של 64 ד' פוצל לשני מגרשים: מגרש 131 בשטח של 24 דונם (מהווה את נשוא חוות הדעת) ומגרש 132 בשטח של 40 ד'.
הערה- בהתאם לתכנית מס' 5/מק/2635 יועד משטח מגרש 131 שטח של כ-31 מ"ר לטובת הרחבת דרך קיימת.

להלן תשריט הקרקע:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

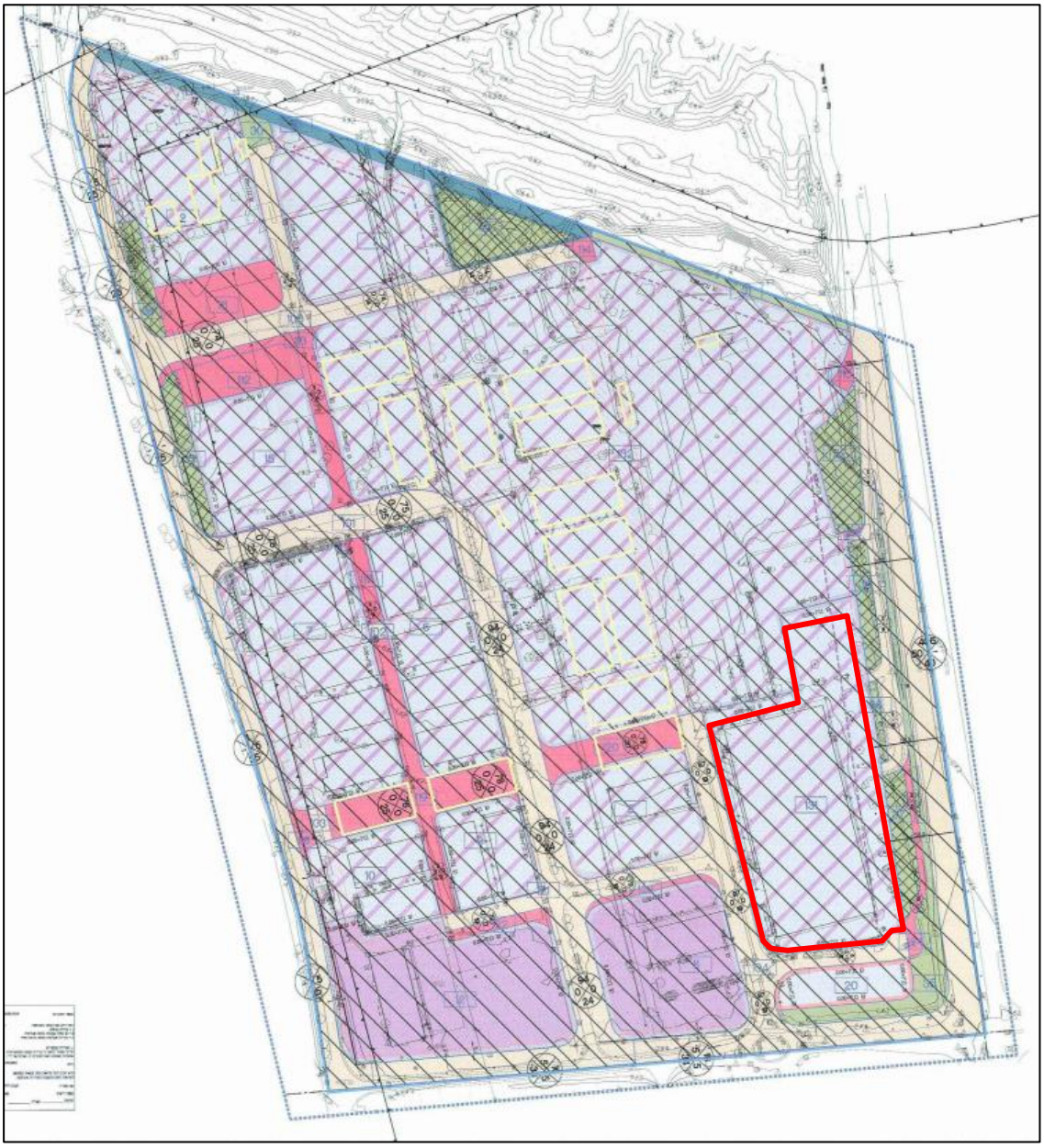
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 131, בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר עם חזית הוראות מיוחדות בשטח של 23,969 מ"ר .

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | | תכסית | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שורת | עיקרי | שרות | | |
| תעשיה מלאכה ומסחר | 131 | 23.969 | 9,000 מ"ר למסחר ושירותים<br>11,368 מ"ר לתעשייה ומלאכה | 3,600 | 1,000 מ"ר למסחר | 2,440 מ"ר לשירותים טכניים<br>19,560 מ"ר לחניה | 60% | 2 מעל הכניסה הקובעת<br>1 מתחת לכניסה הקובעת |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 2-1 (כולל 40), 10-6, 15, 132-131 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית יוכנו ע"ח היזם וירשמו תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.3. תכנית מתאר כוללנית

תכנית מס' 2030 (605-0145763), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

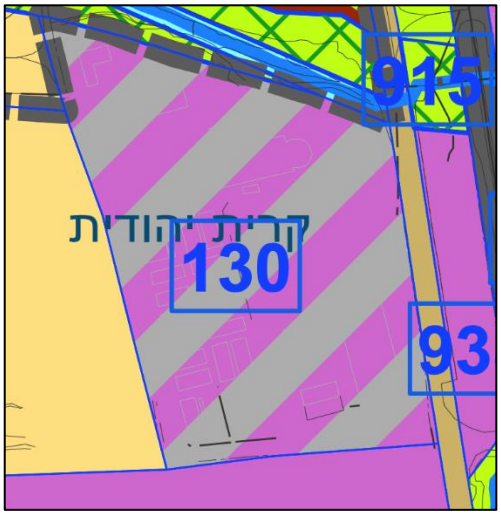
מטרות התכנית (בין היתר):

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.




<u>תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:</u>

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

<u>הוראות למתחם 11A בשלמות:</u>

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

<u>נתונים כמותיים:</u>

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה״כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה״כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח״ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ״ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ״ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ״ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ״ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ״ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 43 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

7.4.1. היתר בניה מס' 20010483, מיום 25.7.2002, התיר שימוש חורג למסעדה ושינויים פנימיים לתקופה של שנה.

7.4.2. היתר בניה מס' 20020769, מיום 10.8.2003, התיר תוספת קומה למועדון וכן, שימוש חורג מתעשייה למבנה מסחרי (סופרמרקט, מסעדה, פאב וחנויות אחרות) לתקופה של 3 שנים.

7.4.3. היתר בניה מס' 20140259, מיום 29.11.2015, התיר שימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למסחר (מתחם שופרסל- החלל המופלא).

עפ"י תכנית היתר אחרונה מס' 20140259, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף | | 185.87 | 185.87 |
| קרקע | 8,353.20 | 2,626.65 | 10,979.85 |
| גלריה | 677.62 | 538.40 | 1,216.02 |
| **סה"כ** | **9,030.82** | **3,350.92** | **12,381.74** |

הערה - קיימות יתרת זכויות בניה לשימושי תעשיה ומלאכה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 8.7.2024:</u>**

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ומתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, בהתייחס לחלקה 1 בגוש 38462 עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| שטח רשום | - | 24,000 מ״ר |
| בעלויות | - | מדינת ישראל (בשלמות) |

8.2. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 16.5.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״המחכיר״) לבין טרום רז דרום בע״מ (להלן: ״החוכר״)[3], ממנו עולים הפרטים הבאים:

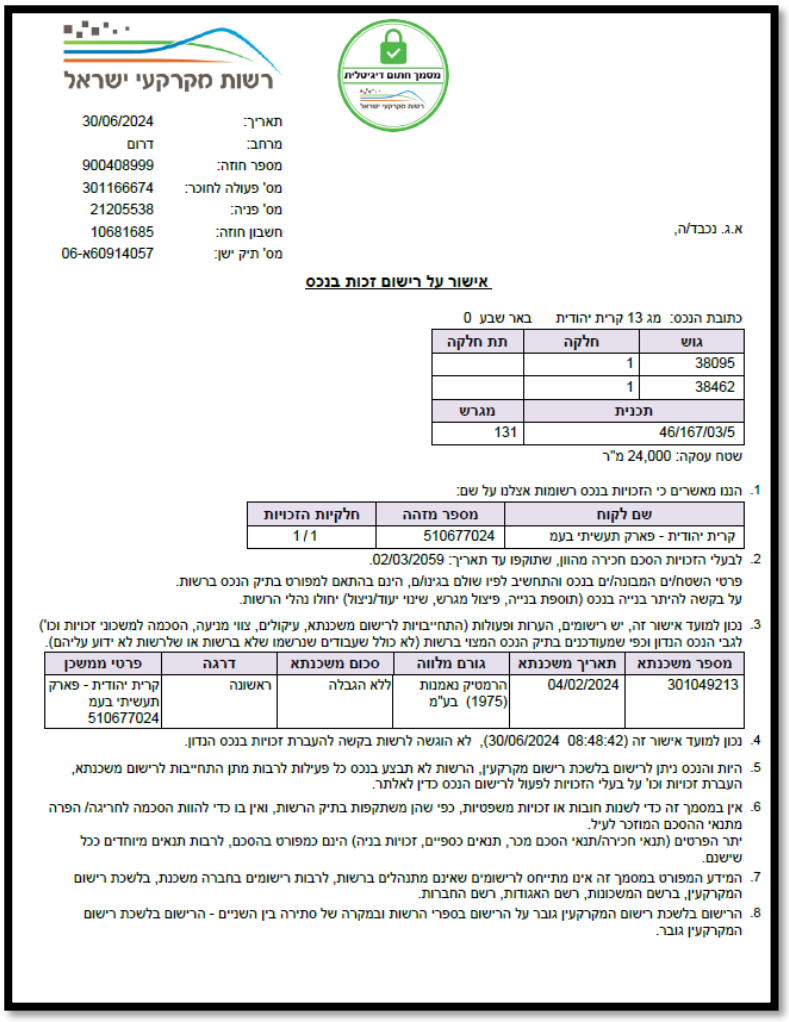
| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 24,000 מ״ר בערך |
| גוש ארעי | : | 38095[4] |
| חלקה | : | 1 (חלק)[5] |
| מס׳ מגרש | : | 131 לפי תכנית 46/167/03/5[6] |
| תקופת חכירה | : | 3.3.2010-2.3.2059 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | מבנה תעשיה, מלאכה ומסחר. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 21,600 מ״ר+ שטח שירות 26,400 מ״ר, בסה״כ 48,000 מ״ר |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | תעשיה ומסחר (תעסוקה) |
| תנאים מיוחדים | : | הבינוי המותר עפ״י התב״ע הינו- מעל הקרקע- 40% שטח עיקרי למסחר, 40% שטח עיקרי לתעשייה ומלאכה, 20% שירות. מתחת לקרקע- 10% שטח עיקרי למסחר, 10% שטח שירות למתקנים טכניים, 80% שטח שירות חניה תת קרקעי. |

[3] הוצג בפנינו אישור כי חברת קרית יהודית- פארק תעשיתי בע״מ קלטה את חברת טרום רז דרום בע״מ (- אישור על מיזוג חברות מיום 29.12.2015).
[4] מספר גוש ישן.
[5] מספר חלקה ישן.
[6] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

### 8.3. אישור זכויות עדכני



רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

תאריך: 30/06/2024
מרחב: דרום
מספר חוזה: 900408999
מס' פעולה לחוכר: 301166674
מס' פניה: 21205538
חשבון חוזה: 10681685
מס' תיק ישן: 06-60914057א

א.ג. נכבד/ה,

**אישור על רישום זכות בנכס**

כתובת הנכס: מג 13 קרית יהודית באר שבע 0

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38095 | 1 | |
| 38462 | 1 | |
| תכנית | | מגרש |
| 46/167/03/5 | | 131 |

שטח עסקה: 24,000 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 02/03/2059.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301049213 | 04/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (08:48:42 30/06/2024), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. היות והנכס ניתן לרישום בלשכת רישום מקרקעין, הרשות לא תבצע בנכס כל פעילות לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו' על בעלי הזכויות לפעול לרישום הנכס כדין לאלתר.
6. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
7. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
8. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

### 8.4. הסכמי שכירות וניהול

#### 8.4.1. נתוני הסכמי שכירות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות לכלל השוכרים וכן חשבוניות אחרונות.

להלן טבלה מרכזת על בסיס נתוני החברה נכון ליום 30.6.2024:

| סוג | שטח במ"ר | שם שוכר | דמ"ש חודשיים בש"ח | דמ"ש למ"ר | תום תקופת שכירות | אופציות בשנים | דמ"נ | דמ"נ למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חנות מזון ומוצרי צריכה | 8,305 | שופרסל בע"מ | ₪ 298,991 | ₪ 36 | 31/12/2027 | 10 | 12,330 | 1.5 |
| חנות למוצרי תאורה | 160 | הכל תאורה א.פ. בע"מ | ₪ 9,130 | ₪ 57 | 31/08/2025 | 2 | 363 | 2 |
| מסעדה | 256 | פפה מישל | ₪ 16,599 | ₪ 65 | 31/12/2024 | 3 | | |
| מסעדה גלריה | 70 | - א.לב | | | | | | |
| מסעדה מחסן | 40 | מסעדה | ₪ 2,112 | ₪ 53 | | | | |
| חנות למוצרים לתינוקות | 350 | כוכב נולד נתיבות | ₪ 20,776 | ₪ 59 | 30/06/2024 | | 831 | 2 |
| מחסן לחנות | 61 | פלוס בע"מ | ₪ 2,585 | ₪ 43 | 31/12/2024 | | | |
| **סה"כ** | **9,242** | | | | | | | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**הערות לטבלה:**

- שופרסל מהווה שוכר מהותי המחזיק כ-76% משטח המבנה.
  בהתאם לתוספת להסכם השכירות הראשי, אשר נחתמה במרץ 2018, עולה, בין היתר, כדלקמן:
  תקופת השכירות הנוספת תחל מיום 1.7.2025 ועד ליום 31.12.2027.
  דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת יעלו ב-3.5%.
  לשוכר שתי תקופות אופציה נוספות, בנות 60 חודשים כ"א (בסה"כ עד ליום 31.12.2037), כשבכל תקופה עלייה של 2.5%.
- שיעור התפוסה בנכס הינו כ-84%.
- טרם הוארך הסכם השכירות לשוכר "כוכב נולד". נמסר ע"י הבעלים כי מתנהל מו"מ להארכת ההסכם.
- הוצג בפנינו הסכם שכירות חתום ליחידה הפנויה מיום 06/08/2024, להלן עיקריו:
  - השוכר- יצחק בכר ו/או חברה בייסוד.
  - המושכר- מבנה בשטח עיקרי של כ-1,640 מ"ר + גלריה בשטח של כ-160 מ"ר + ממ"ד.
  - תקופת השכירות- 5 שנים + 3 אופציות, 5 שנים כ"א.
  - מטרת השכירות- מרכז לביטחון, בית מסחר לציוד טקטי ומטווח.
  - דמ"ש וניהול- תקופת גרייס בת 7 חודשים, לאחריה 12 חודשים בדמ"ש בסך 35 ₪ למ"ר עיקרי (שטח הגלריה פטור מדמ"ש ודמ"נ, סה"כ 57,400 ₪ לחודש), לאחריה 12 חודשים בדמ"ש ודמ"נ בסך 40 ₪ למ"ר עיקרי, לאחריה 12 חודשים נוספים בדמ"ש ודמ"נ בסך 45 ₪ למ"ר עיקרי. בהמשך דמ"ש ודמ"נ יעלו בשיעור של 3%. לאחר מכן, בתקופות האופציה, דמ"ש ודמ"נ יעלו בשיעור של 3% כל שנתיים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4.2. **<u>נתוני ניהול</u>**

בהתאם לנתוני החברה, בהתייחס למתחם שופרסל קיים גירעון מניהול.

<u>להלן ריכוז נתוני הכנסות והוצאות ניהול לרבעון ראשון 2024 על בסיס נתוני החברה[7]:</u>

| מתחם השופרסל | |
|---|---|
| **רבעון ראשון 2024** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 42,000 |
| הוצאות תפעול | -120,000 |
| **רווח** | **-78,000** |

היות ומתחם השופרסל וכן מתחם מבני התעשייה הבנויים בתחום מגרשים 1,6-12 עפ"י תכנית 5/מק/2635, הינו בבעלות אחת ומנוהל במשותף, כשבמתחם מבני התעשיה קיים רווח מניהול בסכום די דומה להפסד הניהול ממבנה שופרסל[8], באומדן השווי הובא בחשבון כי קיים איזון בתפעול מתחם הכולל את כלל המבנים הנ"ל (כולל מבני התעשיה).

[7] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2024 .

[8]

| מתחם מבני התעשיה | |
|---|---|
| **רבעון ראשון 2024** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 248,000 |
| הוצאות תפעול | -189,000 |
| **רווח** | **59,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2. הוצגה בפנינו שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "ירון ספקטור" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנון, למועד הקובע 30.6.2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 62,330,000 ש"ח+ מע"מ.

10.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 82,200,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>עקרונות השומה</u>**

11.1. נשוא חוות הדעת מהווה מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושים מסחריים, הבנוי בתחום מגרש 131 עפ"י תכנית 5/מק2635 (חלק מחלקה 1 בגוש 38462), רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע.

11.2. תיאור הסביבה: אזור תעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

11.3. שטח הנכס וסטנדרט הגימור.

11.4. המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד למרץ 2059 + 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.
המבנה בחלוקה ל- 5 יחידות, כשארבע יחידות מושכרות ל-4 שוכרים שונים, כמפורט בפרק משפטי. שוכר חנות המזון (שופרסל) מהווה שוכר מהותי בנכס. היחידה החמישית בעורף המבנה, פנויה (הושכרה ביום 06/08/24 למטרת מטווח וממכר ציוד טקטי). המבנה בשיעור תפוסה של כ-84% טרם השכרת המטווח.

11.5. מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול: בתב"ע בתוקף שימושים מגוונים הכוללים , בין היתר, שימושי תעשיה, מסחר ומשרדים. המבנה הקיים נבנה כמבנה תעשייתי שהוסב לשימושי מסחר תוך ניצול שטחי המסחר המותרים בתב"ע, בהליך של שימוש חורג לצמיתות.
קיימות יתרת זכויות בניה לניצול לשימוש תעשייה ומלאכה. היות ותוספת בניה תצריך ביצוע התאמות במבנה הקיים ומציאת פתרונות חניה, בשלב זה לא הובא בחשבון תוספת שווי בגין יתרת זכויות הבניה.

11.6. <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11.7. לאור העובדה כי הנכס מושכר בשכירות חופשית בדמ״ש התואמים דמ״ש ראויים, למעט חנות המזון כמפורט בהמשך (עפ״י בדיקת נתוני השוואה), אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות תוך היוון ההכנסות המתקבלות מהשטחים המושכרים בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.

<u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:</u>

11.7.1. הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

11.7.2. שטח לשיווק- הובא בחשבון שטח לשיווק עפ״י הסכמי שכירות ובהתאם לטבלת שיווק שנמסרה ע״י החברה (יצוין כי שטח לשיווק נמוך משטח ברוטו עפ״י היתר).

11.7.3. הובא בחשבון כי דמ״ש לחנות המזון, נמוכים מדמ״ש ראויים. לפיכך, הובא בחשבון היוון דמי השכירות המתקבלים עפ״י הסכם כולל אופציות (תוך גילום עלייה מובנת בהסכם) ובתום תקופת השכירות היוון דמי שכירות ראויים (55 ₪ למ״ר) תואם דמי שכירות לנכס מסוג זה.

11.7.4. ניהול- הובא בחשבון כי מתחם שופרסל יחד עם מתחם מבני התעשייה הצמוד מנוהל ע״י חברת ניהול אחת, כשתקציב הניהול מאוזן, כמפורט בסעיף 8.4.2.

11.7.5. מצב פיזי ותחזוקתי- הובא בחשבון כי היחידות המושכרות הינן במצב פיזי ותחזוקתי טוב. לשטח הפנוי הובא בחשבון דמי שכירות לרמת מעטפת בשיעור היוון המגלם גרייס וסיכון עד למציאת שוכר.

11.7.6. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

11.8. שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי, וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, העובדה כי השוכרים הקיימים הינם שוכרים ותיקים, כמו גם העובדה כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות ראויים, נקבע שיעור היוון של 6.5% לחנות המזון (שוכר בעל איתנות פיננסית גבוהה), 7% ליתרת השטחים המושכרים ו-8% לשטח הפנוי.

11.9. שווי הנכס אינו כולל מע״מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12. **<u>נתוני השוואה</u>**

12.1.1. <u>דמי שכירות לחנות מזון באזור תעשייה קרית יהודית ב"ש</u>

- חנות מזון (סופר מרקט "קשת טעמים") בשטח של כ-3,960 מ"ר הפועלת במתחם, מושכרת עד לשנת 2037 עם אופציות עד לשנת 2052, לפי דמי שכירות חודשיים של כ-58 ₪ למ"ר.
- לאחרונה נחתם הסכם להקמה והשכרת שטח של כ-3,180 מ"ר לטובת חנות מזון ("SPAR"), דמי השכירות הבסיסים נקבעו לסך של 65 ₪ למ"ר/ חודש (בתום תקופת הגרייס), כשבנוסף רכיב תשלום מפדיון.
  בנוסף ישלם השוכר דמי ניהול.

12.1.2. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, שטח מסחרי של כ-7,100 מ"ר המצוי בשלבי הקמה וממוקם בסמוך למתחם איקאה ב"ש, הושכר לתקופה ארוכת טווח לחנות מזון לפי דמי שכירות חודשיים של כ-58 ₪ למ"ר.

12.1.3. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נכון לסוף שנת 2023 הושכרו שטחי מסחר במרכז מסחרי "ביגי" בעיר באר שבע כדלקמן:

חנות מוצרים עשה זאת בעצמך, 2,000 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
מסעדה/בית קפה, 215 מ"ר, תמורת 200 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 1,170 מ"ר, תמורת 100 ₪ למ"ר.
מסעדת מזון מהיר, 288 מ"ר, תמורת 195 ₪ למ"ר.
חנות מוצרי חשמל, 1,270 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
סופרמרקט, 3,700 מ"ר, תמורת 80 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 260 מ"ר, תמורת 210 ₪.
חנות מוצרי חשמל ומחשבים, 77 מ"ר, תמורת 280 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 200 מ"ר, תמורת 180 ₪ למ"ר.
סופרפארם, 1,000 מ"ר, תמורת 130 ₪ למ"ר.

12.1.4. <u>נתוני דמי שכירות לחנויות מזון באזורים בעלי מאפיינים דומים</u>

| מיקום | שטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמ"ש למ"ר | דמי שכירות נכון למועד | מקור |
|---|---|---|---|---|---|
| נתניה | 3,524 | | ₪ 88 | 09/06/2022 | בהתאם לדוח כספי אלקטרה נדל"ן |
| שדרות | 1,950 | ₪ 115,050 | ₪ 59 | 20/12/2020 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 2 בגוש 2940 |
| נתניה | 3,231 | | ₪ 60 | 17/02/2020 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 6 גוש 9904 |
| קרית גת | 2,971 | ₪ 246,593 | ₪ 83 | 01/01/2022 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 173 גוש 2909 |
| אשקלון | 1,913 | ₪ 149,960 | ₪ 78 | 03/08/2021 | |
| קרית גת | 4,562 | ₪ 279,000 | ₪ 61 | 01/08/2021 | |
| קרית גת | 3,470 | ₪ 200,000 | ₪ 58 | 21/10/2021 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.1.5. חנות אופנה הממוקמת במבנה בבנייה תעשייתית במתחם קריית יהודית, בשטח של כ-4,000 מ״ר, הושכרה במהלך שנת 2023 לפי דמי שכירות חודשיים של כ-64 ₪/ חודש/ מ״ר.

12.1.6. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז מסחרי ״7 מול״ המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח בנוי של כ-10,000 מ״ר, המתחם מושכר לשוכרים שונים בדמי שכירות הנעים בגבולות 60-180 ₪ למ״ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 13. תחשיב השומה

### 13.1 תחשיב שווי

| סוג | שוכרים | שטח לשיווק במ"ר | דמ"ש למ"ר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש שנתיים | שיעור היוון | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שטחים מושכרים | חנות מזון- עפ"י תזרים | 8,305 | | | | | 69,400,000 |
| | חנות למוצרי תינוקות, חנות תאורה ומסעדה | 937 | 55 | 51,203 | 614,435 | 7.0% | 8,777,643 |
| יחידה פנויה | יחידה 1 - קרקע | 1,640 | | | | | 12,700,000 |
| | יחידה 1 -גלריה | 160 | | | | | |
| סהכ שווי גולמי | | | | | | | 90,877,643 |
| ניכוי תשלום לרמ"י בגין היוון הסכם חכירה לתקופה נוספת, בערך נוכחי | | | | | | | 780,000 |
| **סה"כ שווי הזכויות בנכס, במעוגל** | | | | | | | **₪ 90,100,000** |

### 13.2 תזרים הכנסות שופרסל

**תזרים שופרסל עפי תוספת להסכם ודמש ראויים בתום ההסכם**

| תחילת תקופה | תום תקופה | עלייה עפ"י הסכם | תקופה | דמי שכירות למ"ר | דמי שכירות שנתיים | שיעור היוון | סה"כ תזרים | מקדם דחיה | תזרים בע.נ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/06/2024 | 30/06/2025 | | 1.0 | ₪ 36 | ₪ 3,587,890 | 6.50% | ₪ 3,368,911 | 1.00 | ₪ 3,368,911 |
| 01/07/2025 | 31/12/2027 | 1.035 | 2.5 | ₪ 37 | ₪ 3,713,466 | 6.50% | ₪ 8,326,337 | 0.94 | ₪ 7,818,157 |
| 01/01/2028 | 31/12/2032 | 1.025 | 5.0 | ₪ 38 | ₪ 3,806,303 | 6.50% | ₪ 15,825,148 | 0.80 | ₪ 12,693,655 |
| 01/01/2033 | 31/12/2037 | 1.025 | 5.0 | ₪ 39 | ₪ 3,901,460 | 6.50% | ₪ 16,213,218 | 0.59 | ₪ 9,490,414 |
| שווי לצמיתות בתום תקופת ההסכם כולל אופציות בדחיה לתום תקופת ההסכם (13.5 שנים) | | | | ₪ 55 | ₪ 5,481,300 | 6.50% | ₪ 84,327,692 | 0.43 | ₪ 36,027,831 |
| **סה"כ** | | | | | | | | | **₪ 69,400,000** |

### 13.3 תזרים הכנסות מטווח

**תזרים מטווח עפי הסכם ודמש**

| תחילת תקופה | תום תקופה | תקופה | דמי שכירות למ"ר | דמי שכירות שנתיים | שיעור היוון | סה"כ תזרים | מקדם דחיה | תזרים בע.נ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/08/2024 | 20/03/2025 | 0.6 | ₪ - | ₪ - | 7.00% | ₪ - | | ₪ - |
| 21/03/2025 | 20/03/2026 | 1.0 | ₪ 35 | ₪ 688,800 | 7.00% | ₪ 642,033 | 0.96 | ₪ 617,292 |
| 21/03/2026 | 20/03/2027 | 1.0 | ₪ 40 | ₪ 787,200 | 7.00% | ₪ 733,753 | 0.90 | ₪ 659,447 |
| 21/03/2027 | 20/03/2028 | 1.0 | ₪ 45 | ₪ 885,600 | 7.00% | ₪ 827,664 | 0.84 | ₪ 695,313 |
| 21/03/2028 | 20/08/2029 | 1.4 | ₪ 46 | ₪ 912,168 | 7.00% | ₪ 1,190,841 | 0.79 | ₪ 934,968 |
| 21/08/2029 | 20/08/2031 | 2.0 | ₪ 48 | ₪ 939,533 | 7.00% | ₪ 1,696,520 | 0.71 | ₪ 1,210,268 |
| 21/08/2031 | 20/08/2033 | 2.0 | ₪ 49 | ₪ 967,719 | 7.00% | ₪ 1,749,654 | 0.62 | ₪ 1,090,405 |
| 21/08/2033 | 20/08/2035 | 2.0 | ₪ 51 | ₪ 996,751 | 7.00% | ₪ 1,799,838 | 0.54 | ₪ 979,719 |
| 21/08/2035 | 20/08/2037 | 2.0 | ₪ 52 | ₪ 1,026,653 | 7.00% | ₪ 1,856,207 | 0.48 | ₪ 882,689 |
| 21/08/2037 | 20/08/2039 | 2.0 | ₪ 54 | ₪ 1,057,453 | 7.00% | ₪ 1,909,448 | 0.42 | ₪ 793,088 |
| 21/08/2039 | 20/08/2041 | 2.0 | ₪ 55 | ₪ 1,089,176 | 7.25% | ₪ 1,962,448 | 0.35 | ₪ 687,604 |
| 21/08/2041 | 20/08/2043 | 2.0 | ₪ 57 | ₪ 1,121,852 | 7.50% | ₪ 2,011,793 | 0.29 | ₪ 589,055 |
| 21/08/2043 | 20/08/2044 | 1.0 | ₪ 59 | ₪ 1,155,507 | 7.75% | ₪ 1,072,396 | 0.24 | ₪ 260,045 |
| שווי לצמיתות בתום תקופת ההסכם כולל אופציות בדחיה לתום תקופת ההסכם (15 שנים) | | 45.0 | ₪ | ₪ 885,600 | 7.00% | ₪ 12,651,429 | 0.26 | ₪ 3,269,370 |
| **סה"כ** | | | | | | | | **₪ 12,700,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13.4. **ניתוח רגישות**

| שינוי בשיעור היוון | שווי | |
|---|---|---|
| -0.50% | 98,400,000 | ₪ |
| -0.25% | 94,100,000 | ₪ |
| **ללא שינוי** | **90,100,000** | ₪ |
| 0.25% | 86,400,000 | ₪ |
| 0.50% | 83,000,000 | ₪ |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

14. **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ בנכס שבנדון למטרת בטוחה בנקאית, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', <u>הינם בסכום שבגבולות</u> **<u>90,100,000 ₪.</u>**

14.1. השווי אינו כולל מע"מ.

14.2. השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

14.3. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

14.4. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

14.5. השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

14.6. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

14.7. הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (8 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

- שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

❖ הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.

❖ האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.

❖ התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.

❖ בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.

❖ קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- ❖ בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.

- ❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[9].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[9] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א׳ לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א׳ שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו׳.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע״י בנק ישראל)</u>**

- <u>דורסל החזקות בע״מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.05.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע״מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע״מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ׳ ₪ (רכישה של כ-50%).
הפרויקט כולל כ-11,500 מ״ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו״חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ׳ ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ-7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו״ג בתחום המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ״ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה, שבסמוך לעיר אשדוד.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 07.03.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).
הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ-**6.5%.**
בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

- <u>מניבים- רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.
הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.
התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.
בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).
התמורה הכוללת בעסקה בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.
המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.
התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי[10] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א׳ המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א׳ מ״ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי״ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי״ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ״ר + גלריות.

התמורה בעסקה- 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1 מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%.**

- <u>סאמיט אחזקות נדל״ן - מרלו״ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א׳ מ״ר לאחסנה.

התמורה בעסקה- 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול- 4,000 מ״ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ״ל משקפים[11] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו״ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה״ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע״מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ״ר.

[10] בהנחת תפוסה מלאה.
[11] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>סופרמרקט- סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור- שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-**6.66%**[12].

- <u>סופרמרקט- אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪.
דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א</u>

במהלך מאי 2023 נחתם הסכם לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף למלוא הזכויות תמורה בסך של **462 מיליון** ₪.

בהתאם לפרטי ההכנסות בפרויקט, הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[13] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לתמורה בעסקה ונתוני ההכנסות, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

- <u>בית מישורים- פתח תקווה</u>

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ- **22מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- <u>ריט 1- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5

[12] להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.
[13] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**5.6%**.

- <u>מניבים- מגדל אלדן</u>

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-[14]**6.2%**.

- <u>מניבים- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-% **6.35**[15].

[14] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.
[15] להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

28 ביולי, 2024

מספרנו: 915904

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2024**
**מגרשים מס' 1, 2, 6-12, 15 עפ"י תכנית 5/מק/2635**
**חלק מגושים 38037, 38454, 38460, 38461, 38467, 100179/1**
**אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>** :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל.**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>** : הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>** : חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>** : מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 09.06.2024 ע״י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מגרשים במרביתם בנויים מבנים תעשייתיים אשר מושכרים לשוכרים שונים. | | | | | | | | | | |
| גושים | : | 38037 | 38454 | 38460 | 38461 | 38467 | 100179/1 | | | | | |
| חלקות | : | 3 (חלק) | 1 (חלק)<br>2 (חלק)<br>8 (בשלמות) | 1 (חלק)<br>5 (חלק)<br>6 (חלק) | 1 (חלק)<br>2 (חלק)<br>3 (חלק)<br>5 (חלק) | 1 (חלק)<br>2 (חלק)<br>3 (חלק) | 12 (חלק) | | | | | |
| מגרשים לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635 | : | 1 | 2 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 15 | סה״כ |
| שטח מגרשים | : | 11,294 מ״ר | 13,946 מ״ר | 11,342 מ״ר | 16,967 מ״ר | 7,567 מ״ר | 4,522 מ״ר | 5,748 מ״ר | 10,351 מ״ר | 15,507 מ״ר | 8,524 מ״ר | 105,768 מ״ר |
| שטח מבנים קיים | : | 3,465 מ״ר | - | 7,227 מ״ר | 6,000 מ״ר | 1,845 מ״ר | 3,000 מ״ר | 2,700 מ״ר | 1,350 מ״ר | 1,655 מ״ר | - | 27,242 מ״ר |
| סה״כ שטח לשיווק | : | 27,242 מ״ר | | | | | | | | | | |
| זכויות | : | חכירה מהוונת עד ליום 27.3.2067 + אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. | | | | | | | | | | |
| כתובת | : | אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע. | | | | | | | | | | |
| זיהוי | : | הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. | | | | | | | | | | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

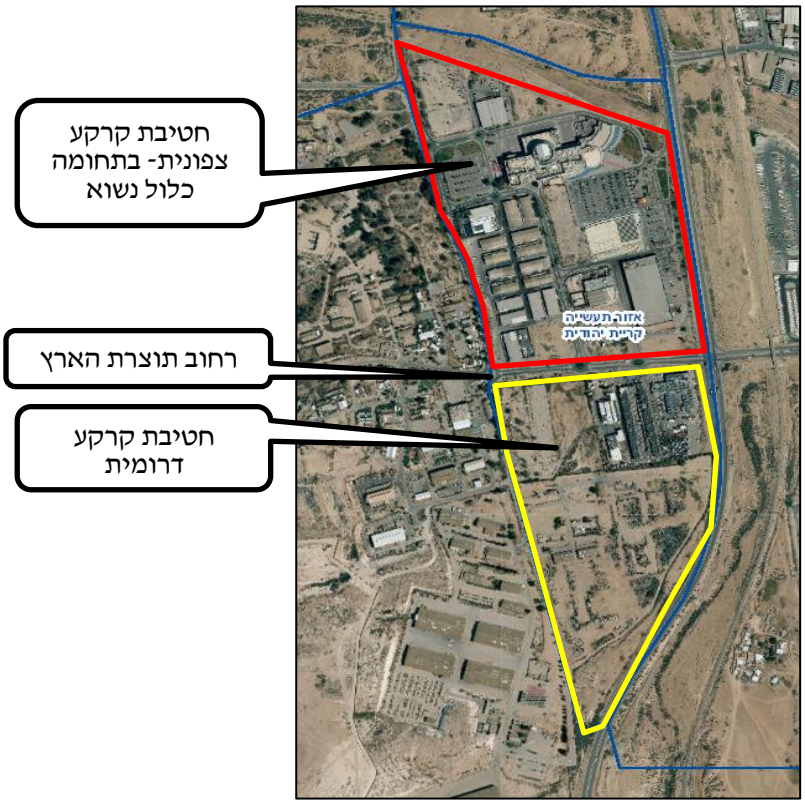
## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור תעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בשלמות בחכירה של חברת ישפרו ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון מרחוב אופקים בנגב).

ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>





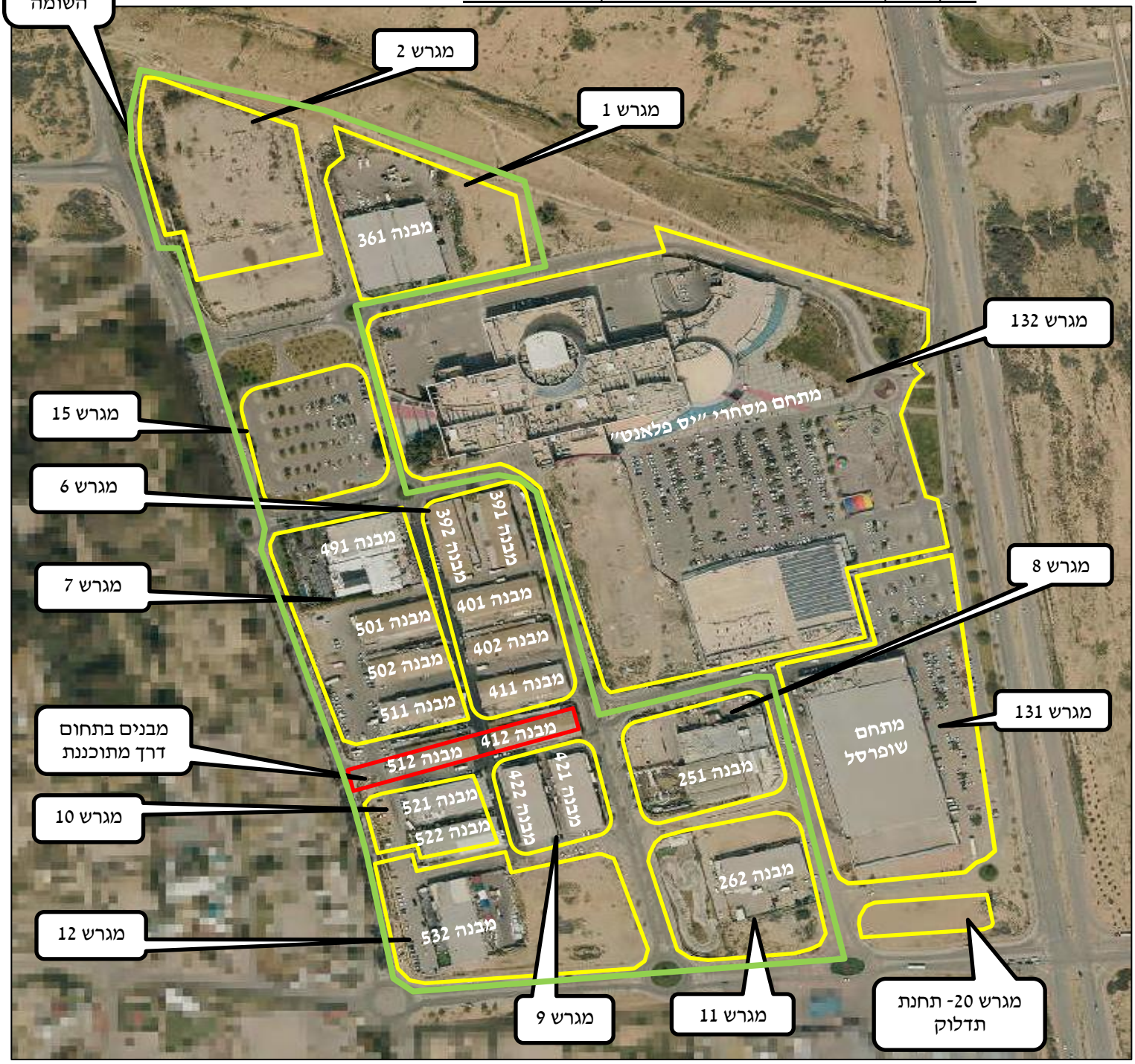

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קריית יהודית.

חטיבת הקרקע הצפונית שבחכירה של חברת ישפרו כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מבנה קניון הידוע בשם "יס פלאנט", מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.

כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

<u>להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6.2. תיאור המגרשים נשוא השומה והבנוי עליהן

| מגרש | ייעוד עפי תב"ע 2635/מק/5 | שטח במ"ר עפ"י תב"ע | שטח מבנים קיים במ"ר | תיאור ופירוט בינוי קיים ושימושים |
|---|---|---|---|---|
| 1 | תעשיה מלאכה ומסחר | 11,294 | 3,465 | המגרש דמוי טרפז, ממוקם בחלק הצפון מערבי של חטיבת הקרקע פונה בחזית דרומית ומערבית לכבישים פנימיים. החלק המזרחי של המגרש (כ- 4.37 דונם) פנוי כשעל החלק המערבי בנוי מבנה חד קומתי (מס' 361) המושכרים לשני שוכרים בחלוקה לשני אולמות אירועים וקייטרינג - אולמי זהרה (שוכר אחד), אולמי מרסל הכוללים אולם לקייטרינג ומחסן (מושכר לשיר בן קייטרינג). בעורף המבנה חצר מחופה אספלט. |
| 2 | תעשיה מלאכה ומסחר | 13,946 | - | מגרש פנוי, לא רגולרי, הממוקם בקצה הצפון מערבי של מתחם הקרקע. פני הקרקע מישוריים. המגרש פונה בחזית מזרחית לכביש פנימי ובחזית מערבית לכביש מרכזי באזור התעשיה התוחם את מתחם קרית יהודית (רחוב אפיקים בנגב) וממתחבר בהמשכו לשדרות דוד חכם/דרך אילת. |
| 6 | תעשיה מלאכה ומסחר | 11,342 | 7,227 | המגרש דמוי מלבן ומישורי. המגרש פונה בחזית מזרחית, צפונית ומערבית לכבישים פנימיים ובין המבנים כביש פנימי חוצה נוסף המקשר בין הכביש המערבי והמזרחי. מדרום גובל המגרש במבנה 412 הבנוי בתחום דרך פנימית מתוכננת.בתחום המגרש חמישה מבנים טרומיים חד קומתיים (411,402,401 ,392,391) המושכרים לשוכרים שונים בשימושי תעשיה ומלאכה, למעט יחידה במבנה 391 המשמשת כמשרד. |
| 7 | תעשיה מלאכה ומסחר | 16,967 | 6,000 | המגרש רגולרי ומישורי. המגרש נתחם מצפון וממזרח בכבישים פנימיים, ממערב בכביש התוחם את מתחם קרית יהודית (רחוב אפיקים בנגב) ומדרום במבנה 512 הבנוי בתחום דרך פנימית מתוכננת. בנוסף כבישים פנימי החוצה את המגרש.בתחום המגרש ארבעה מבנים חד קומתיים בשימושי תעשיה/אולם אירועים - מבנה צפוני 491 אולם אירועים סופיה (שבעה לילות), מבנה 501 המושכר לשלושה שוכרים בשימושי תעשיה, מבנה 502 המושכר לשני שוכרים בשימושי תעשיה ומבנה 511 המושכר לשוכר אחד בשימושי תעשיה. בחלק המערבי של המגרש הוכשר מגרש חניה. |
| 8 | תעשיה מלאכה ומסחר | 7,567 | 1,845 | המגרש דמוי מלבן ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנוי מבנה מועדון בילוי "הפורום". |
| 9 | תעשיה מלאכה ומסחר | 4,522 | 3,000 | המגרש דמוי מלבן ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים בשימושי מלאכה/תעשייה/אחסנה - מבנה 421 מושכר לשלושה שוכרים ומבנה 422 מושכר לשני שוכרים. |
| 10 | תעשיה מלאכה ומסחר | 5,748 | 2,700 | המגרש לא רגולרי, מישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים בשימוש תעשיה/מלאכה ואולם אירועים - מבנה 521 במושכר לשוכר אחד בשימושי תעשיה ומבנה 522 מושכר לשני שוכרים (תעשיה/אחסנה ואולם אירועים). בחלק המערבי של המגרש משטח חניה. |
| 11 | תעשיה ומלאכה | 10,351 | 1,350 | המגרש דמוי טרפז ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים, כשהכביש הדרומי (רחוב תוצרת הארץ) מהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה ותוחם את מתחם ישפרו מדרום. מרבית שטח המגרש פנוי, כשחלקו המערבי מתוחם ושימש בעבר כמתחם קארטינג. בתחום שטח מתוחם של כ-3.1 דונם בחלק המזרחי בנוי מבנה טרומי חד קומתי המושכר ל- 2 שוכרים בשימושי תעשיה. |
| 12 | תעשיה ומלאכה | 15,507 | 1,655 | המגרש לא רגולרי,בהיקפו כבישים פניציים (ממערב ומדרום נתחם ע"י צירי תנועה מרכזיים באזור התעשיה -רחוב אפיקים בנגב ותוצרת הארץ). כמחצית משטח המגרש פנוי (חלקו המזרחי).על שטח של כ-6.35 דונם בחלק המערבי של המגרש בנוי מבנה טרומי חד קומתי (532) המחולק לשני אולמות אירועים ובצמוד להם מגרש חניה. שטח נוסף של כ-1.5 דונם מתוחם ומושכר לשימושי תעשיה (בתחומו מבנה מחסן חומרי בנין מבניה קלה). בחלק המערבי של המגרש הוכשר מגרש חניה. |
| 15 | תעשיה מלאכה ומסחר | 8,524 | - | המגרש מלבני ומישורי ומשמש כמגרש חניה בעורף מבנה הקניון. המגרש פונה בחזית דרומית לכביש פנימי, בחזית מערבית לרחוב אפיקים בנגב ומצפון לשטח שצ"פ בתחומו נועים עצי זית. |
| **סה"כ** | | **105,768** | **27,242** | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בתחום מרבית המגרשים מבני תעשיה ומלאכה מבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים עם גג משופע על גבי קונסטרוקציית פלדה. הגג בחלק מהמבנים אסבסט ובחלק מהמבנים הוחלף לפנלים מבודדים. סטנדרט הגמור במבנים (טרם שיפוצים ושינויים שבוצעו בחלק מהמבנים) כולל, בין היתר, רצפת בטון, חלוקה במחיצות בטון לתאי מלאכה/תעשיה, חלונות עיליים ממסגרת מתכת, ספרינקלרים בחלק מהמבנים. גובה פנים-כ-7.5 מ׳ בשיא הגובה. בחלק מהמבנים נערכו עבודות שיפוץ נרחבות ובוצעו תוספות בניה על חשבון השוכרים [בחלק מהמבנים הוסבו שטחים לשימוש אולמות אירועים כשלא נמצאו היתרי בניה לשימוש כאמור (למעט למבנה 491 המשמש כאולם אירועים סופיה לגביו התקבל היתר לאולם אירועים). נמסר ע״י החברה כי השוכרים מטפלים בקבלת היתר לשימושים כאמור כשהתשלומים בגינם יחולו על השוכרים]. מבנה הפורום בנוי מבניה קלה וקשיחה עם גג מפנל מבודד וכולל מועדון וגלריית משרדים. אולם המועדון בנוי במספר מפלסים עם במה מוגבהת ובריכה פנימית. חצר מזרחית של המועדון מחופה דק מעץ עם בריכת שחיה ומקומות ישיבה.

<u>להלן התייחסות למבנים הבנויים על שטח בייעוד דרך (מיועדים להריסה):</u>

- מבנה 412 - ממוקם בין מגרש 6 ל- 9 בשטח המיועד לדרך פנימית עפ״י התב״ע ומיועד להריסה (התקבלה דחיה להריסה). המבנה בשטח של כ-1,500 מ״ר, בחלוקה ל-3 אולמות המושכרים לשני שוכרים בשימושי אחסנה ושוכר אחד המפעיל אולם אירועים.
- מבנה 512 - ממוקם בין מגרש 7 ל- 10 בשטח המיועד לדרך פנימית עפ״י התב״ע ומיועד להריסה (התקבלה דחיה להריסה). המבנה בשטח של כ-1,330 מ״ר, בחלוקה ל-4 אולמות- שלושה שוכרים בשימושי תעשיה והאולם הרביעי משמש כאולם אירועים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**תמונות מייצגות:**

**מגרש 2**



**מבנה "הפורום"- מגרש 8**



**מבנה 392 - בתחום מגרש 6**




**מבנה אולם "זהרה"- בתחום מגרש 1**



**מבנה 750- בתחום מגרש 11**



**מבנה 412- בתחום שטח בייעוד דרך**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## מבני תעשיה ומלאכה שונים






**אולמי מרסל"- מגרש 1**




**אולמי סופיה"- מגרש 7**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית ותשריט חלוקה טרם אישור תכנית 5/מק/2635</u>**

7.1.1. **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את מגרשים מס' 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 15 בייעוד לאזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר בשטח כולל של 81.5 דונם + מגרשים מס' 11-12 שבייעוד אזור תעשייה ומלאכה בשטח כולל של 25.858 דונם.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מס' קומות | שטח עיקרי | | שטח שירות | | תכסית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | |
| אזור משולב תעשיה מלאכה ומסחר | 1 | 11.865 | 2 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת | 20% למסחר ושירותים 60% לתעשייה ולמלאכה | 10% למסחר ושירותים | 20% | 10% לשירותים טכניים 80% לחניה | 60% |
| | 2 | 12.447 | | 35% למסחר ושירותים 30% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 3 | 6.131 | | 10% למסחר ושירותים 70% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 7 | 11.649 | | 35% למסחר ושירותים 30% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 8 | 12.69 | | 20% למסחר ושירותים 60% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 9 | 14.041 | 2 מעל כניסה קובעת | 20% למסחר ושירותים 60% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 10 | 12.611 | | | | | | |
| | 15 | 12.758 | 2 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| אזור תעשייה | 11 | 10.757 | 2 מעל כניסה קובעת | 80% | - | 20%% | - | |
| | 12 | 15.101 | | | | | | |

שימושים לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר - התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירת ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

שימושים לאזור תעשיה ומלאכה - מבני תעשיה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה ומחסנים, מבנים לתעשיה עתירת ידע וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. יאסרו שימושים העלולים להוות סיכון, מטרד או מפגע לסביבתם. יאסרו יצור אריזה ואחסנה של חומרים מסוכנים, דשנים ושל חומרי הדברה וכן יאסרו תחנות כוח, בתי יציקה מפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת ומפעלי בטון.

דרך - ביצוע בפועל של קטע הדרך בתוואי שטח 118-119 ( קטע הדרך 119 הינו קטע הדרך המפריד בין מגרשים 6 ו-7 למגרשים 9 ו-10 בתחומם בנויים מבנים מס' 412 ו-512), יהיה לאחר מימוש 70% מהזכויות שבתכנית או עפ"י הצדקה תנועתית בכפוף לבדיקת היתכנות תחבורתית ובאישור מהנדס התנועה של עירית באר שבע.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

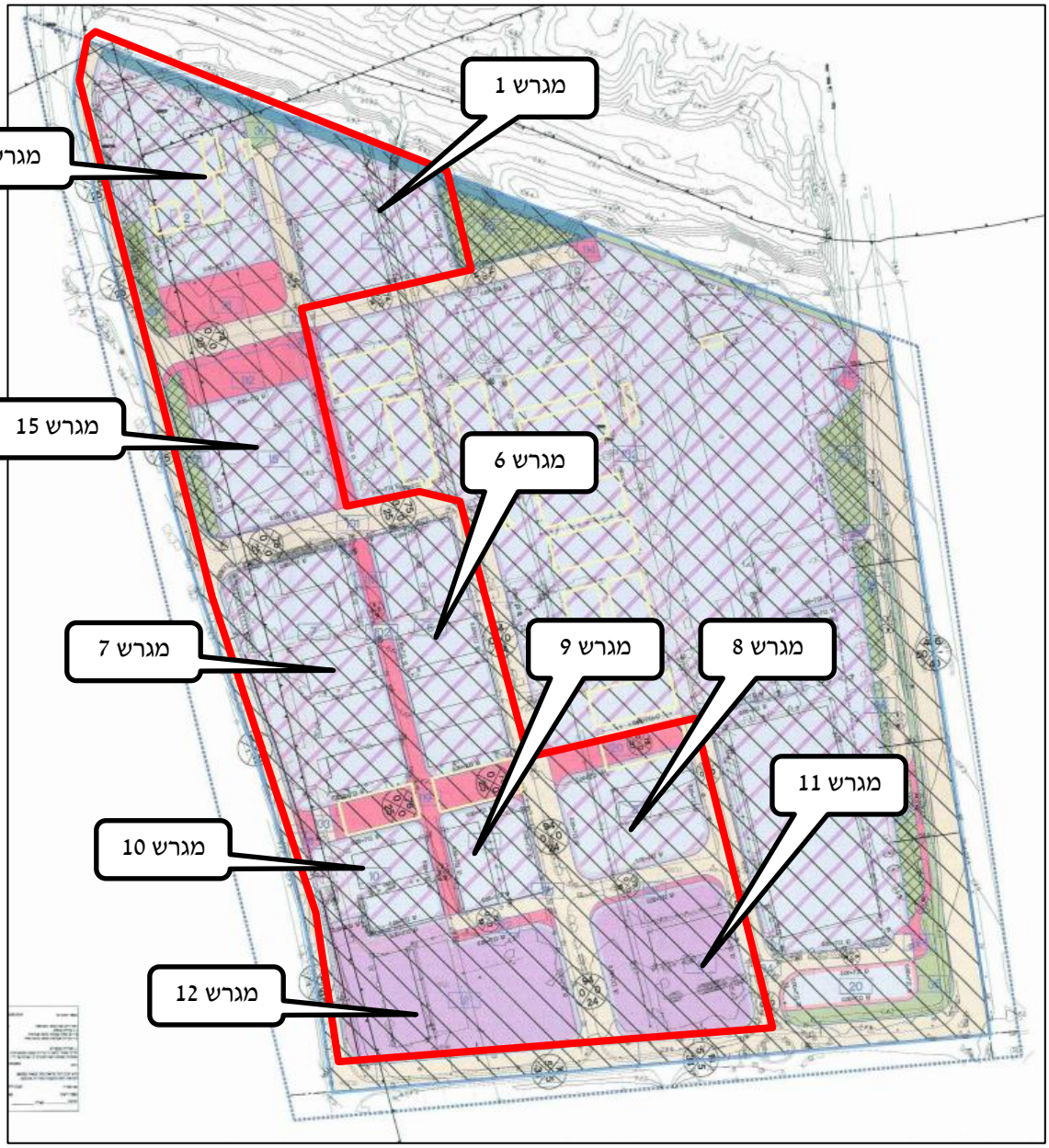
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קריית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרשים 1, 2, 6-10, 15 בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר ששטחם הכולל הינו 79,910 מ"ר + מגרשים 11-12 בייעוד תעשייה ומלאכה ששטחם הכולל הינו 25,858 מ"ר. סה"כ שטח המתחם שבנדון הינו 105,768 מ"ר.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח במ"ר | שטח מעל כ.קובעת במ"ר | | | שטח מתחת כ.קובעת | | | תכסית | מס' קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שימוש | עיקרי | שרות | שימוש | עיקרי | שרות | | מעל כ.קובעת | מתחת כ.קובעת |
| תעשיה מלאכה ומסחר | 1 | 11,294 | מסחר ושירותים | 3,500 | 1,000 | שירותים | 500 | 1,000 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 11,000 | | חניה | - | 11,000 | | | |
| | 2 | 13,946 | מסחר ושירותים | 3,225 | 1,000 | שירותים | - | 1,770 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 11,627 | | חניה | | 11,230 | | | |
| | 6 | 11,342 | מסחר ושירותים | - | 600 | שירותים | 1,006 | 1,110 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 10,046 | | חניה | - | 8,890 | | | |
| | 7 | 16,967 | מסחר ושירותים | 2,500 | 955 | שירותים | - | 1,140 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 15,112 | | חניה | | 9,108 | | | |
| | 8 | 7,567 | מסחר ושירותים | 2,200 | 1,000 | שירותים | 1,500 | 667 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 4,360 | | חניה | - | 5,333 | | | |
| | 9 | 4,522 | מסחר ושירותים | - | 400 | שירותים | 900 | 444 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 3,522 | | חניה | - | 3,556 | | | |
| | 10 | 5,748 | מסחר ושירותים | - | 400 | שירותים | 900 | 444 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 4,748 | | חניה | - | 3,556 | | | |
| | 15 | 8,524 | מסחר ושירותים | - | 600 | שירותים | - | 1,110 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 9,988 | | חניה | | 8,890 | | | |
| תעשייה ומלאכה | 11 | 10,351 | תעשייה ומלאכה | 8,280 | 2,070 | - | - | - | 60% | 2 | - |
| | 12 | 15,507 | תעשייה ומלאכה | 12,405 | 3,101 | - | - | - | 60% | 2 | - |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 1-2 (כולל 40), 6-10, 15, 131-132 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית יוכנו ע"ח היזם וירשמו תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מבנים להריסה -תנאי להיתר בניה בתא שטח אשר בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

סקר קרקע - על היזם לבצע סקר קרקע בבניין 401 בתא שטח 6, ע"מ לקבוע את תחום הזיהום והדרכים לשיקום הקרקע ככל ותימצא מזוהמת. הסקר יושלם בתוך 6 חודשים לכל המאוחר מיום אישור התכנית.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית</u>**

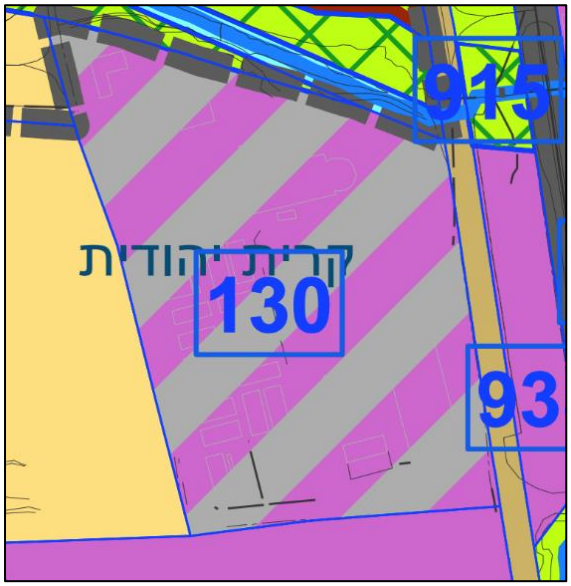
תכנית מס׳ 2030 (605-0145763), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ״ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

<u>מטרות התכנית (בין היתר):</u>

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קריית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא "אהלי קידר".

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

נתונים כמותיים:

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה"כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה"כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח"ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ"ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ"ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ"ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ"ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 43 | |

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

| מגרש | מס' מבנה | מס' היתר בניה | מהות ההיתר | תאריך נתינת ההיתר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 361 | 145803 | מבנה תעשיה 361-362 | 25.12.1997 |
| 6 | 391 | 7284 | מבנה תעשיה | 16.5.1978 |
| | 392 | 7282 | מבנה תעשיה | 16.5.1978 |
| | | 12069 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה אחסנה קיים | 28.12.1986 |
| | | 12203 | שינויים במבנה תעשייה קיים | 23.4.1987 |
| | | 20151174 | שינויים פנימיים במבנה תעשייה ומלאכה אריזה ואחסנת מזון | 23.6.2016 |
| | 401 | 12047 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים | 5.12.1986 |
| | | 12426 | שינויים פנימיים במבנה תעשייה | 18.6.1989 |
| | 402 | 8524 | מבנה לאחסנה מס' 402 | 17.10.1980 |
| | | 12048 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים | 5.12.1985 |
| | | 13744 | מבנה מלאכה להשכרה | 26.8.1992 |
| | 411 | 8520 | מבנה לאחסנה מס' 411 | 17.10.1986 |
| | | 145238 | מבנה תעשיה, שינויים פנימיים וחזיתות | 17.8.1995 |
| | | 20000229 | תוספת גלריה במבנה תעשיה | 23.11.2000 |
| 7 | 491 | 20170339 | הגדלת אולם אירועים, תוספת מעבר מקורה ובריכת שחיה | 14.7.2017 |
| | | 20210050 | תוספת למבנה האולם, תוספת קירוי חניה תפעולית, פרגולות, ומבנה מתועש לאחסנה, שינויים פנימיים, בחזיתות ובפיתוח באולם אירועים סופיה | 29.11.2021 |
| | 501 | 8665 | מבנה לאחסנה מס' 501 | 16.2.1981 |
| | | 20020768 | פתיחת פתחים בחזית, שינויים פנימיים והריסת גדרות במחסן למשקאות קלים | 11.11.2003 |
| | 502 | 8664 | מבנה לאחסנה מס' 502 | 16.2.1981 |
| | | 12049 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים | 5.12.1986 |
| | | 990803 | תוספת קומה, מדף ושינויים פנימיים וחיצוניים | 2.2.2020 |
| | 511 | 20040343 | תוספת בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקרקע ותוספת קומה במבנים משולבים תעשיה + מסחר | 19.5.2005 |
| | | 2018 | חיפוי מבנה תעשיה קיים (זר מעדנים) | 29.5.2018 |
| 8 | 251 | 14202 | מבנה תעשיה | 8.2.1994 |
| 9 | 421 | 13443 | מבנה תעשיה | 21.11.1991 |
| | | 14027 | שינויים פנימיים במבנה תעשייה | 6.6.1993 |
| | | 20000323 | תוספת מחסנים ומדרגות בקומת הקרקע ותוספת משרד בקומה א' | 5.8.2001 |
| | 422 | 20050947 | תוספת קומה, שינויים פנימיים וחיצוניים ובקשה לשימוש חורג למסחר במבנה תעשיה לתקופה של שנתיים | 10.9.2007 |
| 10 | 521 | 4532 | מבנה מלאכה להשכרה | 27.10.1992 |
| | | 13854 | בניית מבנה תעשיה חדש | 1.1.1993 |
| | | 13104 | תוספת למבנה קיים 521, 511 | 15.10.2004 |
| | | 20040343 | תוספת בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקרקע ותוספת קומה במבנים משולבים תעשיה + מסחר | 19.5.2005 |
| | | 20080863 | תוספת מדרגות חוץ, פתיחת דלת ושינויים פנימיים במבנה אחסנה | 18.1.2011 |
| | 522 | 14078 | מבנה תעשיה | 4.8.1993 |
| 11 | 262 | 14402 | מבנה תעשיה | 7.7.1994 |
| 12 | 532 | 20010013 | שינויים פנימיים ותוספת צובר גז תת קרקעי במבנה תעשייה קיים | 18.7.2001 |
| | | 20020764 | הקמת גדר בחלק מהמגרש בקרית יהודית (חב' מרזבית) | 20.1.2005 |
| | | 20120482 | הצבת 2 מכולות במתחם אחסון מרזבית במגרש תעשיה ומלאכה | 30.12.2013 |
| **מבנים הבנויים על שטח ביועד דרך ומיועדים להריסה** | | | | |
| - | 412 | 8523 | מבנה לאחסנה מס' 412 | 17.10.1980 |
| | | 12050 | מבנה אחסנה - שינויים פנימיים כולל חזיתות | 5.12.1986 |
| | 512 | 8521 | מבנה לאחסנה מס' 511 | 17.10.1980 |
| | | | שינויים פנימיים, שינוי חזיתות ותוספת גלריה במבנה תעשיה קיים | 27.8.1986 |
| | | 20030579 | תוספת גלריה, שרותים, חדר קירור ושינויים פנימיים במבנה תעשייה ואחסנה | 27.11.2003 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.5. **<u>סיכום זכויות בניה</u>**

תכנית מס' 5/מק/2635, קובעת היקפי בניה כמפורט בסעיף 7.2 לחוו"ד זו ובתכסית של 60%.

כמו כן, התכנית מסמנת את מבנים 412 ו-512 להריסה לטובת דרך מוצעת.

הבינוי הקיים אינו מנצל את היקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית, כשקיימות יתרת זכויות בניה לניצול.

לאור אופי הבינוי במתחם, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן שווי הבינוי הקיים, יתרת זכויות בניה לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 29.8.2018, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 196,599 מ"ר בערך |
| גוש רשום | : 38036 | חלקות: 2 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38037 | חלקות: 3 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38454 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 8 (בשלמות), 9 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38456 | חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 14 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38460 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בשלמות), 4 (בשלמות), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38461 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 7 (בשלמות) |
| גוש רשום | : 38462 | חלקות: 7 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38467 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק) |
| גוש רשום | : 100179/1 | חלקות: 7 (בחלק) |
| מגרשים מס' | : | 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 132 לפי תכנית מפורטת מס' 5/מק/2635. **נשוא השומה אינו כולל את מגרש 132.** |
| תקופת חכירה | : | 49 שנים, החל מיום 28.3.2018 ועד ליום 27.3.2067 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | מסחר ושירותים. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 168,275.2 מ"ר + שטח שירות 173,374.8 מ"ר, בסה"כ 341,650 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | מגרשים 1, 2, 6-10, 15, 132 מסחר תעשיה קלה ומלאכה, מגרשים 11-12 תעשיה קלה ומלאכה (לפי תכנית 5/מק/2635). |
| תנאים מיוחדים | : | 1. זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 5/מק/2635.<br>2. היזם מתחייב להרוס את המבנים שחורגים מתחום המגרשים לפי התב"ע החדשה (5/מק/2635) וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור העסקה ברמ"י **<u>(הערה של הח"מ – מבנים 412 ו-512).</u>** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. **<u>אישור זכויות עדכני מרמ"י</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

| | |
|---|---|
| תאריך: | 30/06/2024 |
| מרחב: | דרום |
| מספר חוזה: | 900075880 |
| מס' פעולה לחוכר: | 301166762 |
| מס' פניה: | 21205542 |
| חשבון חוזה: | 10146687 |
| מס' תיק ישן: | 06-א61062336 |

א.ג. נכבד/ה,

**<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

כתובת הנכס: באר שבע 0

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38456 | 1 | |
| 38454 | 1 | |
| 38454 | 2 | |
| 38454 | 9 | |
| 38454 | 3 | |
| 38454 | 8 | |
| 38467 | 5 | |
| 38467 | 1 | |
| 38467 | 2 | |
| 38467 | 3 | |
| 38461 | 2 | |
| 38461 | 6 | |
| 38461 | 7 | |
| 38461 | 5 | |
| 38461 | 3 | |
| 38461 | 1 | |
| 38037 | 3 | |
| 38460 | 4 | |
| 38460 | 2 | |
| 38460 | 5 | |
| 38460 | 1 | |
| 38460 | 3 | |
| 38460 | 8 | |
| 38460 | 6 | |
| 38036 | 2 | |
| 38456 | 4 | |
| 38456 | 1 | |
| 38456 | 5 | |
| 38456 | 14 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

רשות מקרקעי ישראל

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38462 | 7 | |
| 10017901 | 12 | |

| תכנית | מגרש |
|---|---|
| 2635/מק/5 | 1 |
| 2635/מק/5 | 2 |
| 2635/מק/5 | 6 |
| 2635/מק/5 | 7 |
| 2635/מק/5 | 8 |
| 2635/מק/5 | 10 |
| 2635/מק/5 | 9 |
| 2635/מק/5 | 11 |
| 2635/מק/5 | 12 |
| 2635/מק/5 | 15 |
| 2635/מק/5 | 132 |

שטח עסקה: 196,599 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 27/03/2067.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301062724 | 15/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (30/06/2024 13:31:57), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

**(*) נשוא השומה אינו כולל את מגרש 132.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 8.3 הסכמי שכירות וניהול

### 8.3.1 נתוני הסכמי שכירות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות לכלל השוכרים וכן חשבוניות אחרונות.

להלן טבלה מרכזת על בסיס נתוני החברה נכון ליום 30.6.2024 :

מבנים בתחום מגרשים 1, 6-10 :

| מגרש | שטח מגרש במ"ר | מס' מבנה | שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט) | שטח בנוי במ"ר | דמ"ש חודשיים בש"ח | דמ"ש למ"ר בש"ח | דמ"נ בש"ח | דמ"נ למ"ר בש"ח | יתרת שטח מגרש במ"ר כשטח פנוי לניצול |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 11,294 | 361 | 6,930 | 3,465 | 95,288 | 28 | 8,094 | 2.3 | 4,364 |
| 6 | 11,342 | 391,392,401,402,411 | 11,342 | 7,360 | 206,936 | 28 | 18,803 | 2.6 | |
| 7 | 16,967 | 491 | 6,000 | 1,950 | 65,308 | 33 | 3,732 | 1.9 | 10,967 |
| | | 501,502,511 | 10,967 | 4,050 | 95,427 | 24 | 9,227 | 2.3 | |
| 8 | 7,567 | 251 (משמש כמועדון הפורום) | 7,567 | 1,845 | 69,230 | 38 | 4,232 | 2.3 | |
| 9 | 4,522 | 421,422 | 4,522 | 3,000 | 79,721 | 27 | 7,155 | 2.4 | |
| 10 | 5,748 | 521,522 | 5,748 | 2,700 | 68,560 | 25 | 6,023 | 2.2 | |
| **סה"כ** | | **מבנים- 15** | **53,076** | **24,370** | **680,471** | **29** | **57,267** | **2.3** | |

הערה לטבלה : המבנים המסומנים בצהוב בתחום מגרש 7 וכלל המבנים במגרש 10, אינם תורמים לשווי הנכס.

מבנה 491 במגרש 7 ומבנה 251 במגרש 8 גם כן אינם תורמים לשווי, אולם לאור הסכמי השכירות[1] והאופציה הקיימת לשוכרים, הובא שווי המגרשים בדחייה לתום הסכמי השכירות בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

מבנים בתחום מגרשים 11 ו-12

| מגרש | שטח מגרש במ"ר | מס' מבנה | שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט) | שטח בנוי במ"ר | דמ"ש חודשיים בש"ח | דמ"ש למ"ר בש"ח | דמ"נ בש"ח | דמ"נ למ"ר בש"ח | הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 10,351 | 262 | 3,100 | 1,800 | 35,493 | 20 | 3,370 | 1.9 | שני שוכרים- תום תקופת שכירות 31/12/28 ו- 30/06/29 |
| 12 | 15,507 | 532 | 6,250 | 1,655 | 47,718 | 29 | 5,136 | 3.1 | שני שוכרים - תום תקופת שכירות 31/12/25 ו- 31/3/26 |
| | | מגרש משנה מתוחם עם מבנה סככה | 1,500 | | 5,666 | 3.8 | | | תום תקופת שכירות 31/12/29 |

הערה לטבלה : המבנים אינם תורמים לשווי הנכס.

מבנים בתחום דרך מתוכננת המיועדים להריסה

| מיקום | מס' מבנה | שטח בנוי במ"ר | דמ"ש חודשיים בש"ח | דמ"ש למ"ר בש"ח | דמ"נ בש"ח | דמ"נ למ"ר בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שטח בייעוד דרך בין מגרש 6 ל-9 | 412 | 1,500 | 43,899 | 29.3 | 2,369 | 1.58 |
| שטח בייעוד דרך בין מגרש 7 ל-10 | 512 | 1,330 | 35,122 | 26.4 | 3,723 | 2.80 |

[1] שוכר מבנה 491 ("לילות") האריך החל מחודש אוגוסט את הסכם השכירות ל-5 שנים בתוספת דמ"ש בסך 5% וקיימת אופציה ל-5 שנים נוספות בתוספת 5% לדמ"ש. לשוכר מבנה 251 ("הפורום") זכות ל-4 שנים נוספות+ 5 שנים נוספות בתוספת 8% לדמ"ש.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3.2. **<u>דמי ניהול</u>**

בהתאם לנתוני החברה, קיים רווח תפעולי מניהול.

<u>להלן ריכוז נתוני הכנסות והוצאות ניהול לרבעון ראשון 2024 על בסיס נתוני החברה[2]:</u>

| **מתחם מבני התעשיה** | |
|---|---|
| **רבעון ראשון 2024** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 248,000 |
| הוצאות תפעול | -189,000 |
| **רווח** | **59,000** |

היות ומתחם השופרסל וכן מתחם מבני התעשייה הבנויים בתחום מגרשים 1,6-12 עפ"י תכנית 2635/מק/5, הינו בבעלות אחת ומנוהל במשותף, כשבמתחם מבני התעשיה קיים רווח מניהול בסכום די דומה להפסד הניהול ממבנה שופרסל[3], באומדן השווי הובא בחשבון כי קיים איזון בתפעול מתחם הכולל את כלל המבנים הנ"ל (כולל מבנה השופרסל).

[2] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2024 .

[3]

| **מתחם השופרסל** | |
|---|---|
| **רבעון ראשון 2024** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 42,000 |
| הוצאות תפעול | -120,000 |
| **רווח** | **-78,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2. הוצגה בפנינו שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "ירון ספקטור" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנון, למועד הקובע 30.6.2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה. שווי הנכס **(ללא מגרש 15, שלא נכלל בהערכת המתחם, נכלל בחוו"ד למתחם אחר)**, נקבע לסך של 172,490,000 ש"ח+ מע"מ.

10.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 264,400,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>עקרונות השומה</u>**

11.1 נשוא חוות הדעת מהווה מגרשים מס' 1,2,6-12 ו-15 עפ"י תכנית 5/מק2635 בשטח כולל של 105,768 מ"ר, בתחום מרביתם בנויים 17 מבנים בשטח לשיווק כולל של 27,242 מ"ר, בשימושים הכוללים תעשיה, מלאכה, אחסנה, מועדון ואולמות אירועים, חטיבת קרקע צפונית באזו"ת קריית יהודית, באר שבע.

11.2 תיאור הסביבה: אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע בסמוך למחנה נתן, וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר. האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

11.3 שטח המבנים וסטנדרט הגימור - המבנים מבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים שבחלקם בוצעו השקעות ושיפוץ נרחב תוך הסבת השימושים לאולמות אירועים, קייטרינג ועוד.

11.4 המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד למרץ 2067 + 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.
המבנים מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בפרק משפטי. שיעור תפוסה - כ-100%.

11.5 מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול: בתב"ע בתוקף למגרשים 1,2,6-10 ו-15 שימושים מגוונים הכוללים , בין היתר, שימושי תעשיה, מסחר ומשרדים. מגרשים 11 ו-12 בייעוד לתעשייה.
קיימות יתרת זכויות בניה במגרשים הבנויים לניצול לשימושי מסחר תעשייה ומלאכה.
לאור אופי הבינוי במתחם, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן שווי הבינוי הקיים, יתרת זכויות בניה לניצול.

11.6 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

11.7 לאור העובדה כי חלק מהמגרשים פנויים, בחלקם בנויים מבני תעשיה, נבחן השימוש הטוב והיעיל באם להותיר בינוי קיים בתחום כל מגרש מבונה (בינוי תורם לשווי)/להרוס חלק מהמבנים/ להרוס כלל הבינוי הקיים.
אומדן השווי לבינוי הקיים (בהתייחס לבחינת בינוי התורם לשווי) נערך בגישת היוון הכנסות



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תוך היוון דמ״ש המתקבלים (בבחינה באם ראויים), בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.
במגרש מס׳ 6 במבנה 402 קיים שטח בסך 320 מ״ר פנוי המוצע להשכרה. שווי נכס זה נאמד בהתאם לדמ״ש ממוצעים מקובלים במבנה זה בסך 26 מ״ר לחודש במקדם הפחתה לזמינות 0.95 (1 שנה בשיעור היוון של 5%).

אומדן שווי המגרשים הפנויים/שטח פנוי במגרשים בתחומם מבנים תורמים, נערך עפ״י גישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות מכר בביצוע התאמות נדרשות.

<u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:</u>

11.7.1 הובא בחשבון כי במגרש מס׳ 1 הבינוי תורם לשווי תוך ייחוס שטח קרקע המשמש את המבנה, כשיתרת שטח המגרש (חלקו המזרחי) ישמש כשטח פנוי לשיווק.
במגרש מס׳ 7, כאמור בסעיף 8.3.1 לחוו״ד, הובא בחשבון כי המבנים אינם תורמים לשווי והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנים. אולם, לאור הסכם השכירות במבנה הצפוני המשמש כאולם אירועים (מס׳ 491), הובא שווי המגרש המיוחס למבנה בדחייה ובתוספת שווי של שימוש הביניים, כשליתרת שטח המגרש (חלקו הדרומי), בתחומו 3 מבנים, השימוש הטוב והיעיל הינו כמגרש פנוי תוך הריסת המבנים הקיימים וניצול השטח להקמת מבנה תעשיה/מבנה לוגיסטי.
הבינוי הקיים במגרשים 10,11 ו-12 אינו תורם לשווי ואומדן השווי נערך למגרשים כפנויים.

11.7.2 מבנה 251 במגרש 8 אינו תורם לשווי, אולם לאור הסכם השכירות הובא שטח המגרש בדחייה ובתוספת שווי שימוש הביניים.

11.7.3 הובא בחשבון כי הבינוי הקיים במגרשים 6 ו-9 תורם לשווי - אומדן השווי נערך תוך היוון דמ״ש משולמים, בשיעור היוון ראוי.

11.7.4 הובא בחשבון לבינוי התורם לשווי- שטח לשיווק עפ״י הסכמי שכירות ובהתאם לטבלת שיווק שנמסרה ע״י החברה.

11.7.5 בהתייחס למבנים 412 ו-512 הבנויים בתחום דרך פנימית מתוכננת ומושכרים בשכירות חופשית - היות והמבנים מיועדים להריסה (הוקמו בעבר עפ״י היתרים, אולם נדרש הריסתם בתב״ע 5/מק/2635 ובהסכם חכירה משנת 2018), הובא בחשבון היוון תקבולי ביניים לתקופה של שנתיים וזאת לאור מסמך מעירית ב״ש החתום ע״י סגן מנהל אגף רישוי בעירייה, לפיו אין לעירית ב״ש תכנית לסלילת הדרך ולפיכך אין לעירייה התנגדות לעיכוב הריסת המבנים.

11.7.6 ניהול- הובא בחשבון כי מתחם מבני התעשייה יחד עם מבנה שופרסל הצמוד, מנוהלים ע״י חברת ניהול אחת, כשתקציב הניהול מאוזן, כמפורט בסעיף 8.4.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11.7.7 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

11.7.8 באומדן השווי הובא בחשבון ניכוי תשלום חידוש חכירה לכלל המגרשים, לתקופה נוספת של 49 שנים, בערך נוכחי.

11.8 שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, בין היתר, העובדה כי השוכרים הקיימים הינם שוכרים ותיקים, כמו גם העובדה כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות ראויים, נקבע שיעור ההיוון בשיעור של 6.75% .

11.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

## 12. <u>נתוני השוואה</u>

12.1 <u>נתוני שכירות למבני תעשיה מהמתחם נשוא השומה</u>

בהתאם להסכמי שכירות מהמתחם, מרבית מבני התעשיה (150 מ"ר - 2,165 מ"ר) מושכרים בטווח דמ"ש של 33-22 ₪ למ"ר. שטח של 245 מ"ר מושכר לפי 45 ₪ למ"ר בשימוש סמי מסחרי ושטח של 300 מ"ר מושכר לפי 50 ₪ למ"ר בשימוש למשרד.

12.2 <u>נתוני דמי שכירות לשטחים במבנה תעשייתי בסמוך למתחם נשוא השומה</u>

| שטח לשיווק במ"ר | דמ"ש למ"ר | חניות | תקופת שכירות |
|---|---|---|---|
| 862 | 32 ₪ | 10 | 31.12.2035 |
| 280 | 37 ₪ | | 31.3.2023 |
| 440 | 29 ₪ | - | 31.12.2032 |
| 1,273 | 29 ₪ | 4 | 30.9.2023 |
| 412 | 29 ₪ | | 30.11.2024 |
| 330 | 35 ₪ | 10 | 31.12.2024 |
| 137 | | | |
| 2,588 | 28 ₪ | 47 | 28.2.2026 |
| 138 | 35 ₪ | 1 | 31.1.2026 |
| 506 | 32 ₪ | 10 | 31.1.2026 |
| 1,452 | 28 ₪ | | 28.2.2026 |
| 1,215 | 28 ₪ | 20 | 28.2.2026 |
| 1,746 | 32 ₪ | 35 | 30.6.2024 |
| 523 | 34 ₪ | 6 | 31.12.2026 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.3 נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה באזור התעשייה עמק שרה

- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, מבנה תעשיה הממוקם באז"ת עמק שרה, בשטח של 2,700 מ"ר ובנוי בתחום מגרש בשטח של 4,000 מ"ר, מושכר בתמורה ל- 42 ₪/מ"ר.

- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נחתם בשנת 2022 הסכם ארוך טווח להשכרת מבנה תעשיה בשטח של כ-3,000 מ"ר, בגובה 6 מ', הממוקם ברח' הזורע, אז"ת עמק שרה, לפי דמי שכירות של 35 ₪/מ"ר ברמת מעטפת, התאמות למבנה המושכר יבוצע על חשבון השוכר.

12.4 סקר נת"מ לדמי שכירות

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השניה של שנת 2023 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה, בין היתר, כדלקמן:

בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class A[4] דמ"ש הממוצעים הינם כ-32 ₪/מ"ר.

בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class B[5] דמ"ש הממוצעים נעים בגבולות 27 ₪/מ"ר.

12.5 להלן נתוני דרישה להשכרה למבני תעשיה ולוגיסטיקה בסביבה (מקור: אתר תיווך נת"ם ואתר "יד 2"):

| מיקום | דמ"ש מבוקש למ"ר | תיאור הנכס |
|---|---|---|
| עמק שרה | ₪30 | בשטח 400 מ"ר כולל משרדים וחצר תפעולית 60 מ"ר, גובה 6.5 מ'. |
| רח' צאלים, עמק שרה | ₪27 | מבנה חדיש בשטח 560 מ"ר הכוללים 150 מ"ר משרדים, חצר תפעולית כ-500 מ"ר, גובה 8 מ'. |
| רח' הרתך, עמק שרה | ₪37 | מבנה חדיש בשטח של כ-380 מ"ר, חצר תפעולית 150 מ"ר, גובה 7 מ'. |
| רח' הקוצר, עמק שרה | החל מ-25 ₪ | מבנה ותיק לתעשיה, "בית ארזי", מוצעים שטחים בק"ק וקומה א', החל מ-300 מ"ר. |
| עמק שרה | ₪27 | מבנה מלאכה ותיק בשטח 300 מ"ר כולל חצר תפעולית 40 מ"ר. |
| עמק שרה | ₪25 | מבנה תעשיה 3,100 מ"ר, גובה 7 מ' |
| עמק שרה | ₪25 | מבנה בשטח 650 מ"ר |
| עמק שרה סמוך לרח' הפועלים | ₪40 | מבנה חדש, 380 מ"ר כולל 60 מ"ר משרדים, 7 מ' גובה, חצר תפעולית 120 מ"ר. |
| עמק שרה | ₪30 | מבנה חדש, 330 מ"ר. |
| עמק שרה | ₪35 | מבנה חדיש, 800 מ"ר תעשיה + 200 מ"ר משרדים |
| עמק שרה | ₪50 | מבנה מלאכה ואחסנה, 180 מ"ר ועוד חצר תפעולית כ-100 מ"ר. גובה 7 מ'. |
| עמק שרה, רח' הבדיל | ₪28 | מבנה תעשיה ותיק כולל משרדים, 400 מ"ר, תקרה 6.5 מ', חצר תפעולית 60 מ"ר. |
| עמק שרה | ₪30 | מבנה חדש, 600 מ"ר |
| עמק שרה | ₪30 | מבנה בשטח 500 מ"ר כולל משרדים וחצר תפעולית 500 מ"ר |
| עמק שרה | ₪33 | מבנה בשטח 300 מ"ר + חצרות 280 מ"ר. |
| עמק שרה | ₪33 | מבנה חדש בשטח 460 מ"ר + 400 מ"ר משרדים + חצר תפעולית של כ-1.3 דונם. |
| עמק שרה | ₪20 | מבנה ותיק לתעשיה בשטח 700 מ"ר + חצר 150 מ"ר, גובה 6.5 מ'. |

12.6 נתוני השוואה לקרקעות לתעשיה בסביבה הקרובה

12.6.1 בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתאריך 14.6.2022 נחתמה עסקה לרכישת הזכויות בחלקות 84-89 בגוש 38440 (רחוב הבונים, אז"ת עמק שרה), בשטח קרקע כולל של כ-13 דונם, לפי שווי של 2.3 מ' ש"ח לדונם ללא פיתוח.

מעבר לאמור לא נמצאו עסקאות מכר לקרקעות בייעוד הנדון בסביבה הקרובה.

[4] מבני תעשיה מודרניים, החל מגובה של 8-9 מ', ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.
[5] מבני תעשיה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי 5 מ', חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.6.2 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

| מכרזים באל סייד | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 26 | 752 | 1,335,229 | 259,883 | 1,595,112 | 2,121 |
| 27 | 752 | 911,789 | 259,883 | 1,171,672 | 1,558 |
| 28 | 752 | 857,625 | 259,883 | 1,117,508 | 1,486 |
| 29 | 752 | 1,384,366 | 259,883 | 1,644,249 | 2,187 |
| 30 | 752 | 1,324,443 | 259,883 | 1,584,326 | 2,107 |

| מכרזים בבית קמה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 104 | 9,844 | 14,766,000 | 3,172,065 | 17,938,065 | 1,822 |
| סי 116 | 5,489 | 9,385,050 | 1,768,739 | 11,153,789 | 2,032 |

| מכרזים באופקים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 418 | 1,253 | 2,125,000 | 337,915 | 2,462,915 | 1,966 |
| 436 | 1,252 | 2,155,555 | 337,646 | 2,493,201 | 1,991 |
| 437 | 1,661 | 2,805,555 | 447,947 | 3,253,502 | 1,959 |
| 477 | 1,143 | 1,797,867 | 308,250 | 2,106,117 | 1,843 |

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

| מיקום | מועד | ז.ב. ב % | שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח |
|---|---|---|---|
| אל סייד | מרץ-22 | 80 | 1,900 |
| בית קמה | מרץ-22 | 75 | 1,927 |
| אופקים | אפר-22 | 100 | 1,940 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13. **<u>תחשיב השומה</u>**

13.1 <u>ריכוז מבנים תורמים/שימוש ביניים</u>

| מגרש | שטח מגרש במ"ר | מס' מבנה | שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט) | שטח בנוי במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11,294 | 361 | 6,930 | 3,465 |
| 6 | 11,342 | 391,392,401,402,411 | 11,342 | 7,360 |
| 7 | 16,967 | 491 | 6,000 | 1,950 |
| 8 | 7,567 | 251 | 7,567 | 1,845 |
| 9 | 4,522 | 421,422 | 4,522 | 3,000 |
| **סה"כ** | | **מבנים -10** | **36,361** | **17,620** |

13.2 <u>שטח מגרשים פנויים/שטח קרקע פנוי לניצול במגרשים 1 ו-7</u>

| מס' מגרש | חלק | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| 1 | חלק מזרחי | 4,364 |
| 2 | בשלמות | 13,946 |
| 7 | חלק דרומי | 10,967 |
| 10 | בשלמות | 5,748 |
| 11 | בשלמות | 10,351 |
| 12 | בשלמות | 15,507 |
| 15 | בשלמות | 8,524 |
| **סה"כ שטח פנוי** | | **69,407** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 13.3 תחשיב שווי

| מס מגרש | שטח מגרש במ"ר | שטח קרקע מיוחס למבנה/שטח פנוי | סוג/שימוש/מס' מבנה | שטח בינוי קיים מ"ר | דמ"ש חודשיים בש"ח | דמ"ש ממוצעים למ"ר | דמ"ש שנתיים/שווי לדונם למגרשים פנויים | שיעור היוון | שווי | סה"כ שווי | הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 6,930 | מבנה בשימוש אולמות אירועים - 361 | 3,465 | 95,288 | 28 | 1,143,460 | 6.75% | 16,940,149 | | |
| | | 4,364 | שטח קרקע פנוי לניצול | | | | 2,300,000 | | 10,037,200 | | |
| 1 | 11,294 | | סה"כ שווי המגרש | | | | | | | 27,000,000 | |
| 2 | 13,946 | | מגרש פנוי | | | | 2,300,000 | | | 32,100,000 | |
| 6 | 11,342 | | מבנים בשימוש תעשיה ומלאכה - 391,392,401,402,411 | 7,360 | 206,936 | 28 | 2,483,233 | 6.75% | | 36,800,000 | |
| | | 6,000 | מבנה אולם אירועים - 491 | שווי מגרש | | | 2,300,000 | מקדם דחיה 10 שנים (0.61) | 8,500,000 | | |
| | | | | שימוש ביניים | | | | 6.75% | 7,000,000 | | |
| 7 | 16,967 | 10,967 | שטח קרקע פנוי לניצול | | | | 2,300,000 | | 25,200,000 | 40,700,000 | |
| | | | | שווי מגרש | | | 2,300,000 | מקדם דחיה 9 שנים (0.64) | 11,200,000 | | |
| 8 | 7,567 | | מועדון הפורום - 251 | שימוש ביניים | | | | 6.75% | 6,500,000 | 17,700,000 | |
| 9 | 4,522 | | מבנים בשימוש תעשיה ומלאכה - 421,422 | 3,000 | 79,721 | 27 | 956,654 | 6.75% | | 14,200,000 | |
| 10 | 5,748 | | מגרש פנוי | | | | 2,300,000 | | | 13,200,000 | |
| 11 | 10,351 | | מגרש פנוי | | | | 2,300,000 | | | 23,800,000 | |
| 12 | 15,507 | | מגרש פנוי | | | | 2,300,000 | | | 35,700,000 | |
| 15 | 8,524 | | מגרש פנוי | | | | 2,300,000 | | | 19,600,000 | |
| שימוש ביניים במבנים בתחום | | | מבנים מס' 412 ו-512 | 2,830 | 79,022 | 28 | 948,259 | 0.00% | | 1,720,428 | שימוש ביניים לשנתיים עד להריסת המבנים |
| **סה"כ שווי, טרם ניכוי תשלום בגין חידוש חכירה לרמ"י** | | | | | | | | | | **262,500,000** | |
| ניכוי תשלום לרמ"י בגין חידוש חכירה בע.נ.נ | | | | | | | | | | 3,400,000 | |
| **סה"כ שווי הזכויות במתחם, במעוגל** | | | | | | | | | | **259,100,000** | |

## 13.4 ניתוח רגישות

| שווי דונם | | שווי בש"ח | |
|---|---|---|---|
| ₪ | 2,100,000 | ₪ | 245,600,000 |
| ₪ | **2,300,000** | ₪ | **259,100,000** |
| ₪ | 2,500,000 | ₪ | 272,700,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

14 **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כזכויות נדל"ן להשקעה, למועד הקובע 30/06/2024, <u>הינם בסכום שבגבולות</u> **<u>259,100,000 ₪.</u>**

8.1. השווי אינו כולל מע"מ.

8.2. בעת המימוש ייתכן חיוב במס שבח ובהיטל השבחה אשר לא הופחתו מאומדן השווי.

8.3. השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

8.4. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

8.5. השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

8.6. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

8.7. הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (8 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

- שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

❖ הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.

❖ האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.

❖ התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.

❖ בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.

❖ קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- ❖ בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.

- ❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[6].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[6] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א׳ לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א׳ שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו׳.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע״י בנק ישראל)</u>**

- <u>דורסל החזקות בע״מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>
בתאריך 23.05.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע״מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע״מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ׳ ₪ (רכישה של כ-50%).
הפרויקט כולל כ-11,500 מ״ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו״חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ׳ ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ-7%.**
- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו״ג בתחום המועצה האזורית חבל יבנה</u>
במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ״ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה, שבסמוך לעיר אשדוד.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 07.03.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).
הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ-**6.5%.**
בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

- <u>מניבים- רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.
הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.
התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.
בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).
התמורה הכוללת בעסקה בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.
המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.
התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי[7] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א׳ המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א׳ מ״ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי״ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי״ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ״ר + גלריות.

התמורה בעסקה- 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1 מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%.**

- <u>סאמיט אחזקות נדל״ן - מרלו״ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א׳ מ״ר לאחסנה.

התמורה בעסקה- 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול- 4,000 מ״ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ״ל משקפים[8] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו״ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה״ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע״מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ״ר.

[7] בהנחת תפוסה מלאה.
[8] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>סופרמרקט- סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור- שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-**6.66%**[9].

- <u>סופרמרקט- אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪.

דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א</u>

במהלך מאי 2023 נחתם הסכם לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף למלוא הזכויות תמורה בסך של **462 מיליון** ₪.

בהתאם לפרטי ההכנסות בפרויקט, הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[10] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לתמורה בעסקה ונתוני ההכנסות, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

- <u>בית מישורים- פתח תקווה</u>

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ- **22מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- <u>ריט 1- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5

[9] להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.

[10] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**5.6%**.

- <u>מניבים- מגדל אלדן</u>

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-[11]**6.2%**.

- <u>מניבים- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-% **6.35**[12].

[11] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.
[12] להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

# קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

# Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

21 ביולי, 2024

מספרנו: 915888

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2024**
**חלקה 2 בגוש 38462 (מגרש 20 עפ"י תכנית 5/מק/2635)**
**פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע**





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **קונפורטי רפאל.**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 09.06.2024 ע״י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | קרקע בייעוד לשירותי רכב ותחנת דלק. |
| גוש | : | 38462 |
| חלקה | : | 2 |
| שטח רשום | : | 2,687 מ״ר |
| מגרש | : | 20 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635 |
| זכויות | : | חכירה מהוונת עד ליום 23.4.2061+ אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. |
| כתובת | : | פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשיה קריית יהודית, באר שבע. |
| זיהוי | : | הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.

אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.

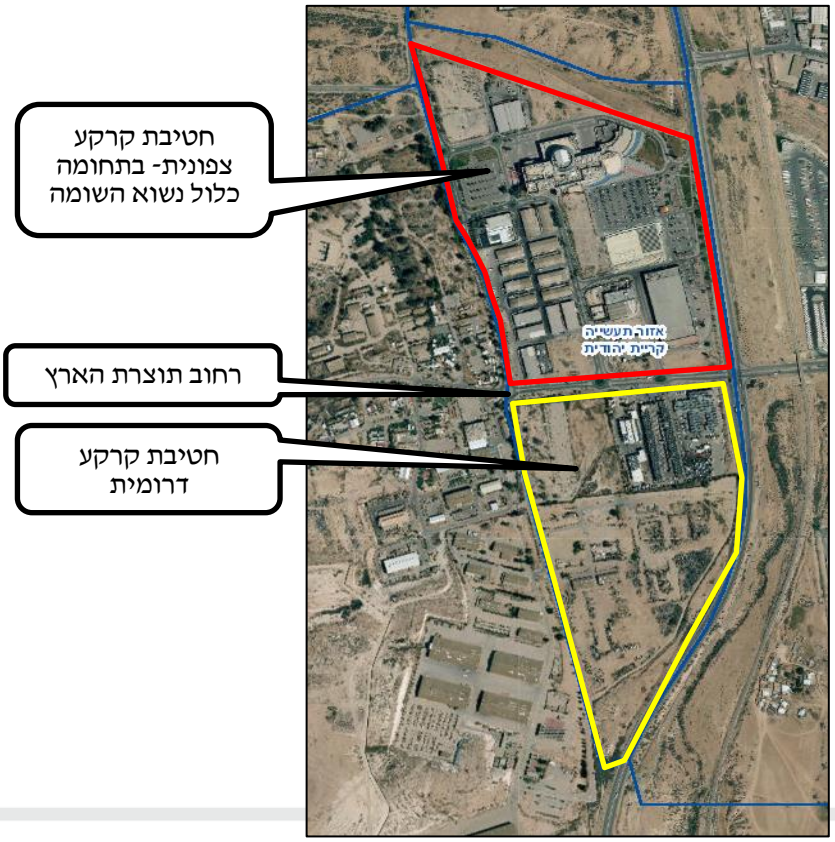
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).

רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.

חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה בשלמות של חברת ישפרו ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים . בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון, מרחוב אופקים בנגב).

בסביבה הקרובה מספר תחנות תדלוק, דוגמת תחנת תדלוק "דלק" הממוקמת בסמוך מדרום לנשוא השומה, תחנת תדלוק "טן" הממוקמת צפון מזרחית לנשוא השומה ועוד, ראה פירוט בהמשך.

<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>




915888

חבר בלשכת השמאים

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

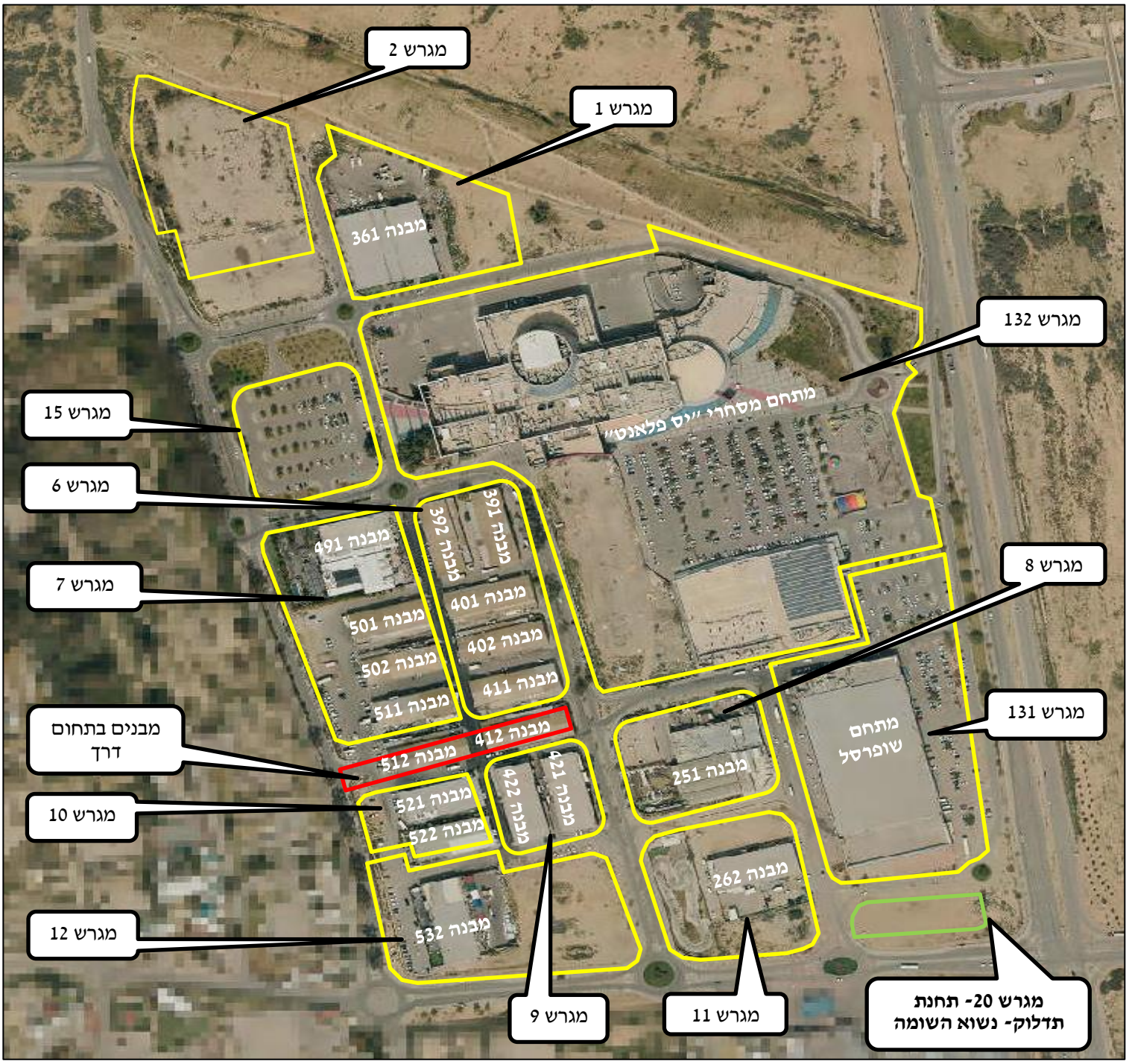
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קרית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית שכאמור הינה בחכירת חברת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ, כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מתחם מסחרי "יס פלאנט", פארק שעשועים, מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים, ביניהם נשוא השומה.
<u>להלן סימון המגרשים בחכירת החברה על רקע תצלום אוויר:</u>




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>תיאור החלקה נשוא השומה</u>**

חלקה 2 בגוש 38462 (20 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635) בשטח רשום של 2,687 מ״ר, ממוקמת בפינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע.

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם פינות קעורות. החלקה פונה בחזית צפונית רחבה לכיוון רחוב דורפמן ובעלת צלע דרומית ומזרחית משותפת למגרש שצ״פ מתוכנן. מגרש השצ״פ גובל ממזרח ומדרום במגרש ומפריד בין החלקה לרחוב תוצרת הארץ (ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה) ודרך אילת (כביש ארצי 406), כך שלחלקה חשיפה רחבה לצירי התנועה הנ״ל.

טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון לכיוון דרום ובמפלס הגבוה במעט ממפלס הרחובות הגובלים.

הגישה לחלקה מתאפשרת דרך רחוב דורפמן.

<u>סימון החלקה על רקע תצלום אוויר:</u>




**<u>גבולות החלקה:</u>**

מצפון - חזית לרחוב דורפמן (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מבנה תעשייתי בשימושים מסחריים (מבנה ״שופרסל״).

ממזרח - צלע משותפת עם מגרש שצ״פ, מעברו דרך אילת.

מדרום - צלע משותפת עם מגרש שצ״פ, מעברו רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - חזית לרחוב אלקיים ניסים (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו שטח קרקע בלתי מבונה כחלק ממגרש תעשייה מס׳ 11.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.3. **<u>הסביבה העסקית</u>**

<u>בסביבת הנכס פועלות 7 תחנות תדלוק כדלקמן</u>:

1. תחנת תדלוק של חברת "דלק", הממוקמת בסמיכות מדרום לנשוא השומה, בחזית לרחוב תוצרת הארץ.
2. תחנת תדלוק "סדש" ברחוב הפועלים 21, אזו"ת עמק שרה.
3. תחנת תדלוק של חב' "סונול" ברחוב המנוף 1, אזו"ת עמק שרה.
4. תחנת תדלוק של חב' "פז" ברחוב חוצות להב, אזו"ת עמק שרה.
5. תחנת תדלוק של חברת "סונול" ברחוב ישמעאל.
6. תחנת תדלוק של חברת "יגל" ברחוב הכשרת היישוב, אזו"ת עמק שרה .
7. תחנת תדלוק של חברת "א.ב אנרגיה ונכסים בע"מ" ברחוב הכשרת היישוב, אזו"ת עמק שרה.

<u>להלן סימון תחנות התדלוק על רקע תשריט סביבה</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

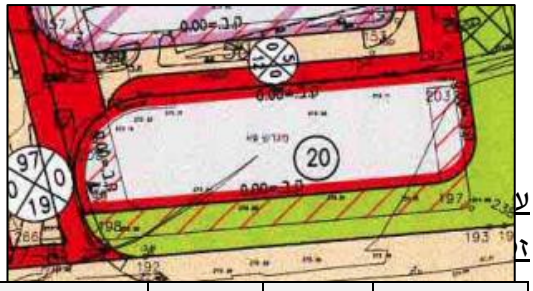
7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית</u>**

7.1.1. **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על כלל שטח אזור תעשייה קריית יהודית ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש 20 בייעוד לשטח לשירותי דרך (תחנת תדלוק), בשטח כולל של 2,687 דונם.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>




<u>ע</u>

<u>ז</u>

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מס' קומות | שטח עיקרי | שטח שירות | תכסית |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | |
| שטח לשירותי דרך רכב (תחנת תדלוק) | 20 | 2.687 | מעל הכניסה הקובעת[1] | 29% | 1% | 30% |

- על הגג מותר והקמת דוד"י מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
- התפלגות שטחי הבניה המותרים תהיה עפ"י תכנית תמ"א 2/18 לתחנות תדלוק דרג ג'.

<u>שימושים</u>- ישמש להקמת תחנת תדלוק ג', עפ"י ובכפוף להוראות תמ"א 2/18.

<u>תנאים להוצאת היתר בניה (בין היתר)</u>: היתרי בנייה לשירותי רכב (תחנות תדלוק) בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור, אישור תכניות תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ואישור משרד הבריאות.

<u>שלבי ביצוע התכנית-</u> התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.[1]

[1] בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה- כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

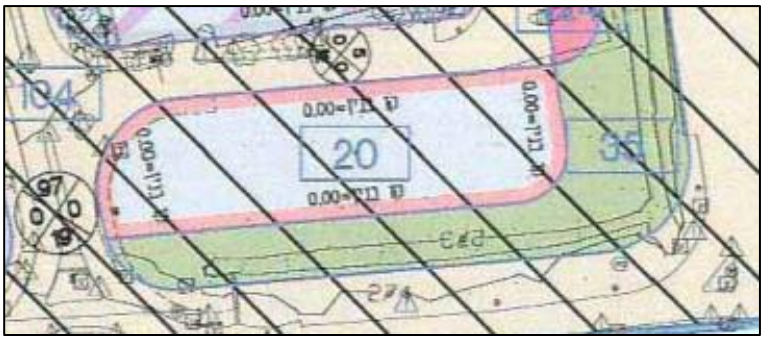
7.1.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

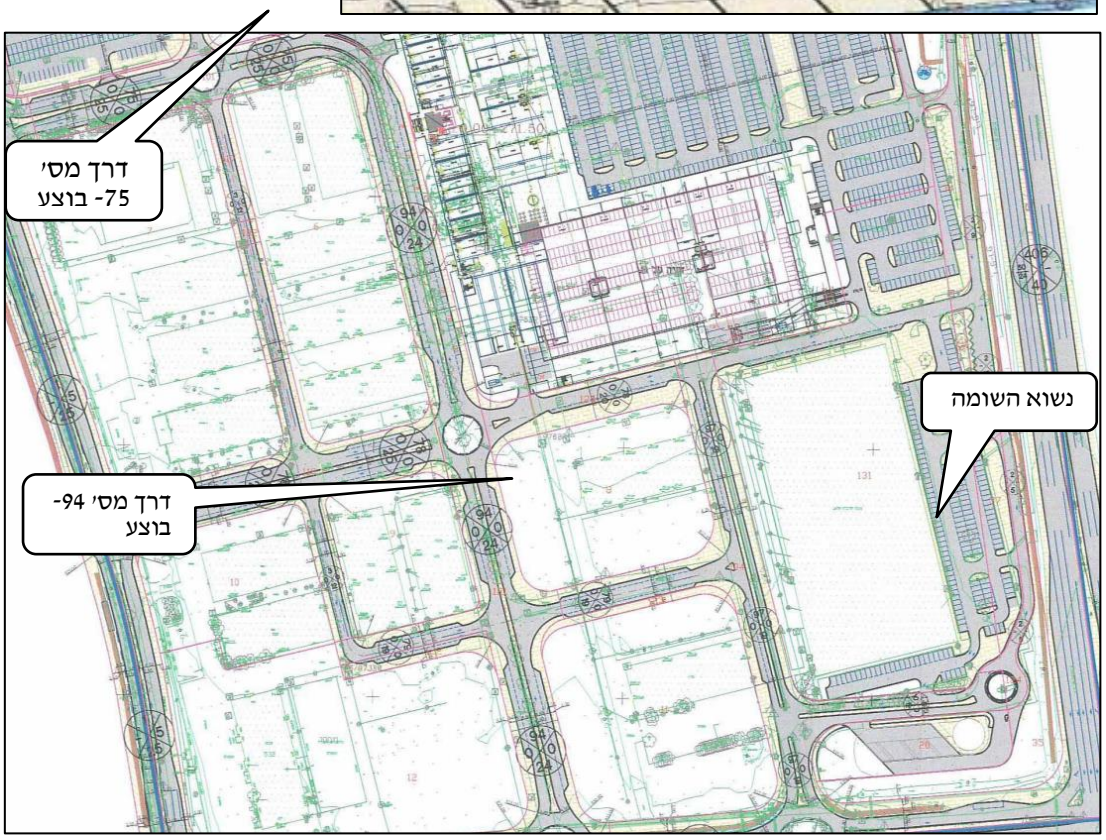
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על מתחם אזור התעשייה קרית יהודית ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 20, לתחנת תדלוק בשטח של 2,687 מ"ר . בהתאם לטבלת הקצאה ואיחוד, לבעלי הזכויות הקודמים ("טרום רז דרום בע"מ) הוקצו מלוא הזכויות במגרש.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | סה"כ | תכסית | מס' קומות מעל הכניסה הקובעת | קוי בנין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | | | | |
| תחנת תדלוק | 20 | 2.687 | 779 מ"ר (29%) | 27 מ"ר (1%) | 806 מ"ר | 30% | 1 | כמסומן בתכנית |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/16770375 (הוראות -לפי הנחיות תמ"א 18 בהוצאת היתר).

תנאים למתן היתרי בניה (בין היתר):

- היתר בניה לתחנת התדלוק יינתן בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית להסדרי תנועה וחניה כוללת, לרבות דרך מס' 75 ו-94, כולל הסדרי צמתים וכניסות למגרשים לאישור רשות התמרור.
- היתר בניה לתעשייה ומלאכה ותחנת תדלוק יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
- תנאי חיבור תשתיות (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז בתחום הנחל.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית תוכן ע"ח היזם ותרשם תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.2. תמ"א 4/18

בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 שינוי מס' 4, אשר אושרה ביום 23.8.2006 בהחלטת הממשלה מס' 337, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרות התכנית (בין היתר):

- להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק.
- למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים לרבות זיהום מי תהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק.
- להתאים את מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסייה במדינת ישראל.
- להבטיח אפשרות מנוחה וריענון לנהגים בתחנות תדלוק בדרכים בין עירוניות.
- לקבוע הוראות למיקומן של תחנות תידלוק והראות לתכנונן, להקמתן ולהפעלתן על מנת לאפשר את השגת המטרה.
- מזעור הפרעות של תחנות דלק במרקם העירוני.

התכנית מסווגת את תחנת התדלוק ל-5 רמות: תחנת תדלוק זעירה, תחנת תדלוק מדרגה א', תחנת תדלוק מדרגה ב', תחנת תדלוק מדרגה ג' ותחנת תדלוק לצריכה עצמית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות לתחנת תדלוק רמה ג' בה מסווג נשוא השומה:

- מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב (סעיף זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ).
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים לעיל לא יעלה על 830 מ"ר.
- שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים לעיל.
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
- חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר, רדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- תובטח בה אספקת דלק לרכב עם בעת הפסקת זרם החשמל.

תכנית להקמת תחנת תדלוק

- לא יינתן היתר ולא תוקם תחנת תדלוק אלא עפ"י תכנית המייעדת שטח לתחנת תדלוק וכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק, או לאשרה או ליתן היתר להקמתה לפי האמור לעיל, אף אם לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדבר תחנות תדלוק ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית המתאר המחוזית.

7.3. תכנית מתאר כוללנית

תכנית מס' 2030 (605-0145763) , אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

מטרות התכנית (בין היתר):

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:




תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

נתונים כמותיים:

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה״כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה״כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח״ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו- 10% לטובת שימור. |
| | מ״ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ״ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ״ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ״ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ״ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 13[43] | |

915888

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

7.4. סיכום תכנוני - ריכוז זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע מס' 5/מק/2635

| סעיף | שטח עיקרי | הערה |
|---|---|---|
| שטח מגרש | 2,687 | |
| זכויות בניה | 30% | עיקרי + שירות |
| **סה"כ זכויות בניה לניצול** | **806** | |
| **שטח מיוחס לתחנת תדלוק** | 100 | |
| שטח מיוחס לגגון | 300 | |
| שטח מיוחס לחנות נוחות | 80 | |
| **יתרה לניצול לשימושי מסחר ושירותי דרך** | **326** | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 26.06.2024:</u>**

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ומתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, בהתייחס לחלקה 2 בגוש 38462 עולים הפרטים הבאים:

שטח רשום - 2,687 מ"ר

בעלויות - מדינת ישראל (בשלמות)

8.2. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 16.5.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין טרום רז דרום בע"מ (להלן: "החוכר")[2], ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 2,687 מ"ר בערך |
| גוש ארעי | : | 38095[3] |
| חלקה | : | 1 (חלק)[4] |
| מס' מגרש | : | 20 לפי תכנית 46/167/03/5[5] |
| תקופת חכירה | : | 24.4.2012-23.4.2061 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | תחנת תדלוק. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 779.2 מ"ר+ 26.9 מ"ר שירות, בסה"כ 806.1 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | תחנת תדלוק. |

[2] הוצג בפנינו אישור כי חברת קרית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ קלטה את חברת טרום רז דרום בע"מ (- אישור על מיזוג חברות מיום 29.12.2015).
[3] מספר גוש ישן.
[4] מספר חלקה ישן.
[5] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3. **<u>אישור זכויות עדכני</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

| | |
|---|---|
| תאריך: | 30/06/2024 |
| מרחב: | דרום |
| מספר חוזה: | 900502991 |
| מס' פעולה לחוכר: | 301166655 |
| מס' פניה: | 21205534 |
| חשבון חוזה: | 10861746 |
| מס' תיק ישן: | 06-א60657714 |

א.ג. נכבד/ה,

**<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

כתובת הנכס: קרית יהודית באר שבע 0

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38462 | 2 | |
| **תכנית** | | **מגרש** |
| 46/167/03/5 | | 20 |

שטח עסקה: 2,687 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 23/04/2061.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301062698 | 15/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (30/06/2024 08:46:35), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

---

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>קו מנחה לעריכת שומה לתחנת דלק ונתונים סטטיסטיים</u>**

9.1. **<u>קו מנחה פרק כ'- עריכת שומות לתחנות תדלוק (מחודש 2/2022)</u>**

תחנת תדלוק היא נכס מקרקעין המשמש למכירת דלקים לכלי רכב ומכירת מוצרים ושירותים משלימים לפוקדים אותה.

ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות של הנכס וייחודיותו של שוק הדלק:

א. תחנת תדלוק מותאמת פיזית לשימוש המסחרי לממכר דלקים (קשר חד ערכי בין העסק למקרקעין), והיקף ההשקעה בהקמתה גבוה ביחס להיקף הבינוי.

ב. כבכל עסק מסחרי הרווח התפעולי בתחנה הוא מכפלה של הכמות הנמכרת ברווח התפעולי ליחידה.[6]

ג. קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק, בין היתר בהתאם למיקום, אשר משפיע על היקף מכירת הדלקים, רמת הפעילות המסחרית הנלווית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות.

ד. מרווח השיווק בבנזין אוקטן 95.

ה. בנוסף לפעילות ממכירת דלקים, קיימת פעילות מסחרית אחרת- החל מחנויות נוחות ועד שטחים מסחריים נרחבים. לעיתים שירותי התדלוק מהווים מוצר נלווה לפעילות המסחרית העיקרית.

<u>דמי שכירות ראויים לתחנת התדלוק בלבד (ללא חנות נוחות) על בסיס היקף מכירות, נכון לחודש דצמבר 2021 והתאמה למועד הקובע (יוני 2024):</u>

| מדרגת מכירות בק"ל | מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021 | דמ"ש למרכיב התחנה ללא חנות נוחות לק"ל לחודש | שיעור דמ"ש מהמרווח | הערה- דמ"ש מתואמים למרווח שיווק נכון ל-1.6.2024 (605.12 ש"ח) |
|---|---|---|---|---|
| 50-100 | ₪ 562.01 | ₪ 160 | 28% | ₪ 172 |
| 100-200 | ₪ 562.01 | ₪ 190 | 34% | ₪ 205 |
| 200-300 | ₪ 562.01 | ₪ 210 | 37% | ₪ 226 |
| 300-400 | ₪ 562.01 | ₪ 220 | 39% | ₪ 237 |
| 400-500 | ₪ 562.01 | ₪ 240 | 43% | ₪ 258 |
| 500-600 | ₪ 562.01 | ₪ 250 | 44% | ₪ 269 |
| 600-700 | ₪ 562.01 | ₪ 270 | 48% | ₪ 291 |
| 700-900 | ₪ 562.01 | ₪ 290 | 52% | ₪ 312 |
| 900+ | ₪ 562.01 | ₪ 310 | 55% | ₪ 334 |

[6] הרווחי התפעולי ליחידה הוא ההפרש בין עלות המכר (עלות הרכישה + עלויות ההפעלה) לבין המחיר לצרכן.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי השכירות למרכיב הקרקע בלבד, על בסיס היקף המכירות, נכון לחודש דצמבר 2021 והתאמה למועד קובע (יוני 24):

| מדרגת מכירות בק"ל | מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021 | דמ"ש למרכיב הקרקע לק"ל לחודש | שיעור דמ"ש מהמרווח | הערה- דמ"ש מתואמים למרווח שיווק נכון ל-1.6.2024 (605.12 ש"ח) |
|---|---|---|---|---|
| 50-100 | ₪ 562.01 | ₪ 60 | 11% | ₪ 65 |
| 100-200 | ₪ 562.01 | ₪ 70 | 12% | ₪ 75 |
| 200-300 | ₪ 562.01 | ₪ 75 | 13% | ₪ 81 |
| 300-400 | ₪ 562.01 | ₪ 85 | 15% | ₪ 92 |
| 400-500 | ₪ 562.01 | ₪ 115 | 20% | ₪ 124 |
| 500-600 | ₪ 562.01 | ₪ 120 | 21% | ₪ 129 |
| 600-700 | ₪ 562.01 | ₪ 145 | 26% | ₪ 156 |
| 700-900 | ₪ 562.01 | ₪ 160 | 28% | ₪ 172 |
| 900+ | ₪ 562.01 | ₪ 180 | 32% | ₪ 194 |

רווח יזמי בגישת החילוץ

רווח יזמי בשיעור של 15%-20% לתחנת תדלוק קיימת.

רווח יזמי בשיעור של 20%-25% לתחנת תדלוק חדשה (טרם הקמתה).

עלויות הקמה

עלויות הבניה של תחנת תדלוק מושפעת בעיקר משטחה, מספר המשאבות שבה, גודל מבנה התחנה, מאורך נתיב הגישה אליה, מהטופוגרפיה, ממרחק מפיתוח קיים ודרישות של ועדות התכנון. עלויות הבניה אינן כוללות את הציוד הפריק שהותקן בתחנה.

להלן ריכוז עלויות הקמה הכוללות של תחנות תדלוק, ללא מרכיב קרקע, ללא גמר בחנות הנוחות, ללא שטחים מסחריים נוספים, ללא ציוד פריק, ללא פיתוח וללא מע"מ:

| סוג תחנה (לפי גודל) | סיווג בתמ"א 18 | שטח בדונם | אי תדלוק | עלות הקמה ללא פיתוח |
|---|---|---|---|---|
| זעירה/ פנימית ללא מבנה | זעירה/ צריכה עצמית | 0.5 | 1 | ₪ 500,000 |
| קטנה מאוד | דרגה א' | 1 | 1-2 | ₪ 2,500,000 |
| קטנה | דרגה א' | 1.5 | 2-3 | ₪ 3,500,000 |
| בינונית | דרגה ב' | 1.5 | 3-4 | ₪ 4,500,000 |
| גדולה | דרגה ג' | 1.5 | 4-6 | ₪ 5,000,000 |

הערות:

- פרק הזמן הממוצע להקמת תחנת תדלוק ממועד קבלת היתר עד להשלמת בניה הינו 6-12 חודשים.
- עלות הציוד הפריק המהווה מטלטלין (משאבות, קופות, מחשבים וכו') נעה בין 1.5-1 מ' ש"ח ואינה כלולה בדמי השימוש המשולמים ע"י חברת התדלוק.
- עבור השטחים המסחריים ומשרד התחנה תיקבע עלות נוספת בהתאם למקובל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

שיעור היוון ראוי

שיעור היוון בגין מרכיב הקרקע- שיעור היוון לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסים מסחריים בנויים, זאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מקרקע ונטילת הסיכונים הכרוכים בבניה ותפעול. שיעור ההיוון הראוי להכנסות אלו הינו בהפחתת 0.75% משיעור ההיוון הנהוג בנכסים מסחריים בנויים.

שיעור היוון לדמי שכירות כבנוי- לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק נהוג להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון המקובל לנכסי מסחר בנויים.

שיעור היוון כעסק חי- לנוח הסיכונים הקיימים בשוק הדלק, יחד עם הרגולציה הקפדנית החלה על הענף, יש להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

פרמיית סיכון להכנסות שלאחר שנת 2030:

כפי שעולה מהחלטות הממשלות החברות בארגון ה- O.E.C.D וממשלות ממדינות נוספות, בסמוך לשנת 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע דלק ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת. **לאור האמור, נראה כי ההכנסות הצפויות לאחר 1.1.2030 הינן בסיכון גבוה יותר, על כן הוחלט שבכל מודל אשר בוחן הכנסות בין אם קרקע, כבנוי או בעסק חי, יופרד המודל לשתי תקופות כאשר בתקופה שלאחר 1.1.2030 תצורף לשיעור ההיוון פרמיית סיכון בשיעור של 1%.**

**הערה**- מומלץ, אחת לשנתיים, לבחון את התקדמות החקיקה, התפתחות שוק הרכב והאכיפה ולהחליט האם יש לעדכן את פרמיית הסיכון או לפעול במודל אחר.

9.2. **מרווח השיווק - "סל הוצאות השיווק לבנזין"**

להלן נתוני מרווח השיווק עפ"י פרסום משרד התשתיות והאנרגיה

| תאריך | כל הארץ | |
|---|---|---|
| | סל הוצאות שיווק ללא מע"מ ק"ל | תוספת בעד שירות מלא כולל מע"מ ליטר |
| 02/06/2024 | 605.12 | 0.22 |
| 01/05/2024 | 605.12 | 0.22 |
| 01/04/2024 | 605.12 | 0.22 |
| 01/03/2024 | 605.12 | 0.22 |
| 01/02/2024 | 601.19 | 0.22 |
| 01/01/2024 | 601.19 | 0.22 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.3. **<u>נתוני נפח תנועה</u>**

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נפח התנועה על דרך מס' 406 (דרך אילת), בקטע שבין צומת אוהלים מדרום וצומת בית אשל בצפון, הינו כדלקמן:

| דרך | שנה | חודש | כיוון | אורך קטע בק"מ | ממוצע יומי לימי חול א'-ה' (אלפים) | ממוצע יום שישי (אלפים) | ממוצע יום שבת (אלפים) | ממוצע יומי לכלל ימי השבוע (אלפים) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.0 | 2023 | 3 | שני כיוונים | 4.50 | 20.4 | 9.9 | 6.3 | 16.9 |
| דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.0 | 2023 | 3 | כיוון אחד מצפון לדרום- מצומת בית אשל לצומת אוהלים | 4.50 | 10.9 | 5.3 | 3.5 | 9.1 |
| דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.0 | 2023 | 3 | כיוון אחד מדרום לצפון- מצומת אוהלים לצומת בית אשל | 4.50 | 9.5 | 4.6 | 2.8 | 7.8 |

**מהאמור לעיל עולה כי נפח התנועה הממוצע בימי חול הינו כ-20,400 רכבים ביום נכון למרץ 2023 (לא פורסמה מדידה מאוחרת יותר) בשני כיווני הנסיעה (הגישה לאזור התעשייה מתאפשרת משני הכיוונים).**

10. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

11. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

11.1 לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

11.2 הוצגה בפנינו שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "ירון ספקטור" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנדון, למועד הקובע 30.6.2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 4,890,000 ₪ + מע"מ.

11.3 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 5,000,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12 **<u>עקרונות השומה</u>**

12.1 נשוא חוות הדעת מהווה קרקע לתחנת תדלוק בדרגה ג' ושירותי דרך חלקה 2 בגוש 38462 (מגרש 20 עפ"י תכנית 5/מק2635/), פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, באר שבע.

12.2 תיאור הנכס והסביבה: אזור התעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

12.3 שטח הקרקע וטופוגרפית החלקה: החלקה בשטח רשום של 2,687 מ"ר במפלס המוגבה במעט ממפלס הרחובות הגובלים. הגישה לחלקה מתאפשרת מרחוב דורפמן.

12.4 המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד לאפריל 2061+ 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.

12.5 זכויות הבניה: בהתאם להוראות תב"ע מס' 5/מק/2635 ניתן להקים בתחום המגרש תחנת תדלוק, מבנה שירותי דרך ושטחים מסחריים בהיקף זכויות בניה כולל של 30%.
באומדן השווי הובא בחשבון ייחוס שטחי בניה לשימושי התחנה (משרד תחנה, גגון, חנות נוחות), כשיתרת השטח הלא מנוצל ניתן לשימוש כשטח מסחרי, ראה סעיף 7.4.

12.6 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

12.7 לאור העובדה כי הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ובלתי מבונה, אומדן השווי על בסיס היוון דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע, על בסיס נתוני השוואה לדמי שכירות לקרקע לתחנות תדלוק בעלות מאפיינים דומים, בשילוב גישת החילוץ קרי, חילוץ רכיב הקרקע משווי התחנה כבנויה בניכוי עלויות בניה מקובלות ורווח יזמי ראוי.
כבקרה, נבחן השווי בהתייחס לעסקאות קרקע שנערכו בשנים האחרונות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:

12.7.1 הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת ורחוב תוצרת הארץ, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

12.7.2 שטח לשיווק- באומדן השווי הובא בחשבון ייחוס שטחי בניה לשימושי התחנה (משרד תחנה, גגון, חנות נוחות), כשיתרת השטח הלא מנוצל ניתן לשימוש כשטח מסחרי, ראה סעיף 7.4.

12.7.3 הובא בחשבון כי לאור שינויים ברגולציה, שינויים בהרגלי הצריכה (צמצום שימוש בדלקים) וכיוצ"ב ההכנסות הצפויות לאחר 1.1.2030 הינן בסיכון גבוה יותר, על כן באומדן השווי נלקחו בחשבון שתי תקופות. היוון הכנסות בשיעור היוון מקובל עד לשנת 2030, כאשר בתקופה שלאחר 1.1.2030 תוספת פרמיית סיכון בשיעור של 1% לשיעור ההיוון הבסיסי.

12.7.4 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

12.8 שיעור היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, מיקומו עם חשיפה רחבה לצירי תנועה ראשיים מחד וללא נגישות ישירה מאידך, והשימושים המוצעים, הובא בחשבון שיעור היוון להכנסות עד לשנת 2030 - לרכיב הקרקע 7% ולתחנה כבנויה 7.5%.
משנת 2030 הובא בחשבון תוספת של 1% פרמיית סיכון.

12.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13 **<u>נתוני השוואה</u>**

13.1 <u>נתוני דמי שכירות לקרקעות לתחנת תדלוק</u>

- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, בחודש מאי 2019 נחתם הסכם לקרקע באזור התעשייה עמק שרה בשטח של כ-700 מ״ר למטרת הקמת תחנת תדלוק. תקופת השכירות נקבעה ל-5 שנים מיום ההפעלה + 5 שנים נוספות.

<u>דמי השכירות החוזיים הינם כדלקמן:</u>

דמי שכירות קבועים בסך 25,000 ש״ח + מע״מ,

תוספת של 11.5 אגורות בגין כל ליטר שיימכר עד 500 ק״ל/ חודש, בניכוי דמי השכירות הקבועים.

תוספת של 13.5 אגורות בגין כל ליטר שיימכר מעל 500 ק״ל/ חודש, בניכוי דמי השכירות הקבועים.

בגין חנות הנוחות- 5% מהפדיון החודשי, ללא סיגריות וללא מע״מ.

**בהתייחס לתשלום דמי שכירות לפי 500 ק״ל בחודש, דמי השכירות החוזיים משקפים כ-115 ש״ח/ לק״ל למרכיב הקרקע ללא חנות נוחות.**

- בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, במרכז מסחרי B7 בבאר שבע הושכרה קרקע לתחנת תדלוק לפי דמי שכירות חודשיים בסך של 44,000 ₪.

נמסר כי היקף המכירות בתחנה הינו כ-300 ק״ל, נתון המשקף דמי שכירות חודשיים בסך של כ-150 ₪ לק״ל (מגלם חנות נוחות).

- בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים דמי השכירות החודשיים הראויים לתחנת תדלוק בהיקף מכירות של 300-400 ק״ל, נכון לחודש דצמבר 2021 הינם בסך של 85 ₪ לחודש למרכיב הקרקע בלבד ללא חנות נוחות (בהתייחס למרווח שיווק של 562.01 ₪).

בביצוע התאמה למרווח השיווק העדכני למועד הקובע (605.12 ₪), דמי השכירות לרכיב הקרקע לתחנת תדלוק ללא חנות נוחות הינו בסך של כ-92 ₪/ חודש/ ק״ל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13.2 נתוני מכרזי רמ"י לקרקעות לתחנת תדלוק מהשנים האחרונות-

| תאריך | מס' מכרז | מיקום | גו"ח | שטח קרקע במ"ר | זכויות בניה | מחיר זכייה | פיתוח | סה"כ כולל פיתוח | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02/03/2021 | בש/429/2021 | עומר | 38557/12, 10 | 3,629 | 835 | ₪ 6,666,666 | ₪ 2,963,736 | ₪ 9,630,402 | הצעה שניה - כ- 6.131 מ' ש"ח הצעה שלישית כ- 4.838 מ' ש"ח |
| 01/03/2021 | בש/277/2020 | ערבה תיכונה- מפגש "כושי רימון" | 39083/15 | 3,095 | | ₪ 4,180,180 | | ₪ 4,180,180 | נדרשת הכנת תכנית מפורטת לקביעת הזכויות. בתכנית שאושרה בשנת 2024 אושרו 570 מ"ר עיקרי לתדלוק + חנות נוחות ומסחר + 150 מ"ר שירות |
| 13/11/2019 | ים/174/2019 | בית שמש | 34294/185 | 6,731 | 300 | ₪ 7,387,803 | ₪ 10,113,197 | ₪ 17,501,000 | |

13.3 נתוני דמי שכירות לתחנות תדלוק בנויות

| מיקום | דמ"ש חודשיים | כמות ק"ל נמכרת/ עפ"י הסכם | דמ"ש חודשיים לק"ל | תקופת ההסכם | הערה |
|---|---|---|---|---|---|
| קרית אריה, פתח תקווה | חנות נוחות - 9,100 ₪ תחנת תדלוק- 150,000 ₪ | 550 | ₪ 290 | 1/4/2011-31/3/2026 | דמי השכירות לחנות הנוחות כוללים תשלום מפדיון |
| קרית השרון, נתניה | ₪ 56,000 | 250 | ₪ 224 | 1/1/2014-30/9/2035 | חוזה מדורג מעבר ל-250 ק"ל. לחנות הנוחות תוספת דמי שכירות מפדיון. |
| יציאה מעפולה לכיוון כפר תבור | ₪ 60,000 | 275 | ₪ 218 | | דמי השכירות אינם כוללים הכנסה מבית קפה. |
| סטאר סנטר אשדוד | ₪ 85,000 | 350 | ₪ 243 | 1/9/2013-1/9/2038 | |
| שד' בגין הרצליה | ₪ 200,000 | 600 | ₪ 333 | 1/1/2014-30/9/2036 | |
| המלאכה, חולון | ₪ 224,000 | 775 | ₪ 289 | 1/6/2016-30/5/2026 | חוזה מדורג מעבר ל-775 ק"ל. |

13.4 נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה

13.4.1 בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתאריך 14.6.2022 נחתמה עסקה לרכישת הזכויות בחלקות 84-89 בגוש 38440 (רחוב הבונים, אזו"ת עמק שרה), בשטח קרקע כולל של כ-13 דונם, לפי שווי של 2.3 מ' ש"ח לדונם ללא פיתוח.

13.4.2 סקר נת"מ

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2023 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 1,700,000 ₪.

13.4.3 נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:

ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13.4.4 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

| מכרזים באל סייד | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 26 | 752 | 1,335,229 | 259,883 | 1,595,112 | 2,121 |
| 27 | 752 | 911,789 | 259,883 | 1,171,672 | 1,558 |
| 28 | 752 | 857,625 | 259,883 | 1,117,508 | 1,486 |
| 29 | 752 | 1,384,366 | 259,883 | 1,644,249 | 2,187 |
| 30 | 752 | 1,324,443 | 259,883 | 1,584,326 | 2,107 |

| מכרזים בבית קמה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 104 | 9,844 | 14,766,000 | 3,172,065 | 17,938,065 | 1,822 |
| סי 116 | 5,489 | 9,385,050 | 1,768,739 | 11,153,789 | 2,032 |

| מכרזים באופקים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 418 | 1,253 | 2,125,000 | 337,915 | 2,462,915 | 1,966 |
| 436 | 1,252 | 2,155,555 | 337,646 | 2,493,201 | 1,991 |
| 437 | 1,661 | 2,805,555 | 447,947 | 3,253,502 | 1,959 |
| 477 | 1,143 | 1,797,867 | 308,250 | 2,106,117 | 1,843 |

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

| מיקום | מועד | ז.ב. ב % | שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח |
|---|---|---|---|
| אל סייד | מרץ-22 | 80 | 1,900 |
| בית קמה | מרץ-22 | 75 | 1,927 |
| אופקים | אפר-22 | 100 | 1,940 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

14 **תחשיב השומה**

**תחשיב שווי לתחנת תדלוק**

14.1 **גישת היוון הכנסות (דמי שכירות לקרקע בלבד)**

**נתוני בסיס:**

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| היקף מכירות חודשי בק"ל | 300 |
| דמי שכירות חודשיים לקרקע לתחנת תדלוק- לק"ל (כולל חנות נוחות) | ₪ 100 |
| סה"כ דמי שכירות חודשיים | ₪ 30,000 |
| סה"כ דמי שכירות שנתיים | ₪ 360,000 |

**תחשיב:**

| סעיף | יתרת תקופה החל ממועד ההפעלה | שיעור היוון | דמי שכירות שנתיים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| היוון הכנסות לתקופה שעד לשנת 2030 | 5.51 | 7.0% | ₪ 360,000 | ₪ 1,600,340 |
| היוון הכנסות לצמיתות החל משנת 2030 | | 8.0% | ₪ 360,000 | ₪ 2,944,838 |
| **סה"כ בע.נ** | | | | **₪ 4,550,000** |
| דחייה עד לקבלת היתר בניה | | | | 0.97 |
| **סה"כ שווי הזכויות לתחנת תדלוק וחנות נוחות, במעוגל** | | | | **₪ 4,400,000** |

14.2 **גישת השווי השיורי (חילוץ משווי כבנוי)**

**נתוני בסיס:**

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| היקף מכירות חודשי בק"ל | 300 |
| דמי שכירות חודשיים לתחנת תדלוק בנויה- לק"ל (כולל חנות נוחות) | ₪ 280 |
| סה"כ דמי שכירות חודשיים | ₪ 84,000 |
| **סה"כ דמי שכירות שנתיים** | **₪ 1,008,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**תחשיב:**

| סעיף | יתרת תקופה החל ממועד ההפעלה | שיעור היוון | דמי שכירות שנתיים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| היוון הכנסות לתקופה שעד לשנת 2030 | 5.51 | 7.50% | ₪ 1,008,000 | ₪ 4,416,988 |
| היוון הכנסות לצמיתות החל משנת 2030 | | 8.50% | ₪ 1,008,000 | ₪ 7,565,512 |
| **סה"כ שווי התחנה בגמר בניה בע.נ** | | | | **₪ 11,980,000** |
| ניכוי רווח יזמי | | 1.18 | | ₪ 10,152,542 |
| **ניכוי עלות בניה עפ"י קווים מנחים** | | | | ₪ -5,400,000 |
| שווי קרקע לתחנת תדלוק כזמינה | | | | ₪ 4,752,542 |
| דחייה עד לגמר בניה וקבלת זרם תקבולים | | | | 0.93 |
| **סה"כ שווי הזכויות לתחנת תדלוק וחנות נוחות, במעוגל** | | | | **₪ 4,420,000** |

14.3 **ממוצע הגישות**

| גישה | שווי |
|---|---|
| היוון הכנסות | ₪ 4,400,000 |
| חילוץ | ₪ 4,420,000 |
| **שווי קרקע לתחנת תדלוק, בממוצע** | **₪ 4,410,000** |

14.4 **ריכוז שווי**

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| שווי קרקע לתחנת תדלוק | 4,410,000 |
| שווי יתרת זכויות בניה לניצול לשימושי מסחר ושירותי דרך (320 מ"ר לפי 2,000 ₪ למ"ר מבונה) | 640,000 |
| ניכוי תשלום בגין חידוש חכירה | ₪ -102,000 |
| **סה"כ במעוגל** | **₪ 5,000,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

15 **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ,
בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כזכויות נדל"ן להשקעה למועד הקובע 30/06/2024, <u>בסכום שבגבולות **5,000,000** ₪.</u>

15.1 השווי אינו כולל מע"מ.

15.2 השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

15.3 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

15.4 ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

15.5 השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

15.6 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

15.7 הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (8 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

- שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- ❖ הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.
- ❖ האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.
- ❖ התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.
- ❖ בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.
- ❖ קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.
- ❖ בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[7].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

[7] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.05.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ-7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחום המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה, שבסמוך לעיר אשדוד.

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 07.03.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).

הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

- <u>מניבים- רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%**.

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [8]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

[8] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א׳ המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א׳ מ״ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי״ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי״ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ״ר + גלריות.

התמורה בעסקה- 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1 מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%.**

- <u>סאמיט אחזקות נדל״ן - מרלו״ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א׳ מ״ר לאחסנה.

התמורה בעסקה- 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול- 4,000 מ״ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ״ל משקפים[9] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו״ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה״ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע״מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ״ר.

התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.

[9] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>סופרמרקט- סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור- שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-**6.66%**[10].

- <u>סופרמרקט- אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪.

דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א</u>

במהלך מאי 2023 נחתם הסכם לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף למלוא הזכויות תמורה בסך של **462 מיליון** ₪.

בהתאם לפרטי ההכנסות בפרויקט, הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[11] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לתמורה בעסקה ונתוני ההכנסות, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

- <u>בית מישורים- פתח תקווה</u>

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ- **22מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- <u>ריט 1- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5 א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**5.6%**.

[10] להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.

[11] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>מניבים- מגדל אלדן</u>

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-[12]**6.2%.**

- <u>מניבים- בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-% **6.35**[13]**.**

[12] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

[13] להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

02 ביולי, 2024

מספרנו: 915880

לכבוד

חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

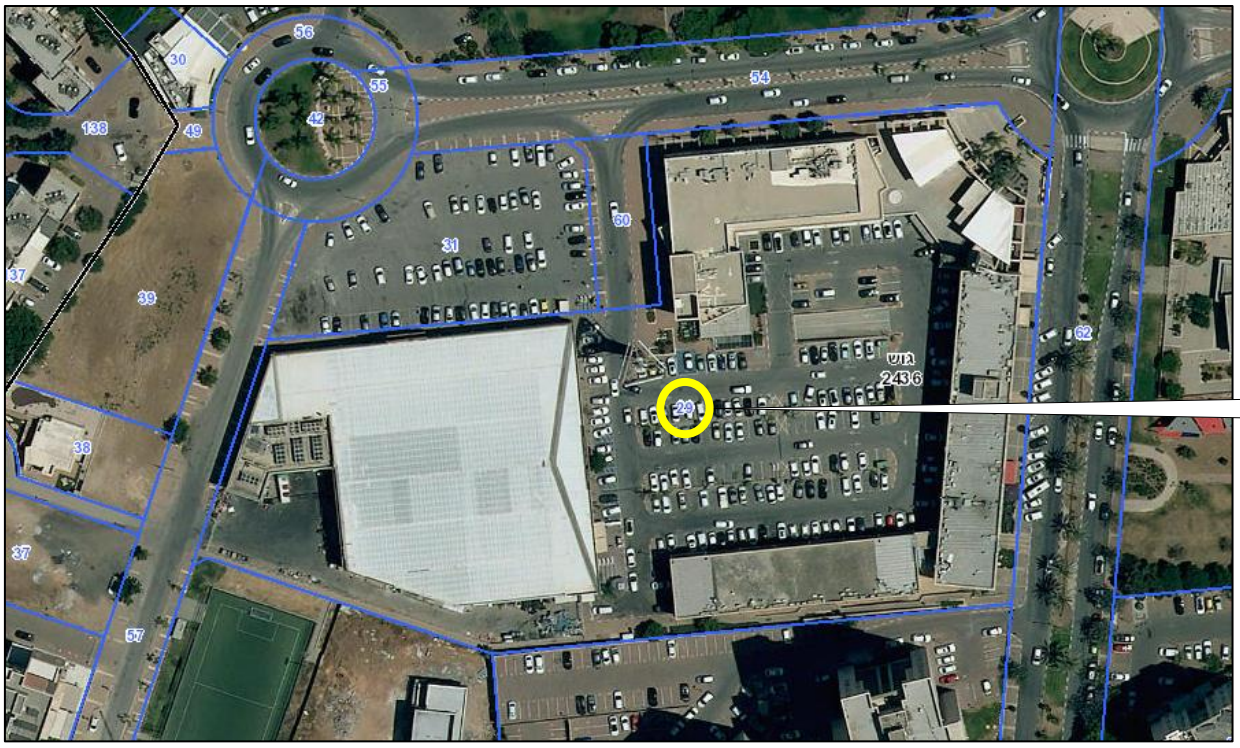
א.ג.נ.,

**שומת מקרקעין מקיפה לשווי זכויות במקרקעין ליום 30.06.2024**

**גוש 2436 חלקה 29**

**מרכז מסחרי "ישפרו סנטר קריית גת"**

**שד' מלכי ישראל פינת שד' האגוז, קריית גת**




915880

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים:</u>**

התבקשנו במהלך חודש יוני 2024 ע"י משה ארזי חשב חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "החברה"), להגיש חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה בנכס שבנדון (כפי שיפורט בסעיף 4 לשומה), לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.6.2024 .

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כפי שמוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

915880

2. **<u>גילוי פרטים:</u>**

2.1 חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי מיום 08.08.2023 לפיו מתחייבת החברה לשפות את החו"מ באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

2.2 **<u>פרטי המומחים</u>**:
שם המומחה: **ספי רביב**
כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

2.3 **<u>יחס תלות ושכ"ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו"ד.

915880

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 26.6.2024 ע"י ספי רביב, שמאי מקרקעין.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 2436 | |
| **חלקה** | 29 | |
| **שטח רשום (מ"ר)** | 18,410 | |
| **מגרש** | מגרש מס' 42 בהתאם לתכנית מס' 30/101/02/9 | |
| **שטח המגרש (מ"ר)** | 18,435 | |
| **מהות נשוא השומה** | מרכז מסחרי משולב משרדים | |
| **סה"כ שטח בנוי עילי (מ"ר)** | <u>עיקרי</u> | <u>שירות</u> |
| | 10,117 | 5,188 |
| **סה"כ שטח בנוי תת קרקעי (מ"ר)** | <u>עיקרי</u> | <u>שירות</u> |
| | - | 4,945 |
| **סה"כ שטח לשיווק (מ"ר)** | 12,802 | |
| **מיקום** | שד' מלכי ישראל פינת שד' האגוז, קריית גת | |
| **זכויות בנכס** | זכויות חכירה מהוונות | |

915880

5. **<u>תיאור הסביבה והנכס:</u>**

- **<u>תיאור הסביבה:</u>**

נשוא השומה ממוקם בפינת הרחובות מלכי ישראל והאגוז, בשכונת ההעפלה, בצידה הדרום מערבי של העיר קריית גת.

השכונה גובלת בשכונת שער דרום מכיוון דרום מערב, בשכונות הפרחים ומגדים מכיוון מזרח ובשכונות הקוממיות וצה"ל מכיוון צפון.

רחוב מלכי ישראל מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, בעל ארבעה נתיבים המחבר בין שד' לכיש מכיוון מזרח לדרך הדרום מכיוון דרום.

רחוב האגוז מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, המחבר בין רחוב המעפיל מכיוון מזרח לבין רחוב סטרומה מכיוון מערב.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבנייה וותיקה בני 4-5 קומות לצד בנייה חדשה בת 7-16 קומות, שטחים ציבוריים כגון פארקים ומגרש משחקים ומוסדות ציבוריים שונים כגון מרכז קהילתי ובית ספר.

הסביבה נהנית מנגישות טובה לאור הקרבה לכביש מס' 40 וכביש מס' 35 הנפגשים בצומת פלוגות.

הפיתוח הסביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, ביוב, מים, חשמל וכד'.

**<u>להלן צילום מפת סביבת הנכס:</u>**



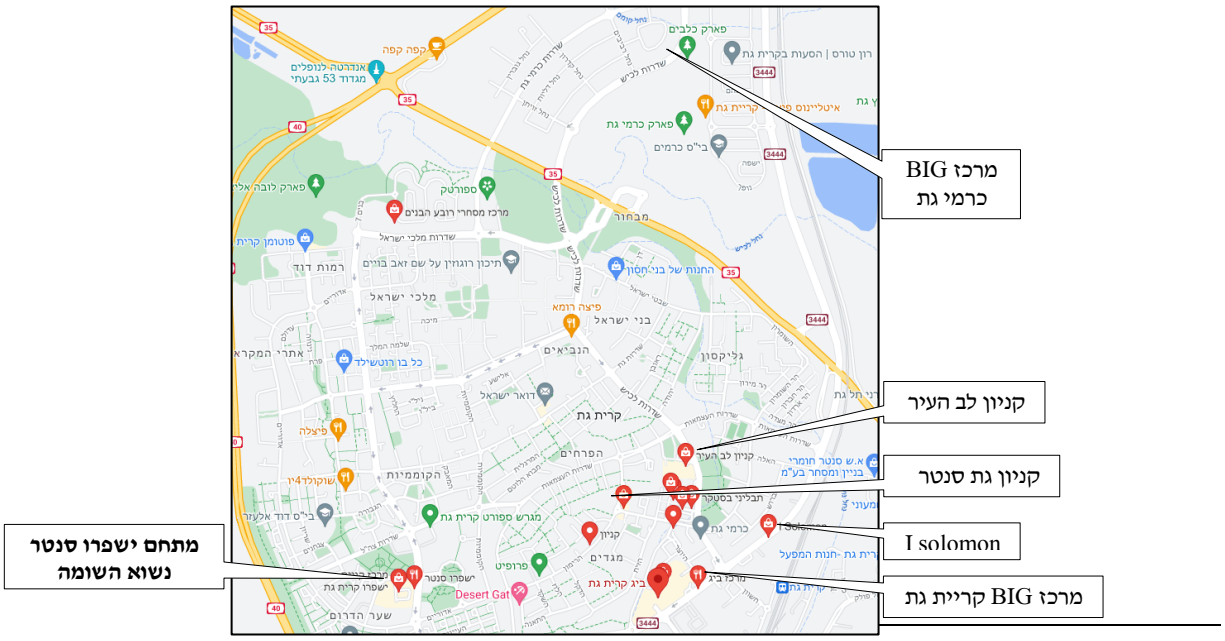

915880

- **<u>תיאור הסביבה העסקית:</u>**

בסביבת הנכס מצויים מס' אזורים מסחריים כדלקמן:

- <u>BIG קריית גת</u>- מהווה מרכז מסחרי הדומה במאפייניו למתחם נשוא השומה.
מרכז זה מהווה מתחם קניות פתוח המשתרע על שטח בנוי למסחר של כ- 10,700 מ"ר וכולל 5 מבנים, בהם כ- 37 חנויות ו-400 מקומות חניה. המרכז ממוקם מזרחית לנשוא השומה, ידוע בכתובת דרך הדרום 3 ונמצא במרחק אווירי של כ- 1,100 מ'.
בין בתי העסק המרכזיים במתחם זה, נכללים פוקס, אדידס, רמי לוי, קסטרו, סופר פארם וכד'.
- <u>קניון גת סנטר</u>- ממוקם מצפון מזרח לנשוא השומה. מהווה מרכז מסחרי מקורה הכולל שטחי מסחר ושטחי משרדים/ מרפאות בקומות העליונות.
- <u>קניון לב העיר</u>- מרכז מסחרי מקורה, הממוקם מכיוון צפון מזרח לנשוא השומה.
המרכז כולל 3 קומות מעל קומת קרקע וממוקם בכיכר פז בשכונת פז.
- <u>מרכז מסחרי I Solomon</u>- מרכז מסחרי הכולל כ – 17 בתי עסק וממוקם בדרך הדרום 20, קריית גת.
- <u>מרכז BIG כרמי גת</u>- בימים אלה המרכז המסחרי נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ועתיד להיפתח במהלך שנת 2023. המרכז ממוקם בשכונת כרמי גת.
בהתאם לפרטים המפורסמים באתר העירייה, המתחם יכלול בנייה של שלוש קומות מסחר בשטח של כ- 24 א' מ"ר, משרדים- 4 קומות בשטח של כ- 8,000 מ"ר ושלוש קומות חניה תת קרקעית. המתחם יכלול, בין היתר, את בתי העסק הבאים: רמי לוי, סופרפארם, פוקס, פוט לוקר, מקדונלדס וכד'.

**<u>להלן סימון[1] אזורי המסחר ע"ג מפה מאתר Google maps:</u>**




[1] הסימון להמחשה בלבד.

915880

- **<u>תיאור המתחם:</u>**

המתחם נשוא השומה מהווה מרכז קניות שכונתי, פתוח ברובו, הידוע בשם "ישפרו סנטר".
המתחם בנוי בתחום חלקה מס' 29, גוש 2436 וממוקם בפינת הרחובות מלכי ישראל והאגוז- בצידה הדרום מערבי של העיר קריית גת.
המתחם כולל שטחי מסחר ושטחי משרדים/ מרפאות, ומיועד לשרת את תושבי השכונה והסביבה בעיקר.
למתחם קיימת כניסה ראשית מכיוון צפון (שד' האגוז).

<u>תיאור החלקה הנדונה:</u>

חלקה 29 בגוש 2436 הינה בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 18,410 מ"ר.
פני הקרקע בחלקה הינם במגמת עליה מכיוון מערב למזרח.
לחלקה חזית צפונית באורך של כ- 180 מ' לחניון פתוח לשד' אגוז וחזית מזרחית באורך של כ- 110 מ' לשד מלכי ישראל.

גבולות החלקה הינם כדלקמן:

צפון - חלקה מס' 54 מהווה דרך (שד' אגוז), וחלקות מס' 31 ו-60 המהוות חניון פתוח ודרך.
דרום - חלקה מס' 26 אשר בתחומה בנויים שלושה מבני מגורים בבנייה חדשה וחלקה מס' 36 הכוללת מבנים בשלבי בניה, שטח פתוח ומגרש כדורגל.
מזרח - חלקה מס' 62 המהווה דרך (שד' מלכי ישראל) ומעברה חלקה מס' 34 הכוללת גן ציבורי, מרכז קהילתי ומבנה מגורים.
מערב - חלקה מס' 57 מהווה דרך (רחוב סטרומה), ומעברה חלקות שונות אשר בתחומן בנויים מבני מגורי בבנייה וותיקה ושטח פתוח.

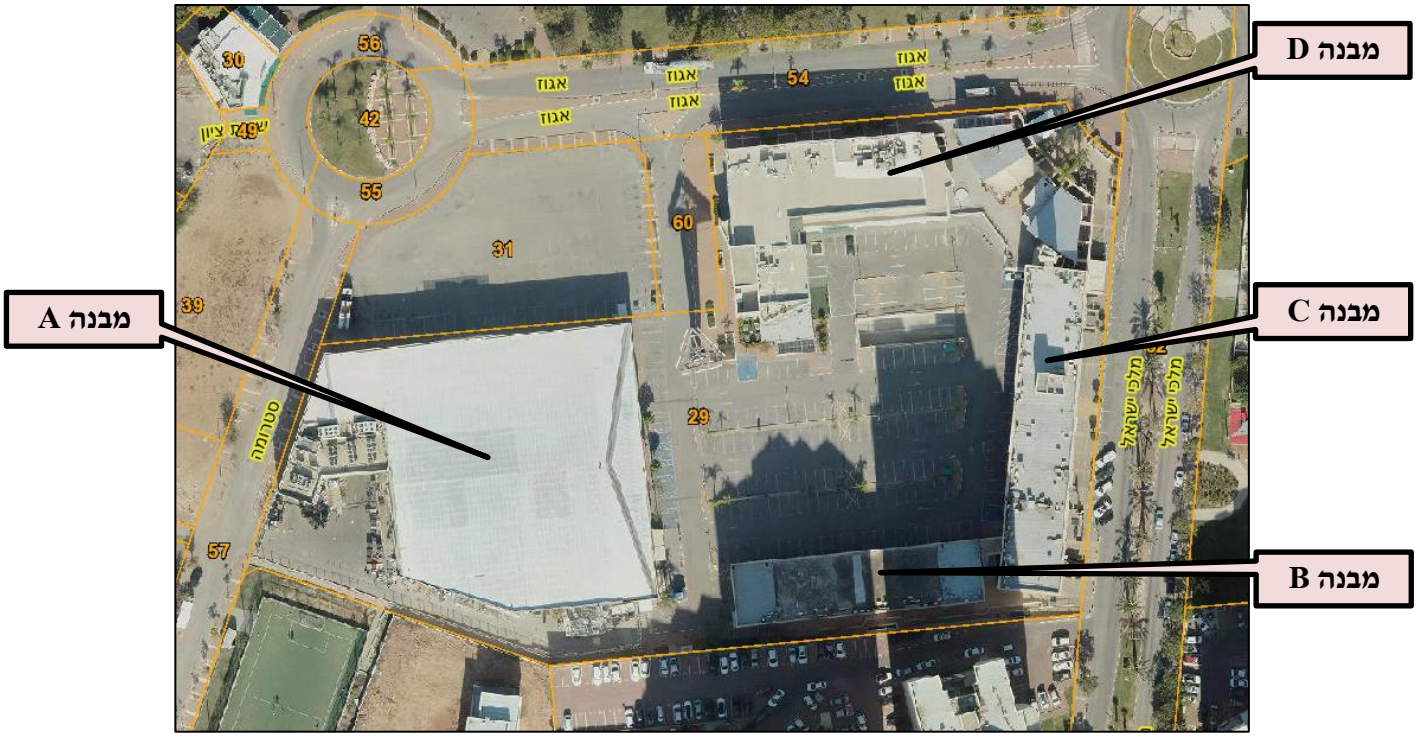
<u>תיאור המבנים המוערכים:</u>

בתחום החלקה בנויים 4 מבנים (A,B,C,D) אשר נבנו בשלבים שונים החל משנת 2001 ועד לשנת 2010 הכוללים קומה אחת עד 3 קומות.
המרכז המסחרי נחלק לשני מתחמים נפרדים כדלקמן:
המתחם המערבי- הכולל את מבנה A.
המתחם המזרחי- הכולל את מבנים B, C ו-D.
הנכס נשוא ההערכה מהווה את כלל השטחים הבנויים במבנים אלו, למעט שטח עילי בקומה שנייה במבנה C שנמכר לקופ"ח מאוחדת (כפי שיפורט בפרק המשפטי בהמשך).
במרכז המתחם קיים חניון פתוח הכולל כ- 224 מקומות חנייה עיליים[2]. בנוסף, המתחם כולל חניון תת קרקעי בן שתי קומות הכולל כ- 147 מקומות חניה[3].

[2] בהתאם להיתר בניה מס' 20100052.
[3] בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 20090003.

915880

להלן סימון המבנים על גבי תצ"א מאתר GIS קריית גת:




**מבנה A:**

מבנה זה ממוקם בחלק המערבי בחלקה והוא כולל קומת קרקע וקומת גלריה מעל קומת מרתף חלקית.

מבנה A הינו המבנה הראשון שהוקם במתחם ובנייתו החלה בשנת 2001.

המבנה מושכר בשלמות לשוכר יחיד בשימוש למרכול. המושכר כולל שטח עורפי בשימוש לאחסנה ותפעול.

המבנה כולל קומת מרתף טכנית בשטח של כ- 135 מ"ר, קומת קרקע בשטח של כ- 4,260 מ"ר ברוטו וקומת גלריה בשטח של כ- 346 מ"ר ברוטו[4] ומשמשת לאחסנה ולגלריה טכנית.

המבנה בנוי שלד בטון וכולל קירות חוץ מחופים אבן נסורה. גג דו שיפועי הבנוי בקונסטרוקציית פלדה וגג איסכורית.

רמת הגמר כוללת, בין היתר, ויטרינות זכוכית החלק מחזית המבנה, חלוקה פנימית במחיצות גבס, ריצוף באריחי קרמיקה, תאורה על פסי מתכת ובחלק מן החללים תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, ספרינקלרים, גלאי עשן ומערכת מיזוג אוויר מרכזית.

[4] השטחים הינם בהתאם להיתר בניה מס' 2001079.

915880

**מבנה B:**

מבנה זה ממוקם בחלק הדרומי בחלקה והוא כולל קומת קרקע וקומה ראשונה. הקמת המבנה החלה במהלך שנת 2001.

המבנה מחולק ליחידות מסחריות ומשרדים וכולל מגוון שוכרים כגון: חנויות אופנה, הנעלה ועוד.

בסמוך לצידו המערבי של המבנה בנוי דוכן פיס עצמאי.

קומת הקרקע הינה בשטח של כ- 960 מ״ר ברוטו וקומה ראשונה הינה בשטח של כ- 850 מ״ר ברוטו[5].

הגישה לחנויות בקומת הקרקע הינה ממגרש החניה הפנימי. הגישה לקומה א׳ הינה באמצעות גרמי מדרגות הממוקמים בחלק המערבי והמזרחי של המבנה.

כמו כן, מבנה B ו-C בנויים בקיר משותף וניתן לעבור בין המבנים.

**מבנה C:**

מבנה זה ממוקם בחלק המזרחי בחלקה והוא כולל 3 קומות עיליות. הקמת המבנה החלה במהלך שנת 2002. המבנה מחולק ליחידות מסחריות בשתי הקומות הראשונות ומשרדים בקומה השלישית וכולל מגוון שוכרים כגון: מרפאות, מוצרי חשמל, רשתות מזון מהיר, חנויות אופנה וכד׳.

לאור הטופוגרפיה של הקרקע, המבנה כולל חזית מסחרית כפולה, הן אל פנים המתחם והן אל שד׳ מלכי ישראל.

**יצוין כי, בהתאם להסכם מכר מיום 30.6.2002, שטח של כ- 400 מ״ר נמכר לקופת חולים מאוחדת ואינו מהווה חלק מההערכה נשוא השומה[6].**

הגישה לקומת הקרקע הינה ממגרש החניה הפנימי במתחם. הגישה לקומה הראשונה (המהווה גם קומת קרקע הפונה לשד׳ מלכי ישראל) הינה באמצעות גרמי מדרגות מקומת הקרקע בחלק הדרומי והצפוני של המבנה. בנוסף, קיימת מעלית בחלק הצפוני של המבנה.

כמו כן, במרכז קומת הכניסה הפונה לשד׳ מלכי ישראל קיים לובי לקומת המשרדים הכולל מעלית וגרם מדרגות.

קומת הקרקע הינה בשטח של כ- 2,000 מ״ר ברוטו, קומה א׳ הינה בשטח של כ- 1,400 מ״ר ברוטו וקומה ב׳ הינה בשטח של כ- 1,130 מ״ר ברוטו[7] (כולל השטח שנמכר לקופ״ח מאוחדת).

[5] השטחים הינם בהתאם להיתר בניה מס׳ 2001100.
[6] טרם נרשמה הערת אזהרה בגין הסכם זה.
[7] השטחים הינם בהתאם להיתר בניה מס׳ 2004012 + 2002045.

915880

**מבנה D:**

מבנה זה ממוקם בחלק הצפוני בחלקה והוא כולל 3 קומות עיליות מעל 2 קומות מרתף. מבנה זה הינו המבנה האחרון שהוקם במתחם ובנייתו החלה במהלך שנת 2009.

המבנה מחולק ליחידות מסחריות ומשרדים וכולל מגוון שוכרים כגון: חנות למוצרי חשמל, חנות למשקאות, אופנה, מחשבים ואביזרים טכנולוגיים, מרפאות ומשרדי הנהלת המתחם ועוד.

הגישה לקומת הקרקע הינה מהחניה הפנימית במתחם. בחלק הדרום מערבי של המבנה קיים גרעין הכולל לובי, חדר מדרגות ו-2 מעליות המקשרות בין המפלסים השונים (מפלסים תת קרקעיים ועל קרקעיים).

בחלק הצפוני של המבנה קיים גרם מדרגות וחדר מדרגות נוסף בחלק המזרחי של קומת הקרקע.

קומת הקרקע הינה בשטח של כ- 1,530 מ״ר ברוטו, קומה א׳ הינה בשטח של כ- 1,300 מ״ר ברוטו וקומה ב׳ הינה בשטח של כ- 1,100 מ״ר.

קומות המרתף הינן בשטח של כ- 4,850 מ״ר ברוטו[8]. קומות המרתף כוללות 147 מקומות חניה (72 מקומות חניה בקומת מרתף 1 ו-75 מקומות חניה בקומת מרתף 2). יצוין כי, בעת הביקור, נמצאה קומת מרתף 2 סגורה ומשמשת לאחסנה.

רמת הגמר בכלל המבנים הבנויים בחלקה המזרחי בחלקה (מבנים B, C ו-D) הינם בנויים שלד בטון, קירות חוץ מחופים אבן נסורה וגג בטון שטוח. רמת הגימור כוללת, בין היתר, חלוקה פנימית במחיצות גבס, בחזית החנויות ויטרינות זכוכית, בחלק מהיחידות חיפוי פרקט ובחלקן האחר ריצוף באריחי קרמיקה. בחלק מן היחידות נבנתה תאורה דקורטיבית עם תאורה שקועה ובחלקן האחר תאורה תלויה. ביחידות הותקנו ספרינקלרים ומיזוג אוויר.

[8] השטחים הינם בהתאם להיתר בניה מס׳ 20090003.

915880

**<u>להלן תמונות מיום הביקור:</u>**

<u>מבנה A:</u>



<u>מבנה B:</u>

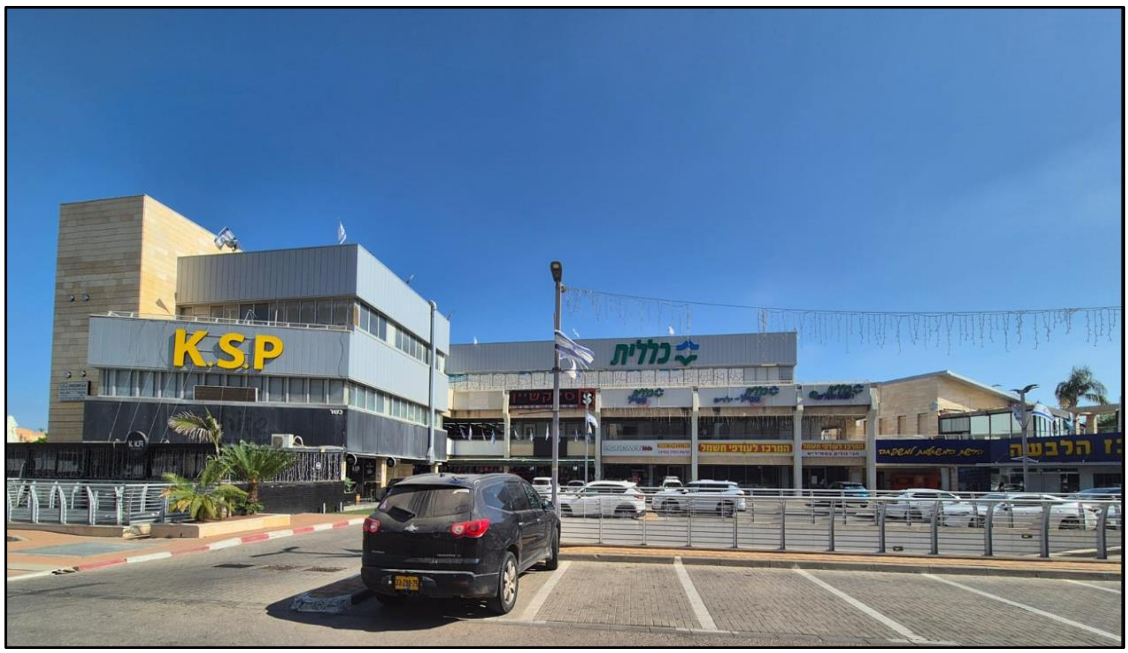


915880

מבנה C:




מבנה D:




915880

6. **<u>מצב תכנוני:</u>**

**<u>תוכניות החלות על הנכס הנדון:</u>**

❖ **<u>תכנית מספר 30/101/02/9 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4445 מיום 26.09.1996:</u>**

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח ספורט ואזור מסחרי בשכונות מערביות של קריית גת ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**החלקה נשוא השומה מסווגת כמגרש מס' 42 בשטח של 18,435 מ"ר בייעוד לאזור מסחרי.**

בהתאם להוראות התכנית, מגרש זה מיועד להקמת מבנה למרכז חנויות משולב.

השימושים המותרים הינם: חנויות, בתי קפה, מסעדות, סניפי בנק, דואר, אולמות קולנוע, אולמות משחק ובידור.

לא יותרו שימושים לאולמות שמחה מכל סוג שהוא.

המגרש כולל שטח עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בהוראות התכנית.

המבנה כולל שתי כניסות ראשיות. אחת מכיוון צומת הדרכים ואחת מכיוון מגרש החניה.

גג המבנה יטופל כחזית חמישית וישלב גגות משופים ו/או גגות שטוחים מרוצפים עם גגות קלים.

מעקה הגג יהיה בגובה עד 2 מ' מעל פני הגג.

חצר המשק תהיה בקומה תת קרקעית.

לא תותר חניה חיצונית בתחום המגרש לכיוון דרכים מס' 93 ו-101. לא תותר כניסה לחניה מדרך מס' 101. החניה תהיה בחלקה חיצונית ובחלקה בקומות תת קרקעיות.

**להלן זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבניה המוצגת בתקנון התכנית:**

| יעוד | מגרש | | אחוזי בניה מירביים משטח המגרש | | | | | | מס' קומות מעל הקרקע / מתחת לקרקע | מס' יחידות דיור | קוד בנין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מס' | שטח מ"ד | מיקום (6) | עיקרי % | שרות % | סה"כ % | ת כ ס ר ת | סה"כ % בניה | | | |
| מסחר | 41,43 | (1) | על ק. | 30 | 15 | 45 | 45 | 45 | 1 | | |
| | 42 | 18435 | על ק. | 55 | 30 | 85 | 60 | 190 | 3 | | |
| | | | תת ק. | - | 25 | | | | | | |
| | | | | | (5)80 | 105 | - | | 2 | | |

<u>הערות לטבלה:</u>

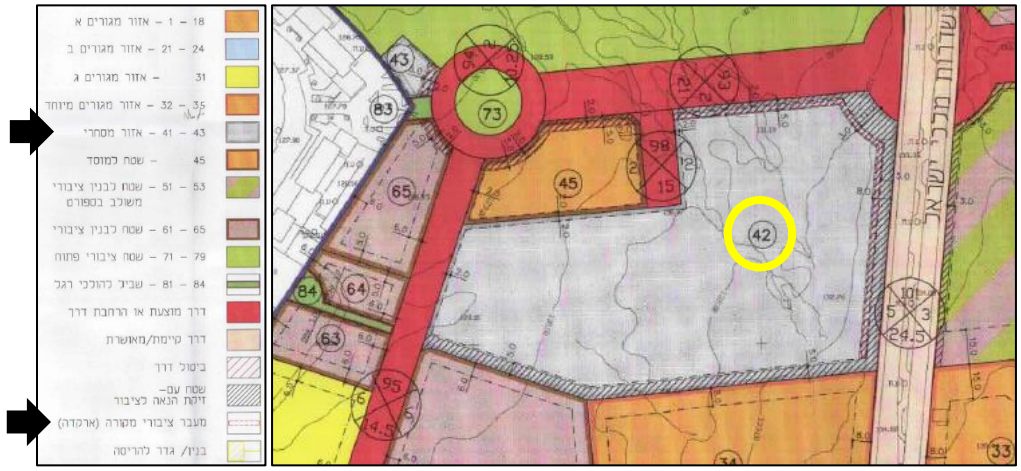
(1) שטח כל מגרש כמצוין בטבלת המגרשים בתשריט.
(2) שטח שרות מעל הקרקע לכל יחידת דיור - 35 מ"ר.
(3) בכל מגרש שתי יחידות דיור.
(4) במגרשים מס' 21, 22, 23 - 4 יחידות דיור לכל מגרש.
במגרש מס' 24 - 6 יחידות דיור.
(5) אחוזי בניה לחניה תת קרקעית.
(6) במגרשים אשר לא צוין % בניה תת קרקעי ומס' קומות תת קרקעיות - אין זכויות בניה תת קרקעיות.

915880

<u>הנחיות כלליות למבנים, בין היתר:</u>

- גלריות וקומות בחלל גג רעפים יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים לבניה. שטח הגלריה יהיה עפ"י חוק התו"ב.
- שטח המקלט בהתאם לתקנות הג"א.
- יותר העברת שטח שירות על קרקעי לשטח שירות תת קרקעי.
- מספר הקומות בטבלה לעיל כולל את ק. הקרקע, לא כולל את ק. המרתף, חדר מכונות למעליות על הגג וחדרי מדרגות עליה לגג.
- קווי בניין בהתאם לתשריט- לדרך מס' 101- 5 מ', לדרך מס' 93- 2 מ', לדרך מספר 98- 2 מ' ולדרך מס' 95- 2 מ'. גבול דרומי- 5 מ'.

**להלן מיקום וייעוד החלקה בהתאם לתשריט התכנית:**




טבלת מגרשים - מצב מוצע

| מספר מגרש | באזור מגורים א' במ"ר | באזור מגורים ב' במ"ר | באזור מגורים ג' במ"ר | באזור מגורים מיוחד במ"ר | באזור למסחר במ"ר | באזור למוסד במ"ר | הפרשות לצרכי ציבור: בשטח לבנינים ציבוריים משלבים בספורט במ"ר | בשטח לבנין ציבורי במ"ר | בשטח ציבורי פתוח במ"ר | בשביל להולכי רגל במ"ר | בשטח דרך במ"ר | סה"כ הפרשות במ"ר | סה"כ במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | | | | | 18435 | | | | | | | | 18435 |

915880

❖ **<u>תכנית מספר 2008/מק/9 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5157 מיום 10.02.2003:</u>**

<u>דברי הסבר:</u>

במגרש 42 הוגדר בתכנית הראשית מבנה למרכז חנויות משולב כשההתייחסות הייתה למרכז מסחרי סגור (קניון). **לאחר תהליך התכנון, המבנה המבוקש במגרש הוא מרכז מסחרי פתוח משולב עם משרדים.**

מטרת התכנית הינה להתאים את קווי הבניין לשימושים שבוקשו במגרש.

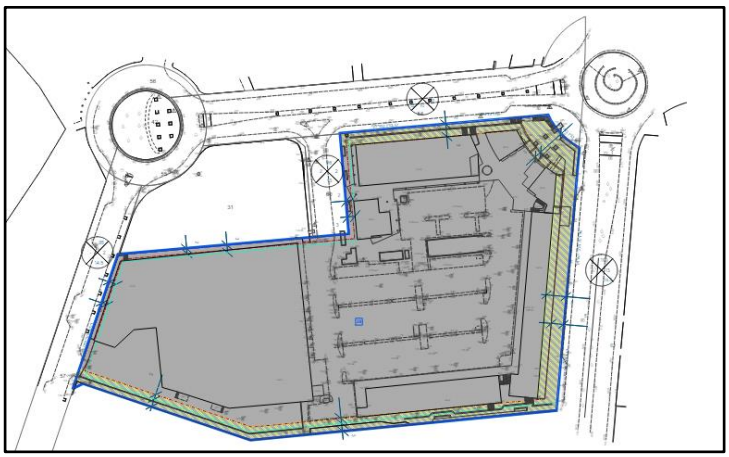
קווי הבניין בתחום התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

- במרתפים או חלקי בניין שמפלס רצפתם נמוך מ 2.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת, ניתן יהיה לבנות עד גבול הדרך, לכיוון רחוב מלכי ישראל ורחוב אגוז.
- קו בנין לרחוב מעל לארקדה (מעבר ציבורי מקורה) לכיוון רחוב מלכי ישראל יהיה עד לקו הארקדה.

❖ **<u>תכנית בהכנה מס' 606-0787069, סטאטוס- קיום תנאי סף, מיום 05.02.2023:</u>**

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות של 500 מ"ר שטח עיקרי.

<u>תשריט התכנית:</u>



**<u>סיכום זכויות הבניה התקפות:</u>**

| | |
|---|---|
| ייעוד החלקה | - אזור מסחרי. |
| סה"כ שטח עיקרי עילי | - 55%. |
| סה"כ שטח שירות עילי | - 30%. |
| סה"כ תכסית | - 60%. |
| שטח שירות תת קרקעי | - 25%. |
| שטח שירות תת קרקעי לחניה | - 80%. |
| קומות | - עילי -3, תת קרקעי- 2. |

915880

7. **מצב רישוי:**

מעיון באתר ההנדסי של עיריית קריית גת, נמצאו מסמכי הרישוי הבאים[9]:

| מספר ההיתר | תיאור הבקשה | תאריך מתן ההיתר |
|---|---|---|
| 2001036 | דיפון וחפירה ליישור השטח ויסודות | 28.03.2001 |
| 2001079 | בקשה לבניה חדשה (עיקרי 3,367 מ״ר, שירות 1,384 מ״ר) | 19.07.2001 |
| 2001100 | בקשה לבניה חדשה (שלב ב׳) (עיקרי מבוקש 1,229 מ״ר, שירות מבוקש 585 מ״ר) | 06.09.2001 |
| 2002022 | בקשה להצבת עמוד שילוט מוגבה ברחבת החניה של המבנה המסחרי | 24.02.2002 |
| 2002045 | בקשה לבניה חדשה (שלב ג׳) (עיקרי מבוקש 2,766 מ״ר, שירות מבוקש : 1,582 מ״ר) | 29.04.2002 |
| 2002086 | הטמנת צובר גז 1950 ק״ג תת קרקעי למרכז מסחרי | 13.08.2002 |
| 2004012 | בקשה לתוספת שטח והתאמה למצב הקיים (עיקרי מבוקש 229 מ״ר, שירות מבוקש 39 מ״ר) | 18.03.2004 |
| 2004017 | בקשה לתוספת בניה (שירות מבוקש 41 מ״ר) | 26.04.2004 |
| 2004036 | בקשה לתוספת בניה (עיקרי מבוקש 3 מ״ר) | 10.08.2004 |
| 2008082 | בקשה לעבודות עפר חפירה ודיפות בגוש D (תוספת מבנה מסחרי ומשרדים) | 07.08.2008 |
| 20090003 | בקשה לתוספת בניה למבנה מסחרי ומשרדים (גוש D) (עיקרי מבוקש 2,513 מ״ר, שירות מבוקש 6,313 מ״ר) מרפסת לא מקורה 239 מ״ר | 27.01.2009 |
| 20100052 | שינוי מיקום פתח כניסה לחניון תת קרקעי | 08.06.2010 |
| 20160210 | המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות בקומת קרקע וא׳ וסגירת חנות ומחסנים במבנה קיים | 13.12.2016 |

**תעודות גמר:**

1. הוצגה לעיוני תעודת גמר מיום 06.09.01 בגין היתר בניה מס׳ 2001100.
2. הוצגה לעיוני תעודת גמר מיום 18.03.04 בגין היתר בניה מס׳ 2004012.

**להלן סה״כ שטחי הבניה בפרויקט בהתאם להיתרי הבניה:**

**סה״כ שטחים בנויים בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתכנית היתר בניה מס׳ 20160210**

| קומה | שטח עיקרי (מ״ר) | | | | מסחר | | | שטחי שירות (מ״ר) | | | | | | סה״כ עיקרי + שירות | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | המרה לשירות | מוצע | משרדים קיים | סה״כ עיקרי | % | אחסנה | בליטות | בנייה קיימת | סה״כ שירות | % | | | | |
| מרתף 2- | | | | | | | | | 2,483 | 2,483 | | 2,483 | | | |
| מרתף 1- | | | | | | | | | 2,462 | 2,462 | | 2,462 | | | |
| קרקע | 5,862 | -514 | 628 | | 5,975 | | 100 | 33 | 2,953 | 3,087 | | 2,953 | | 9,062 | 49% |
| קומה א׳ | 2,358 | -116 | | | 2,242 | | 144 | | 1,550 | 1,693 | | 1,550 | | 3,935 | |
| קומה ב׳ | | | | 1,900 | 1,900 | | | | 373 | 373 | | 373 | | 2,274 | |
| קומה ג׳ | | | | | | | | | 35 | 35 | | 35 | | 35 | |
| **סה״כ מעל הקרקע** | | | | | **10,117** | **55%** | | | | **5,188** | **28%** | | | **15,306** | 83% |
| **סה״כ מתחת לקרקע** | | | | | | | | | | **4,945** | **27%** | | | **4,945** | 27% |

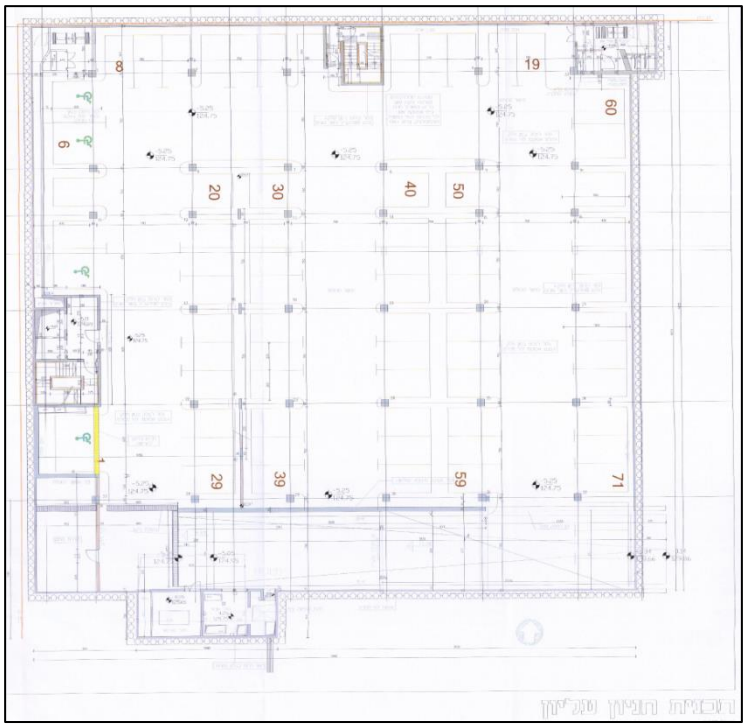
| **בהתאם להיתר בניה מס׳ 20090003 סה״כ שטח החניה בקומות המרתף הינו כדלקמן:** | |
|---|---|
| מרתף 2- | 2,414 |
| מרתף 1- | 2,277 |
| סה״כ | 4,691 |
| **% משטח המגרש** | **25%** |

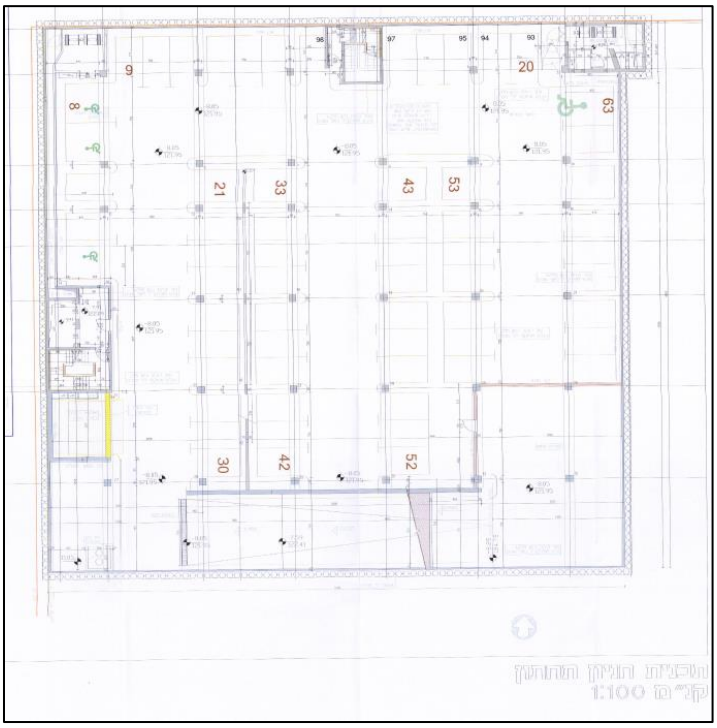
| **סה״כ שטחי השירות התת קרקעיים (ללא שטחי חניה) הינם כדלקמן:** | |
|---|---|
| מרתף 2- | 70 |
| מרתף 1- | 185 |
| סה״כ | 254 |
| **% משטח המגרש** | **1.39%** |

[9] יוער כי לא נמצאו מסמכי הרישוי המלאים לכל היתר בניה (גרמושקה + היתר מילולי).

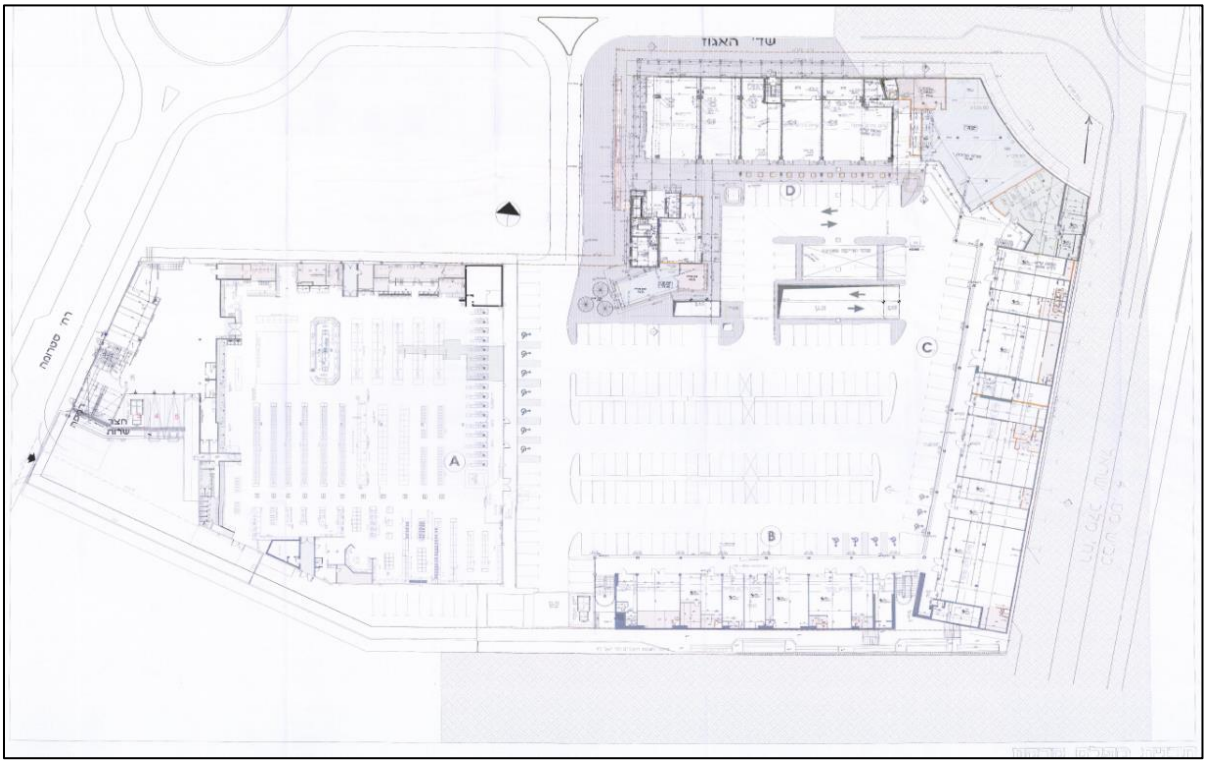
915880

**להלן תשריט הבינוי במגרש בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 20160210 (קומות חניון):**



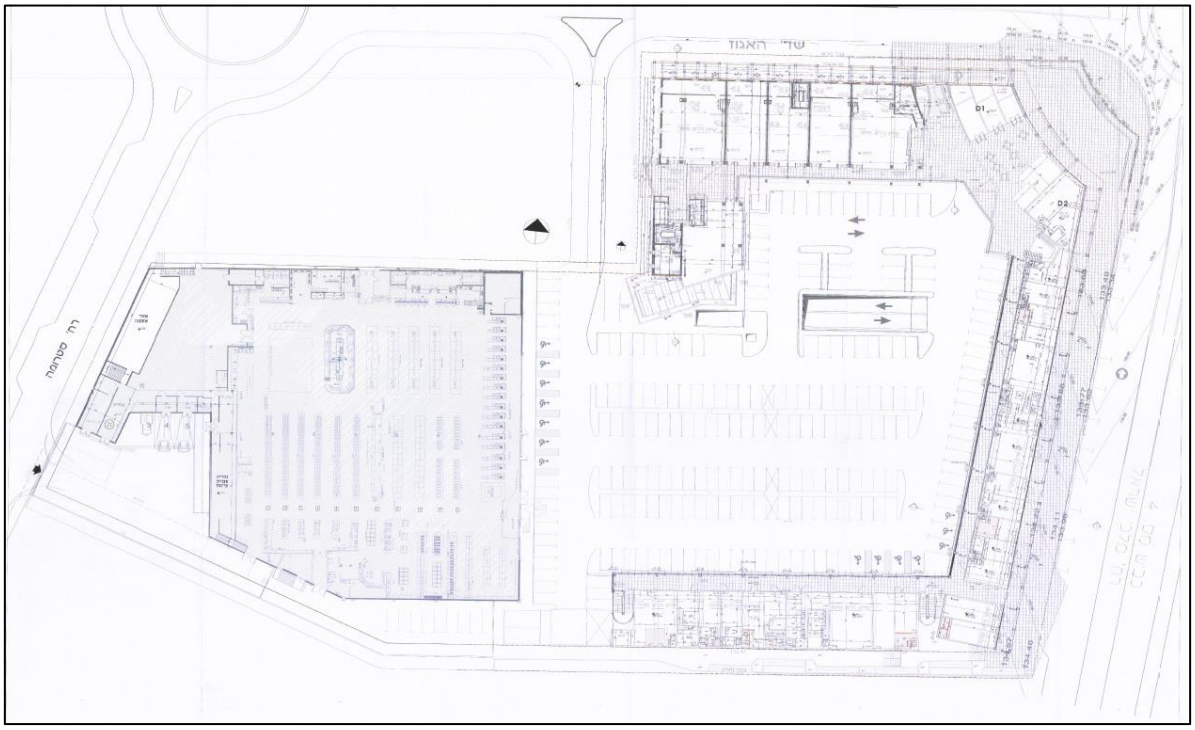


**קומת קרקע:**

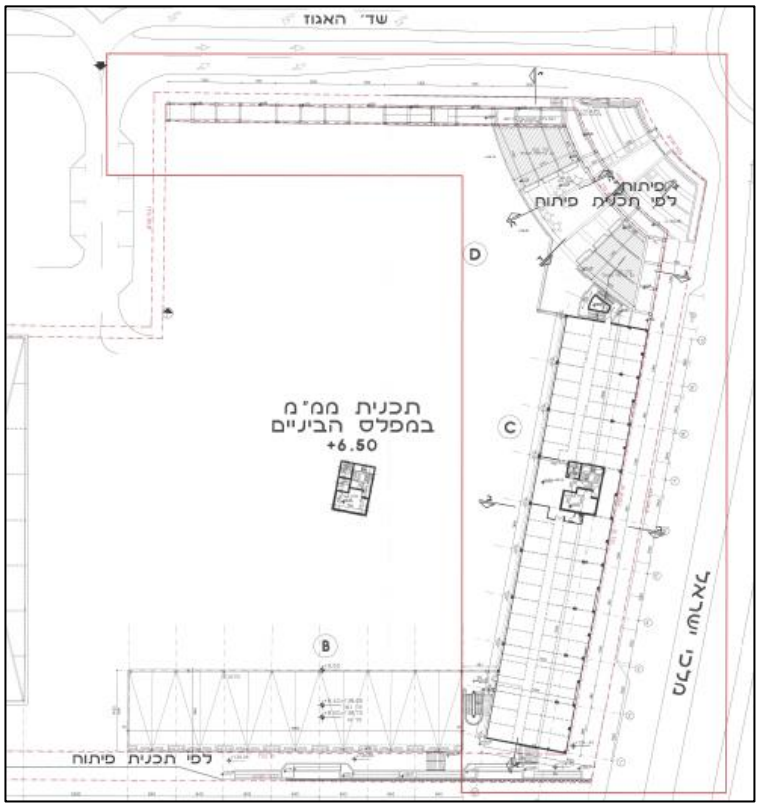


915880

**קומה א':**

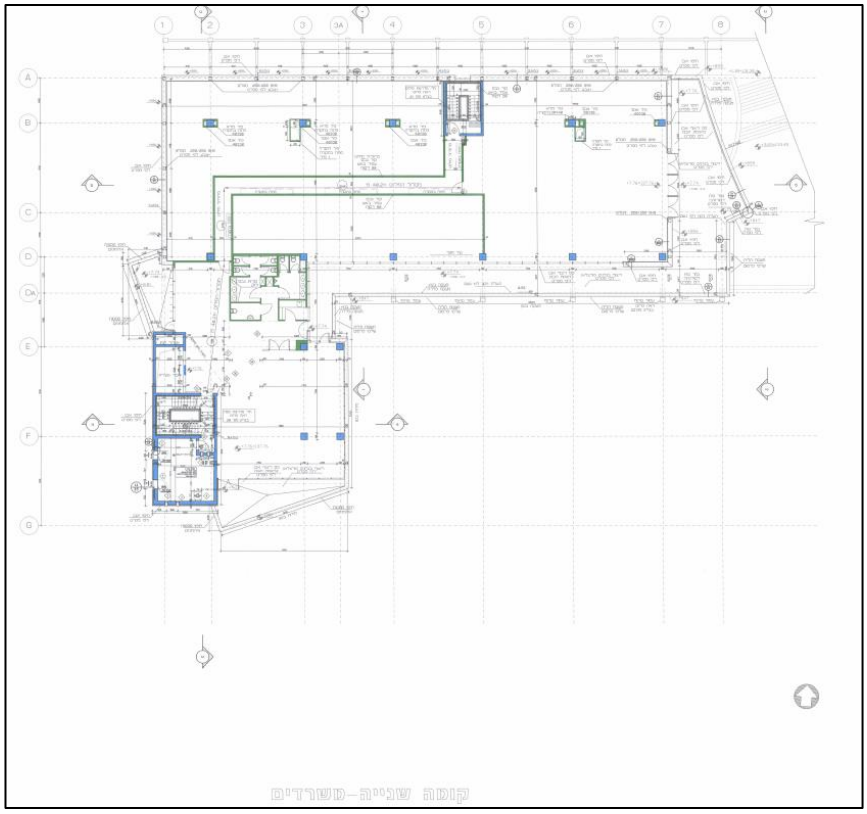


**מבנה C קומה ב', בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 2002045- שימוש למשרדים:**




915880

**מבנה D קומה ב', בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 20090003- שימוש למשרדים:**



**סיכום המצב התכנוני והרישוי:**

| מפלס | שימוש | שטח המגרש | | | | 18,435 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | סה"כ זכויות בניה בהתאם לתכניות התקפות | | סה"כ שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה | | יתרת שטחים לא מנוצלים | |
| | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות |
| קומות המרתף | חניה | - | 14,748 | - | 4,691 | - | 10,057 |
| | ש"ש נוספים (ללא חניה) | - | 4,609 | - | 254 | - | 4,354 |
| סה"כ שטח עילי | מסחר | 10,139 | 5,531 | 10,117 | 5,188 | 22 | 342 |
| תכסית קומת קרקע | ומשרדים | 11,061 | | 9,062 | | 1,999 | |

915880

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. <u>נסח רישום מקרקעין:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע ואשר הופק ביום 17.6.2024, עולים הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש | - 2436. |
| חלקה | - 29. |
| שטח רשום | - 18,410 מ״ר. |
| בעלויות | - רשות הפיתוח, בשלמות. |
| חכירות | - חכירה מהוונת ברמה ראשית לטובת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע״מ, בשלמות, לתקופה של 49 שנה עד ליום 06.11.2048. (קיימת הגבלה בהעברה ובירושה). החכירה על כל הבעלים. |
| משכנתאות | - בתאריך 21.1.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע״מ ללא הגבלת סכום. שם הלווה: ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע״מ . |
| הערות | - ביום 20.04.2023 נרשם צו הריסה לטובת עיריית קריית גת. הערות: תיק בימ״ש השלום בקריית גת, בצה״מ 55310-07-22 מיום 28.3.23[10]. |
| זיקות הנאה | - בתאריך 05.03.2008 נרשמה זיקת הנאה, חלקה כפופה לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר על פני המקרקעין כמסומן בצבע ירוק ובאות ב׳ בשטח 2,488 מ״ר, בתרשים המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד משטר זה. |

[10] בתאריך 11.07.2022 הוגש צו הריסה מנהלי ע״י הוועדה המקומית לתו״ב קריית גת בגין עבודה אסורה שביצע שוכר בנכס בגוש 1570, מגרש 42- שד׳ מלכי ישראל 178. בהתאם לפרוטוקול החלטות בימ״ש הצדדים הסכימו לדחיית הביצוע של צו ההריסה המנהלי למשך 12 חודשים ועד ליום 04.03.2024. מעבר לכך מוסכם כי יינתן כבר עתה צו הריסה שיפוטי אשר יבוצע עד ליום 4.3.24. ככל ועד לתאריך זה המבקש לא יציג היתר לבניה החריגה ולא יהרוס את הבניה על פי התחייבותו, הועדה המקומית תוכל להרוס את הבניה החריגה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. חוזה חכירה מהוון:

הוצג לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 18.03.2003 בין רשות הפיתוח (להלן: "המחכירה") לבין ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "החוכר"). מעיקרי החוזה עולים הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גו"ח | - גוש 2436, חלקה 3 (חלק). |
| מגרש | - מגרש מס' 42 בהתאם לתכנית מס' 30/101/02/9. |
| שטח המגרש | - 18,435 מ"ר. |
| מיקום | - קריית גת. |
| תקופה החכירה | - 49 שנים. החל מיום 07.11.1999 וכלה ביום 06.11.2048. |
| תקופת חכירה נוספת | - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה. |
| מטרת החכירה | - מרכז מסחרי. |
| קיבולת בניה[11] | - שיעור הניצול, חלוקת השטחים והגבלות הבניה קבועות בתב"ע 30/101/02/9. |

[11] בהתאם לס' 4 בתנאים המיוחדים המופיעים בחוזה החכירה.

915880

8.3. <u>חוזה מכר לקופת חולים מאוחדת:</u>

הוצג לעיוני חוזה מכר מיום 30.02.2002 בין ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "המוכר") לבין קופת חולים מאוחדת אגודה עותומנית מס' 5849-99 (להלן: "הקונה").מעיקרי ההסכם עולה כדלקמן:

- המוכר חתם על חוזה פיתוח עם ממ"י לפיו הוא זכאי להקים על המקרקעין הידועים כגוש 1570 חלקה 42 בקריית גת מבנן הכולל קבוצת מבנים כאשר הקומה הראשונה והשנייה שלהם ישמשו לקומות מסחריות כאשר מעליהן בפינה המזרחית של המקרקעין יוקמו ע"י המוכר 2 קומות נוספות (להלן: "הקומות העליונות").
- בהתאם להוראות חוזה הפיתוח יהיה המוכר זכאי לחכור את המקרקעין והמבנים לתק' של 49 שנים ולהעביר את הזכויות בשטחים ובבניין לצדדים שלישיים בכפוף לנהלים המקובלים.
- ברצון הקונה לרכוש מהמוכר את זכויות החכירה בחלק מהקומה הראשונה מתוך הקומות העליונות למטרת שימוש בה כמרפאה (להלן: "היחידה" בהתאם לנספח א')[12].
- היחידה הינה החלק הצפוני של הקומה הראשונה בקומות העליונות במפלס רח' מלכי ישראל שיוקמו בבנין בשטח מוערך של כ- 400 מ"ר. לרבות הצמדות (אם יהיו) וחלקה ברכוש המשותף של הבנין- הממכר.
- שימושים- השימוש הינו למטרת מרפאה. לא יותר שימוש ביחידה למטרת מרכול, מכלת, מכירת מוצרי מזון, מוצרי מאפה, פירוקת, ירקות, דגים ובשר, חומרי ניקוי, חנויות חשמל ואלקטרוניקה, בית מרקחת, חנויות לצורכי חשמל ו"עשה זאת בעצמך", חנויות הלבשה ומותגי אופנה, מסעדות, בתי קפה, ורשתות מזון מהיר. למרות האמור, הקונה יהיה רשאי לפתוח בית מרקחת או חדר תרופות ביחידה בכפוף לכך שאלה ייפתחו בתוך היחידה כחלק בלתי נפרד ממנה ללא גישה נפרדת מבחוץ והשירות יינתן למבוטחי הקונה או מקבלי שירות רפואי שהקונה מחויב לספק להם שירות עפ"י כל דין.
- זכויות החכירה ביחידה- זכות המוכר לחכור את היחידה לתק' של 49 שנים בכפוף למילוי התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח- עד ליום 06.11.2048.
- מחירה של היחידה הנמכרת הינה בסך של $660,000 בתוספת מע"מ.
  מחיר זה מבוסס על מחיר של $1,650 לכל מ"ר.

**יוער כי טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בנסח הרישום[13].**

[12] **בהתאם למידע שנמסר מאת החברה- לא אותר נספח א'- תשריט היחידה.**
[13] מאת החברה נמסר כי הנכס נמצא בהליכי רישום בית משותף. לאחר רישום הנכס כבית משותף, מאוחדת תירשם בנסח.

915880

8.4. ריכוז הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס:

| סידורי | הנכס | סיום שכירות | מועד סיום האופציה | שטח ברוטו במ"ר | שכ"ד חודשי ממוד | דמ"ש למ"ר | ניהול חודשי | ניהול למ"ן |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | חנות | 31/08/2026 | | 54 | 9,155 | 170 | 588 | 11 |
| 2 | חנות | 28/02/2023 | 31/12/2024 | 108 | 11,237 | 104 | 9,936 | 92 |
| 3 | חנות | 31/12/2027 | 31/12/2037 | 4,440 | 326,144 | 73 | 18,916 | 4 |
| 4 | משרד | 31/12/2027 | 31/12/2037 | 121 | 4,439 | 37 | | |
| 5 | משרד | 29/05/2027 | 29/05/2033 | 186 | 15,219 | 82 | 3,680 | 20 |
| 6 | חנות | 30/11/2023 | 30/11/2025 | 51 | 3,623 | 71 | 1,224 | 24 |
| 7 | חנות | 28/02/2025 | 28/02/2025 | 57 | 4,201 | 74 | 1,100 | 19 |
| 8 | משרד | 30/09/2024 | 30/09/2024 | 30 | 2,170 | 72 | | |
| 9 | חנות | 31/05/2024 | 30/06/2024 | 44 | 3,951 | 90 | 640 | 15 |
| 10 | חנות | 31/03/2024 | 30/06/2024 | 77 | 8,827 | 115 | 1,540 | 20 |
| 11 | חנות | 22/07/2027 | 22/07/2027 | 49 | 2,995 | 62 | 778 | 16 |
| 12 | חנות | 28/02/2025 | 28/02/2027 | 108 | 7,510 | 70 | 1,620 | 15 |
| 13 | חנות | 31/05/2024 | 30/06/2024 | 152 | 6,597 | 43 | 1,722 | 11 |
| 14 | חנות | 31/12/2026 | 31/12/2029 | 10 | 5,672 | 567 | 500 | 50 |
| 15 | חנות | 28/02/2025 | 29/02/2028 | 60 | 6,066 | 101 | 1,124 | 19 |
| 16 | חנות | 31/07/2025 | 31/07/2028 | 156 | 14,748 | 95 | 3,182 | 20 |
| 17 | מחסן | 31/07/2025 | 31/07/2028 | 10 | 1,147 | 115 | | |
| 18 | חנות | 31/01/2026 | 31/01/2028 | 54 | 6,866 | 127 | 1,512 | 28 |
| 19 | מסחר | 03/03/2029 | 03/03/2029 | 1 | 0 | 0 | | |
| 20 | חנות | 15/08/2027 | 15/08/2031 | 281 | 24,340 | 87 | | |
| 21 | חנות | 14/02/2027 | 14/02/2033 | 88 | 9,740 | 111 | 1,367 | 16 |
| 22 | משרד | 14/02/2027 | 14/02/2033 | 28 | 815 | 29 | | |
| 23 | חנות | 31/10/2026 | 31/10/2026 | 126 | 12,664 | 101 | 3,024 | 24 |
| 24 | מחסן | 31/10/2026 | 31/10/2026 | 18 | 635 | 35 | | |
| 25 | חנות | 31/07/2024 | 31/07/2024 | 78 | 8,717 | 112 | 1,560 | 20 |
| 26 | חנות | 30/10/2024 | 31/10/2026 | 332 | 24,675 | 74 | 7,138 | 22 |
| 27 | חנות | 30/10/2024 | 31/10/2026 | 32 | 2,377 | 74 | 688 | 22 |
| 28 | חנות | 28/02/2026 | 28/02/2026 | 55 | 6,210 | 113 | 1,350 | 25 |
| 29 | חנות | 31/05/2025 | 31/05/2025 | 138 | 17,324 | 126 | 1,931 | 14 |
| 30 | מחסן | 31/05/2025 | 31/05/2025 | 50 | 1,696 | 34 | | |
| 31 | חנות | 31/05/2025 | 31/05/2025 | 54 | 6,016 | 111 | 815 | 15 |
| 32 | חנות | 30/04/2025 | 30/04/2025 | 55 | 5,634 | 102 | 971 | 18 |
| 33 | חנות | 31/07/2025 | 31/07/2025 | 341 | 28,836 | 85 | 7,161 | 21 |
| 34 | משרד | 30/04/2027 | 30/04/2027 | 449 | 27,158 | 60 | 7,147 | 16 |
| 35 | חנות | 31/12/2025 | 31/12/2028 | 78 | 7,786 | 100 | 1,872 | 24 |
| 36 | חנות | 31/10/2024 | 31/10/2024 | 89 | 9,595 | 108 | 1,678 | 19 |
| 37 | מחסן | 31/10/2024 | 31/10/2024 | 16 | 1,029 | 64 | | |
| 38 | חנות | 31/12/2026 | 31/12/2026 | 78 | 6,580 | 84 | 1,404 | 18 |
| 39 | מחסן | 31/03/2026 | 31/03/2026 | 30 | 704 | 23 | | |
| 40 | חנות | 31/03/2026 | 31/03/2026 | 456 | 31,232 | 68 | 9,120 | 20 |
| 41 | חנות | 12/12/2024 | 12/12/2024 | 55 | 5,533 | 101 | 1,210 | 22 |
| 42 | חנות | 12/12/2024 | 12/12/2024 | 55 | 5,533 | 101 | 1,210 | 22 |
| 43 | חנות | 31/12/2024 | 31/12/2024 | 0 | 0 | 0 | 5,245 | |
| 44 | חנות | 19/06/2031 | 19/06/2031 | 853 | 44,379 | 52 | 8,527 | 10 |
| 45 | חנות | 31/12/2024 | 31/12/2024 | 54 | 5,533 | 102 | 1,350 | 25 |
| 46 | משרד | 14/03/2027 | 14/03/2032 | 398 | 25,381 | 64 | 6,362 | 16 |
| 47 | חנות | 31/12/2026 | 31/12/2027 | 42 | 4,577 | 109 | 1,165 | 28 |
| 48 | חנות | 31/08/2026 | 31/08/2026 | 504 | 39,534 | 78 | | |
| 49 | חנות | 30/06/2025 | 30/06/2024 | 248 | 25,650 | 103 | 6,185 | 25 |
| 50 | חנות | 31/12/2024 | 31/12/2024 | 42 | 5,013 | 119 | 1,137 | 27 |
| 51 | חנות | 31/07/2023 | 31/07/2026 | 236 | 19,559 | 83 | 5,664 | 24 |
| 52 | חנות | 30/04/2028 | 30/04/2028 | 162 | 18,453 | 114 | 2,916 | 18 |
| 53 | חנות | 31/10/2023 | 31/10/2025 | 108 | 8,066 | 75 | 1,771 | 16 |
| 54 | חנות | 31/08/2027 | 31/08/2027 | 120 | 13,397 | 112 | 2,400 | 20 |
| 55 | חנות | 31/10/2024 | 31/10/2024 | 55 | 5,538 | 101 | 1,413 | 26 |
| 56 | חנות | 31/12/2024 | 09/01/2028 | 78 | 8,708 | 112 | 1,560 | 20 |
| 57 | חנות | 31/12/2024 | 31/12/2024 | 55 | 6,516 | 118 | 1,415 | 26 |
| 58 | חנות | 31/10/2026 | 31/10/2026 | 57 | 6,679 | 116 | 1,150 | 20 |
| 59 | חנות | 31/10/2026 | 31/10/2026 | 78 | 7,896 | 101 | 1,548 | 20 |
| 60 | בית קפה | 30/04/2025 | 30/04/2031 | 139 | 18,726 | 135 | 2,780 | 20 |
| 61 | בית קפה | 30/04/2025 | 30/04/2031 | 47 | 5,745 | 122 | 1,269 | 27 |
| 62 | חנות | 31/12/2024 | 31/12/2026 | 43 | 4,972 | 116 | 1,032 | 24 |
| 63 | מחסן | 31/12/2024 | 31/12/2026 | 30 | 1,048 | 35 | | |
| 64 | חנות | 31/07/2025 | 31/07/2025 | 48 | 5,788 | 121 | 960 | 20 |
| 65 | חנות | 30/09/2025 | 30/09/2025 | 43 | 5,115 | 119 | 1,032 | 24 |
| 66 | חנות | 31/05/2025 | 31/05/2025 | 53 | 7,233 | 136 | 1,360 | 26 |
| 67 | מחסן | 31/05/2025 | 31/05/2025 | 26 | 513 | 20 | | |
| 68 | מחסן | 31/05/2025 | 31/05/2025 | 28 | 513 | 18 | | |
| 69 | חנות | 31/05/2025 | 31/05/2028 | 99 | 10,637 | 107 | 1,485 | 15 |
| 70 | חנות | 31/12/2028 | 31/12/2028 | 54 | 4,913 | 91 | | |
| 71 | חנות | 31/12/2028 | 31/12/2028 | 127 | 8,992 | 71 | | |
| 72 | חנות | 31/03/2029 | 31/03/2039 | 55 | 0 | 0 | | |
| 73 | חנות | 31/03/2025 | 31/03/2025 | 51 | 5,173 | 101 | | |
| 74 | חנות | 31/10/2027 | 31/10/2027 | 66 | 8,034 | 122 | | |
| 75 | מחסן | 31/10/2027 | 31/10/2027 | 25 | 1,690 | 68 | | |
| 77 | מחסן | | | 3 | 0 | 0 | | |
| 78 | חנות | | | 94 | 0 | | | |

915880

הערות לטבלת השכירויות:

1. הטבלה מציגה הכנסות בגין דמ"ש בלבד[14] אשר נכונים למועד הקובע לשומה.
2. בעקבות בדיקה מדגמית שנערכה על ידנו לחוזי השכירות בנכס, דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה).
3. ע"פ בדיקתנו, בנכס קיים שוכר מהותי המשמש למרכול – "שופרסל בע"מ", אשר שוכר כ-35% מסך השטח לשיווק במרכז המסחרי. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 33% מסך ההכנסה החודשית בגין השטחים המושכרים. בהתאם להסכם השכירות הקיים, תקופת השכירות עתידה להסתיים ביום 31.12.2027 וקיימות אופציות להארכת תקופה זו עד ליום 30.10.2037.
4. כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים ו/או פולשים.
5. בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס הינם כ- 12,802 מ"ר ושיעור התפוסה עומד על כמעט 100%.
6. בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, היקף ההכנסה החודשית מדמי שכירות לשטחי מסחר, משרדים ואחסנה, נכון למועד הקובע, הינו כ- 1,000,000 ₪.
7. בסוף שנת 2023 ובמהלך שנת 2024 נחתמו מספר חוזים חדשים / הארכת תק' השכירות ועדכון דמ"ש, כדלקמן:

| חוזים חדשים | | | | |
|---|---|---|---|---|
| תאריך | שטח במ"ר | דמי שכירות בש"ח | דמ"ש למ"ר חנות | דמ"ש למ"ר משרד/מרפאה |
| 17.06.23 | 47 | 5,546 | ₪ 118 | |
| 12.11.23 | 43 | 5,000 | ₪ 116 | |
| 31.12.23 | 42 | 4,924 | ₪ 117 | |
| 01.04.24 | 55 | 4,400 | | ₪ 80 |
| 01.01.24 | 55 | 6,400 | | ₪ 116 |
| 9.5.24 | 57.48 | 5,665 | ₪ 99 | |
| 13.07.23 | 236 | 19,065 | ₪ 81 | |
| 9.5.24 | 66 | 7,921 | ₪ 120 | |
| 06.03.24 | 54 | 6,750 | ₪ 125 | |
| 02.06.24 | 51 | 3,555 | | ₪ 70 |
| 14.03.24 | 55 | 6,100 | | ₪ 111 |
| 27.03.24 | 42 | 4,500 | ₪ 107 | |
| 05.05.24 | 77 | 8,803 | ₪ 114 | |

[14] ללא הכנסות נוספות מפדיון / הכנסות מעמדה לטעינת רכב חשמלי.

915880

להלן פירוט דמי השכירות בשטחים המושכרים ע"פ שימושים:

| סיווג המושכר | שטח במ"ר | דמ"ש חודשי ממודד | דמ"ש למ"ר ממודד |
|---|---|---|---|
| שטחי מסחר ואחסנה | 5,904 | ₪ 546,608 | ₪ 93 |
| שוכר עוגן (מרכול) | 4,561 | ₪ 330,581 | ₪ 72 |
| משרדים ומרפאות | 2,307 | ₪ 142,174 | ₪ 62 |
| **סה"כ** | **12,772** | **₪ 1,019,363** | |

כמו כן קיים משרד בשטח של כ- 30 מ"ר המשמש את הנהלת המתחם.

<u>הכנסות מניהול:</u>

דמי הניהול הממוצעים בנכס מסתכמים בסך של כ- 14 ₪/ מ"ר.

בהתאם למידע שנמסר מהחברה, נכון ליום 31.3.2024 לחברת הניהול גרעון בסך של כ- 109,000 ₪[15].

בשנים עברו הייתה חברת הניהול רווחית[16] , הובא בחשבון כי עלות הניהול לאורך השנים תהא מאוזנת.

<u>הכנסות מפדיון[17]:</u>

סה"כ ההכנסות מפדיון לרבעון הראשון של שנת 2024 מסתכמות בכ- 28,500 ₪, הנ"ל משקף במונחי שנה כ- 114,000 ₪ .

<u>הכנסות מעמדה לטעינת רכב חשמלי:</u>

סה"כ ההכנסות מעמדה זו לארבעת החודשים הראשוניים של שנת 2024 מסתכמות בכ- 1,424 ₪, הנ"ל משקף במונחי שנה כ- 4,272 ₪ .

[15] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2024 .
[16] בהתאם לדוחות הכספיים הקודמים.
[17] בהתאם לחלק מהסכמי השכירות, בנוסף לדמ"ש, המשכיר זכאי לקבל מחלק מהשוכרים, אחוז מהפדיון במושכר.

915880

9. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

בבואנו להעריך את שווי הזכויות בנכס הנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- **מטרת ההערכה-** הערכת שווי זכויות חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בחלקה 29 בגוש 2436. בתחום החלקה בנויים 4 מבנים עם תמהיל שימושים מגוון הכולל, בין היתר, שימושי מסחר, שוכר עוגן (מרכול) ושימושי תעסוקה. הנכס מהווה מתחם קניות פתוח המכונה "ישפרו סנטר" ומשתרע על שטח בנוי עילי של כ- 15,300 מ"ר ו371 מקומות חניה, בהתאם להיתרי הבניה.
הערכת השווי כוללת את מלוא הזכויות במתחם למעט שטח של כ- 400 מ"ר אשר נמכר לקופ"ח מאוחדת כמפורט במצב המשפטי לעיל.
- **סביבת הנכס-**הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הדרום מערבי של העיר קריית גת בסביבת שכונות מגורים, מוסדות ציבוריים ופארק ציבורי. כמו כן, הסביבה נהנית מנגישות טובה לאור הקרבה לכביש מס' 40 וכביש מס' 35 הנפגשים בצומת פלוגות.
- **מצב תכנוני-** הובאה בחשבון התכנית התקפה החלה בתחום החלקה.
לא הובאה בחשבון התכנית שבהכנה המצוינת בפרק התכנוני לאור שלב התכנון המוקדם בו היא נמצאת.
- **השימוש המיטבי-** בהתאם לתכנון התקף ולבינוי הקיים, הגענו לכלל דעה כי השווי המיטבי בחלקה הנדונה הינו שווי השטחים הבנויים.
- **אופן תחשיב השומה** – התחשיב נערך בגישת היוון ההכנסות.
גישה זו משמשת להערכת שווי השטחים הבנויים בהתאם להכנסות הצפויות להתקבל בגין מרכיבי ההכנסה השונים ובהתייחס לרמת הסיכון לקבלת הכנסות אלה ע"י קביעת שיעור היוון ראוי.
מקורות ההכנסה השונים ושיעורי ההיוון שהובאו בחשבון בתחשיב השומה הינם לפי החלוקה הבאה:

| קביעת שיעור ההיוון לנכס הנדון | |
|---|---|
| **מקור ההכנסה** | שיעור ההיוון שנקבע |
| הכנסות מדמי שכירות לשוכרים רגילים | 6.65% |
| הכנסות מדמי שכירות לשוכר עוגן | 6.15% |
| תוספת מפדיון | 8.25% |
| שטחים פנויים | 8.00% |

ביחס לשומה של השנה שעברה הבאנו בחשבון תוספת של 0.15% בשיעור ההיוון לאור שיעור הריבית במשק, התמשכות המצב המלחמתי והשפעתו על כלל ענפי המשק.

915880

כמו כן, הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.

לאחר בדיקת דמי שכירות ראויים, הגענו לכלל דעה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס תואמים את מצב השוק.

- **רמת המחירים בסביבת הנכס**– מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון, ושומות מקרקעין מקיפות לנכסים דומים בסביבה.

מצ"ב כנספח לשומה סקר עסקאות השוואה לשיעור ההיוון הראוי לנכס וכן נתוני שווי.

915880

10. **<u>תחשיב השומה:</u>**

| מקור הכנסה | שטח לשיווק (מ"ר) | סה"כ הכנסה שנתית | שיעור היוון | סה"כ שווי מהוון להיום |
|---|---|---|---|---|
| הכנסות משטחי עוגן (מרכול) | 4,561 | ₪ 3,966,972 | 6.15% | ₪ 64,503,610 |
| הכנסות משטחי מסחר ואחסנה | 5,904 | ₪ 6,559,296 | 6.65% | ₪ 98,636,030 |
| הנכסות משטחי משרדים ומרפאות | 2,307 | ₪ 1,706,088 | 6.65% | ₪ 25,655,459 |
| תוספת הכנסות מפדיון | | ₪ 114,000 | 8.25% | ₪ 1,381,818 |
| תוספת להכנסות מעמדת טעינת רכב חשמלי | | ₪ 4,272 | 8.25% | ₪ 51,782 |
| **סה"כ הכנסות נכס מניב** | 12,772 | ₪ 12,350,628 | | ₪ 190,228,698 |
| **סה"כ ערך נוכחי של כלל ההכנסות בנכס בתפוסה מלאה** | 12,772 | ₪ 12,350,628 | | ₪ 190,228,698 |
| תשלום בגין חידוש חוזה חכירה (בדחייה למועד החידוש) | | | | -₪ 2,500,000 |
| **סה"כ שווי נשוא השומה, במעוגל** | | | | **₪ 187,700,000** |

**<u>תחשיב עלות חידוש החכירה לרמ"י:</u>**

| | |
|---|---|
| שווי קרקע עדכני, ללא מע"מ, ללא פיתוח, בהתאם לחוזה החכירה | ₪ 60,834,000 |
| שיעור התשלום לרמ"י | 13.65% |
| סה"כ תשלום חידוש תק' החכירה | ₪ 8,303,841 |
| | |
| בדחייה לתום תק' החכירה הראשונה | ₪ 2,500,000 |

915880

11. **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל שווי זכויות ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכס הנדון (כפי שמפורט בסעיף 4 לשומה) נכון ליום 30.06.2024, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, הינו בסכום שבגבולות **<u>187,700,000 ₪.</u>**

**<u>הערות:</u>**

- שומות עבר לזכויות בנכס:

| מועד | השווי |
|---|---|
| 30.6.2023 | 186,800,000 |
| 31.12.2022 | 164,900,000 |
| 31.12.2021 | 147,300,000 |

- כפי שנמסר לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2023 בסך של 186,800,000 ₪.
- השווי אינו כולל מע"מ.
- ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת לתוך שנת 2024. נכון למועד הקובע לא ניתן לאמוד את השפעת המערכה על המשק בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, אולם נכון למועד הקובע לחוות הדעת אין אינדיקציה לשינוי בערכי השווי בגין גורם זה. ראה בנספח התייחסות למצב השוק.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יובהר, כי לא צפויה לחול חבות בהיטל השבחה.
- ההערכה בוצעה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

**<u>ניתוח רגישות</u>**

להלן ניתוח רגישות המתאר את השינוי בשווי הנכס כתוצאה משינוי בשיעור ההיוון

| | | שווי הנכס |
|---|---|---|
| שיעור היוון | 6.15% | ₪ 197,800,000 |
| | 6.65% | **₪ 187,700,000** |
| | 7.15% | ₪ 179,000,000 |

<u>מצ"ב:</u>

סקר שיעור היוון.

נתוני שווי.

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

915880

**נספח א' –**

**נתוני שווי:**

- **נתוני שווי למסחר:**

- דמ"ש חודשיים ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון:

שטחי מסחר ואחסנה - כ- 93 ₪/ מ"ר.

שוכן עוגן (מרכול) - כ-72 ₪/ מ"ר.

משרדים ומרפאות - כ-62 ₪/ מ"ר.

- עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2023, לגבי נכס המצוי בגו"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 בקריית גת, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **99** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.

915880

1. **<u>שיעור היוון:</u>**

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

- **<u>מצב השוק:</u>**

התקופה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 08.04.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.8% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-08/04/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית של פרמיית הסיכון של המשק.
- האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים התמתנה ונמצאת בתוך תחום היעד. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה הקרובה עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון. מאז החלטת המדיניות הקודמת השקל נחלש מול הדולר בכ-2.7%, מול האירו בכ-2.6% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי בכ-2.3%.
- התוצר התכווץ ברביע האחרון של שנת 2023 ב-5.6% ביחס לרביע השלישי ובסיכום השנה צמח התוצר בקצב של 2% זאת בהתאמה לתחזית חטיבת המחקר מינואר 2024. חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בשנת 2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לנוכח המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות.
- בשוק הדיור חלה עליה במחירי הדירות בחודשיים האחרונים. סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% וקצב העלייה השנתי המשיך להתמתן והגיע ל-2.6%. המגבלות וקשיי הפעילות בענף נוכח המלחמה התמתנו אך עדיין משמעותיים.
- קצב הפעילות של הכלכלה הגלובלית הפתיע לטובה בארה"ב ומנגד, בגוש האירו החולשה הכלכלית נמשכת. האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. עפ"י הערכות השוק אלו צפויים למתן את תוואי הורדות הריבית.
- בחודש מרץ, נמשכה ההתאוששות בהיקף הרכישות בכרטיסי האשראי וסך הרכישות מוסיף לשהות ברמה גבוהה מעט מהרמה הממוצעת טרם המלחמה.

915880

❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על המשך התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק. התרחבות הפעילות נבעה בעיקר מהתאוששות הביקוש. מגבלת ההיצע עודנה גבוהה במספר ענפים.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

הועדה מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: התפתחות המלחמה והשפעתה על הפעילות במשק, פיתוח בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבניה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם.

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[18].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[18] עד לשיעור 4.8% נכון ל-06/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).

915880

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

915880

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 23.05.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחומן המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה שבסמוך לעיר אשדוד.

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 102 מיליון ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

- <u>מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ – הצעת רכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א</u>

בתאריך 07.03.2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%).

הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.5%.**

בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת מכר זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

915880

- <u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [19]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

[19] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי"ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%.**

- <u>סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 אי מ"ר לאחסנה.

התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ"ל משקפים[20] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר.

התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪.

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

[20] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

915880

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת (Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>סופרמרקט – סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.

הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין</u>

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.5**.

- <u>קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ</u>

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪).

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **<u>הצפוי</u>** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.66**[21].

[21] להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה הNOI הייצג הינו כ-6.5%.

915880

- <u>סופרמרקט – אבן גבירול ת"א</u>

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪.

דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א</u>

במהלך מאי 2023 נחתם הסכם לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף למלוא הזכויות תמורה בסך של **462 מיליון** ₪.

בהתאם לפרטי ההכנסות בפרויקט, הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[22] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לתמורה בעסקה ונתוני ההכנסות, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

- <u>בית מישורים- פתח תקווה</u>

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ- **22מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-% **6.2**.

- <u>ריט 1 –בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5 א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-% **5.6**.

[22] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

915880

- <u>מניבים –מגדל אלדן</u>

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26** מיליון ₪.

להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.2**[23].

- <u>מניבים –בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-% **6.35**[24].

[23] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.
[24] להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.

915880