אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים ומסחר
גוש 19874, חלק מחלקה 3
מגרש 9 ע"פ תב"ע
208-0316273
שכונת רמת רבין
כרמיאל

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

6 במארס 2025
מספרנו : 6260/12/24

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים ושטחי מסחר
גוש 19874, חלק מחלקה 3
מגרש 9 ע"פ תב"ע 208-0316273
שכונת רמת רבין
כרמיאל



1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לעדכן חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שלהלן לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח **כספי בינלאומי מס' 40** בכל הקשור לנדל"ן להשקעה, ו/או תקן **IFRS 13** בכל הקשור לרכוש קבוע.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק 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 לרבות תקן שמאים 17.1.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסייה- כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2024. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

פרטי השכלה:

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:
החל משנת 1998 אני משמש בעלים ומנהל של משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין שכיום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים, דיסקונט).

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע שעוברים איחוד וחלוקה לרבות עריכת טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

יחסי תלות ושכר טרחה:
הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות[1] ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים למעט המפורט להלן. בין היתר הסתמכתי על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגראמה תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 12.1.25 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבדקו נתוני חכירה מרמ"י לרבות מסמכי מכרז דיור להשכרה.
* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
* עיון בשומתנו הקודמת למועד קובע של 31.12.23 בה נקבע שווי הנכס על 151.7 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת- 31.12.24

[1] לרבות כמפורט בעמדת רשות ניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

2. <u>פרטי הפרויקט:</u>

גוש	:	19874
חלקי חלקות	:	3
בעלים רשום	:	קרן קיימת לישראל
מגרש מגורים ומסחר ע"פ תב"ע 208-0316273	:	9
שטח מגרש	:	6,657 מ"ר
בעלי זכויות ברמ"י	:	רנט איט – ריט מגורים בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")** ע"פ אישור זכויות
קומפלקס המגורים לשומה	:	בניין עם 100 יח"ד המושכר במלואו (100%)[2] + כ- 920 מ"ר שטח מסחרי
מיקום	:	רחובות מבצע מכבי, ההגנה, הפלמ"ח שכונת רמת רבין, כרמיאל.

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 12.1.25 (להלן "נסח") הסכם מכר, מסמכי מכרז רמ"י, לרבות הסכם חכירה, אישור זכויות מיום 23.1.25 ונתוני תכנון.

<u>לעניין המצב הביטחוני –</u>

מזה למעלה משנה טרם המועד הקובע, מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת.

על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

אמנם בזמן האחרון עצימות המלחמה פחתה לאור הסכמי הפסקת אש, אך עדיין לא ניתן לדעת כמה זמן תארך אי הוודאות הביטחונית שחולשת על מס' חזיתות, והינה חריגה בעוצמתה ו/או האם תהיה לה השפעה מעבר לטווח קצר.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות, עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

בכל מקרה, מצ"ב רשימת עסקאות השוואה שנצפו לאחר פרוץ המלחמה ומגלמים את המצב הביטחוני.

[2] בהתאם לחוק דיור להשכרה

3. <u>תיאור הפרויקט והסביבה:</u>

3.1 <u>תיאור הפרויקט</u> –

הנכס מהווה קומפלקס בניני מגורים משולב מסחר הממוקם בשכונת רמת רבין בכרמיאל.

לפי דיווח שכירויות לרבות הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה, הפרויקט מאוכלס ע"י שוכרים בתפוסה מלאה. ניתנה תעודת גמר.

המבנים דומים זה לזה וכוללים 7 קומות מעל קומת הקרקע המשמשת לכניסה, חזית מסחרית ולשטחי מחסנים.

המבנים מסודרים בצורת האות "ר" לאורך רחובות הפלמ"ח וההגנה, (שני מבנים בכל רחוב).

חצר הפרויקט משמשת למעברים וגינון לרבות חניה על קרקעית עם כניסה מרחוב מבצע מכבי. ניתן לראות רמפת ירידה לקומת המרתף המשמשת גם היא בעיקר לחניה.

ע"פ היתר הבניה קיימות כ- 103 חניות על קרקעיות + כ- 64 חניות במרתף. (סה"כ 167 חניות) בפרויקט הנישום.

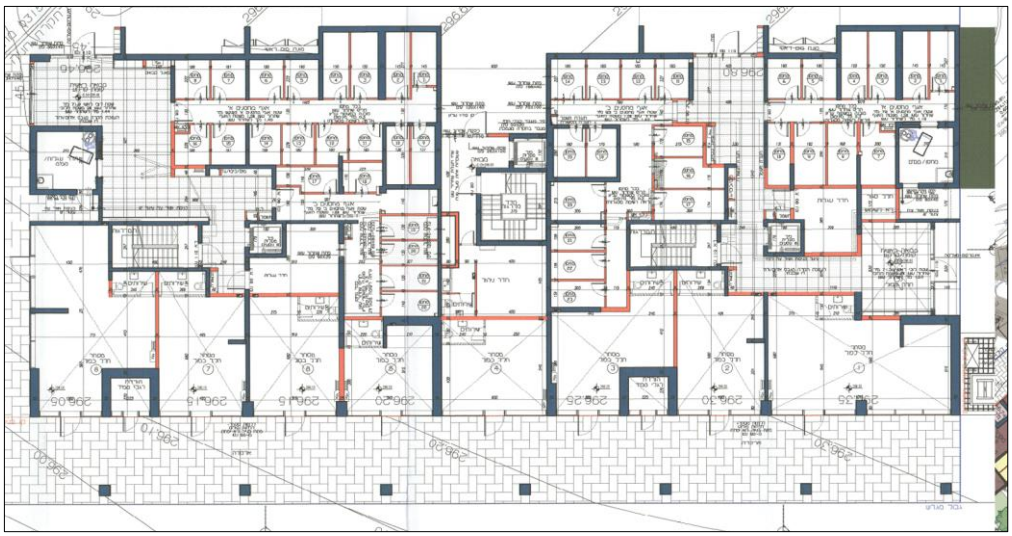
בניני המגורים - מדובר במגוון טיפוסי דירות הכוללות דירות בנות 3,4,5 חדרים. לדירות צמודות מרפסות. להלן התפלגות הדירות לקומות:

בקומה ראשונה – 2 יח"ד בכל בניין.
קומות 2 עד 6 - 4 יח"ד בכל בניין.
בקומות עליונות – 3 יח"ד בכל בנין.

להלן תשריטי דירות טיפוסיות להמחשה:

<u>תשריט קומת קרקע</u> - לרבות חנויות בחזית, מבואות מגורים ומחסנים.

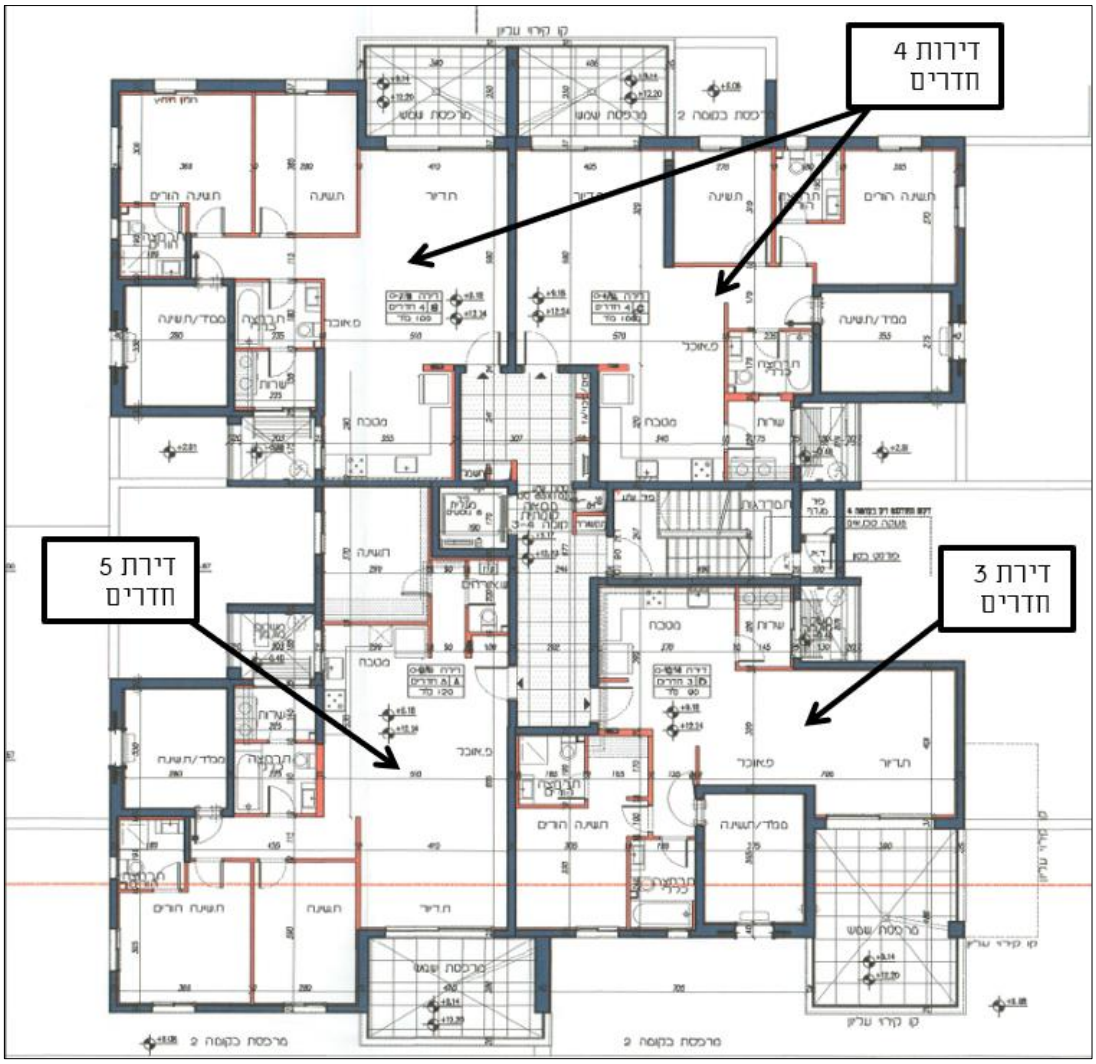
בניינים A+ B



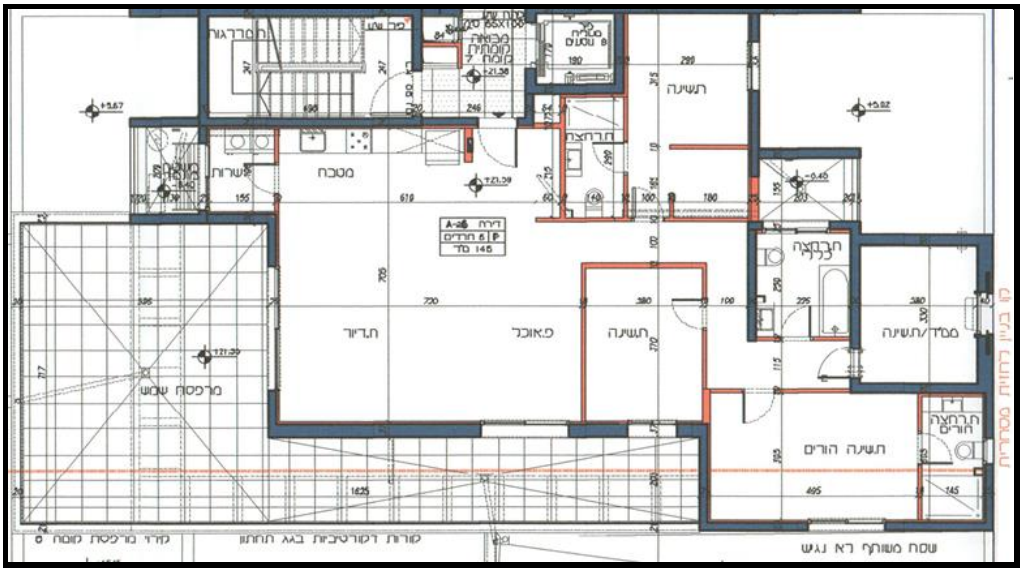
בניינים C + D



להלן תשריט קומות 3-4 להמחשה הכוללות דירות מטיפוסים שונים לרבות מרפסות שמש.



להלן תשריט דירת 5 חדרים עם מרפסת גדולה בקומה עליונה



חתך טיפוסי – בנינים B+A



חתך טיפוסי – בנינים D+C



להלן תמונת הפרויקט להמחשה:



שטחי המסחר –

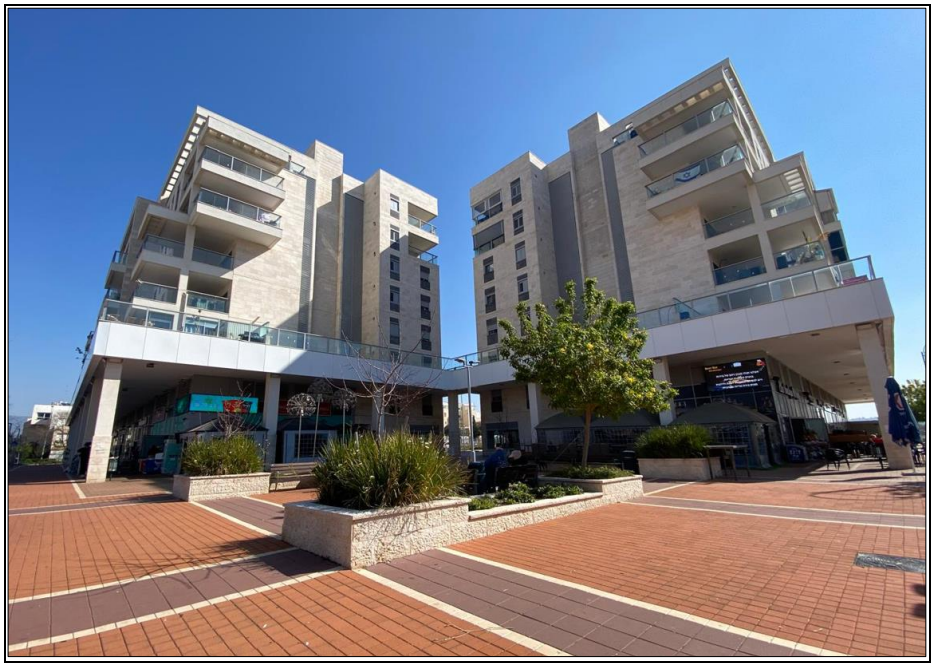
בחזית לרחובות ההגנה והפלמ"ח מצפון מערב ודרום ניתן לראות רצף מסחרי המחולק לכ- 16 חנויות בגדלים משתנים.

החנויות בנויות עם קולונדה לכיוון רחבה ציבורית שמעברה פינת הרחובות פלמח/הגנה.

העסקים המאכלסים את השטח המסחרי מגוונים וכוללים בין היתר: מספרה, בית קפה, סופרמרקט, טאבון, חנות משקאות ועוד.

החנויות מהווה "שימוש משלים" הן לפרויקט שבנדון והן לכלל בניני המגורים בשכונה.

מבט מכיוון מערב אל הפרויקט עם הרחבה הציבורית בחזית אשר מעברה חנויות



להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –



"מבט על" כפי שמשתקף בתצ"א



התצלום ממחיש את פרופיל הפרויקט שכולל 4 בניני מגורים ומסחר + חניות בחצר כאשר הוא מוקף במס' רחובות צדדיים שמעברם בניני מגורים דומים

3.2 תיאור הסביבה

הפרויקט הוא חלק משכונת מגורים הידועה בשם "רמת רבין" בכרמיאל.

השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר בסמוך לכביש 784, המוביל ליישובי גוש משגב המחבר גם ליציאה לכיוון כביש 85 עכו-כרמיאל.

השכונה הוקמה בסוף שנות ה- 90 וכוללת מבני מגורים בבניה רוויה, בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור וחינוך. בחלקה הצפוני פארק ציבורי.

היקף השכונה מהווה את שדרות השלום – רחוב מעגלי המתחבר מצפון לשד' נשיאי ישראל. הפיתוח הסביבתי מלא.

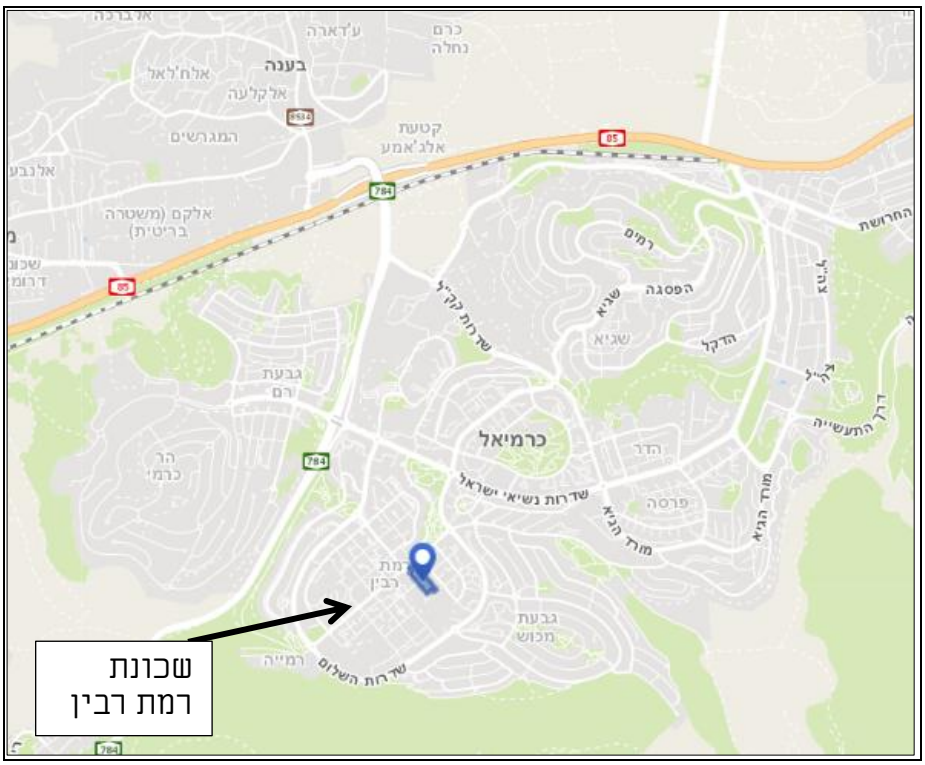
<u>גבולות המגרש</u> – הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח ומעבר מבני מגורים. מדרום שביל ומעבר מגרש ריק המיועד בין היתר לדיור מוגן (ר' פרק תכנוני)

העיר כרמיאל ממוקמת על ציר כביש 85 בבקעת בית הכרם.

נכון לדצמבר 2024 העיר כרמיאל כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ -48.3 א' תושבים.

העיר משלבת מס' שכונות ותיקות וחדשות, כ"כ אזור תעשייה הכולל מפעלים כגון אלביט, טרלידור, שטראוס ועוד.

בשנת 2017 החל לפעול קו רכבת ישראל. תחנת הרכב בכניסה לעיר בסמוך לתחנה המרכזית.



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>
בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י רון אליהו, בהנחיית הח"מ, ביום 4.2.25.

5. <u>המועד הקובע:</u>
התבקשתי להתייחס ליום 31.12.24 בהנחה והנתונים נכונים גם ליום זה.

6. <u>נתוני תכנון:</u>
בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה לתכנון ובניה כרמיאל, מלמדת כי בנכס חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

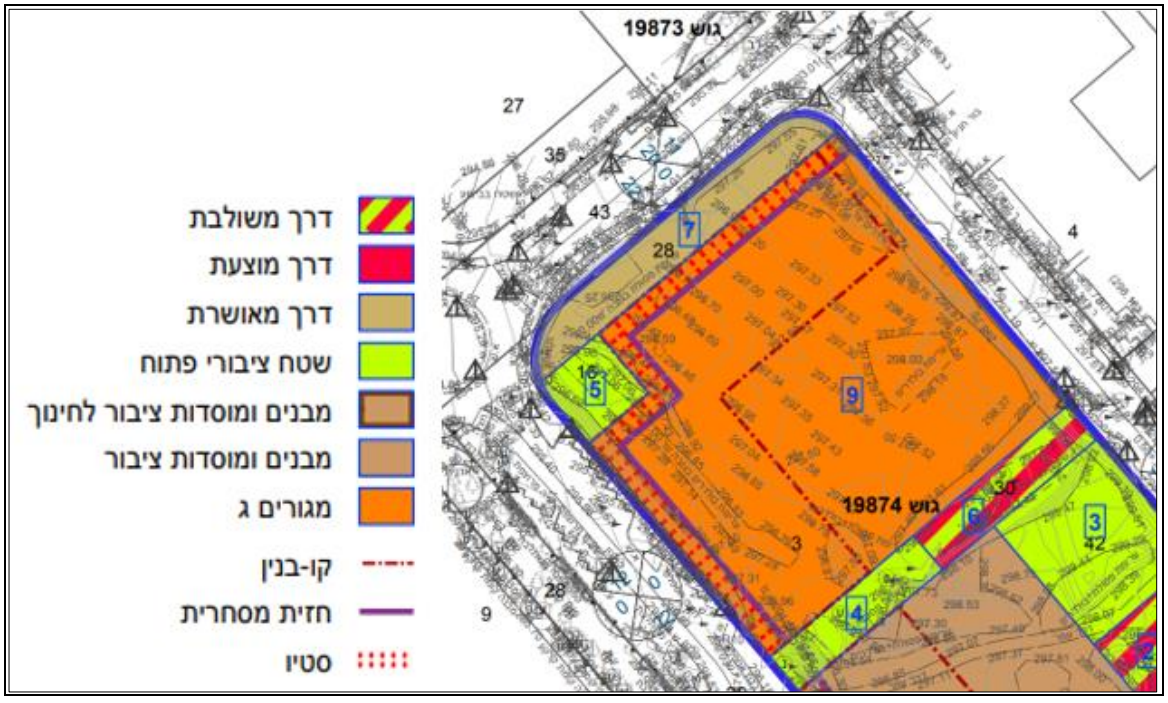
תב"ע מס' 208-0316273	פורסמה למתן תוקף בי.פ.7378 מיום 8.11.16
תב"ע ג/21056	פורסמה למתן תוקף בי.פ.7209 מיום 21.2.16
תב"ע ג/10022	פורסמה למתן תוקף בי.פ 4834 מיום 21.12.99

המגרש מהווה את מגרש מס' 9 ביעוד מגורים ג' ע"פ תכנית 208-0316273

התכנית משנה את תכנית ג/10022 תוך חלוקת מגרש מס' A-100 מקורי בכדי להקים מתחם לדיור מוגן הכולל יח"ד להשכרה לקשישים (מגרש 8 הסמוך).

תא שטח 9 –
ישמר בו היעוד המקורי המפורט בתכנית ג-10022.
יוקטן בו מס' יח"ד ביחס לשטח מ- 150 יח"ד ל- 100 יח"ד.
ישמר שטח מסחרי של 750 מ"ר ע"פ המפורט בתכנית ג-10022.

<u>להלן תשריט תב"ע 218-0316273 :</u>



השימושים המותרים בפרויקט ביעודו מגורים ג' –

** בניינים עם חזית מסחרית – תותר קומת מסחר + גלריה וקומות מגורים.

** המסחר שיוצר בייעוד שטח זה יהיה מסחר בשילוב עם אזור מגורים: חנויות לממכר קמעונאי למוצרי מזון, כלי בית וגינה, סדקי, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי כתיבה, משרדים וכל שימוש למבנה המסחר המתאים לתכלית.
לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים.
יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.

** יותר מסחר בקומת קרקע בלבד

** כל החזיתות הפונות לרחוב יכלו קולונדה

** בניינים עם חזית מסחרית: תותר קומת מסחר + גלריה.

** חניה עבור משתמשי המסחר תהייה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות.
חניה עבור מגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.

להלן זכויות הבניה והוראות הבניה למגרש מס' 9 שמהווה את הפרויקט הנישום:

<u>שטח מגרש-</u> כ- 6,657 מ"ר

<u>מגורים</u> –

מס' יח"ד	:	100
שטח עיקרי	:	13,000 מ"ר[3]
שטח שירות על קרקעי	:	4,000 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	4,000 מ"ר
קומות	:	8

<u>מסחר</u> –

שטח עיקרי	:	750 מ"ר[4]
קומות	:	2
תכסית	:	40%
גובה מבנה	:	30 מ"ר[5]

גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ'.
מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר

ע"פ התשריט מסומן קו בניין וקולונדה לאורך שטחי המסחר בחזית הרחובות ההגנה והפלמ"ח.
קו בנין לקולונדה בחזית – 0.

[3] מתוך הזכויות הרשומות לעיל - 3,000 מ"ר יהיה עבור קירוי בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד בהתאמה לתכנית המתאר – קירוי לגגונים ג/21056 (ר' להלן)
[4] ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת.
[5] גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ', מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר

תכנית ג/10022 קובעת הוראות והגבלות בניה לרבות עקרונות בינוי ועיצוב קו בנין רחוב ראשי ומעבר לציבור[6].

חניה – החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וסימונם בתכניות הפיתוח שיוגשו לועדה המקומית לאישורה.

חלוקה ו/או רישום – תנאי למתן היתר בניה מכחו תכנית זו, אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה לצורך רישום ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

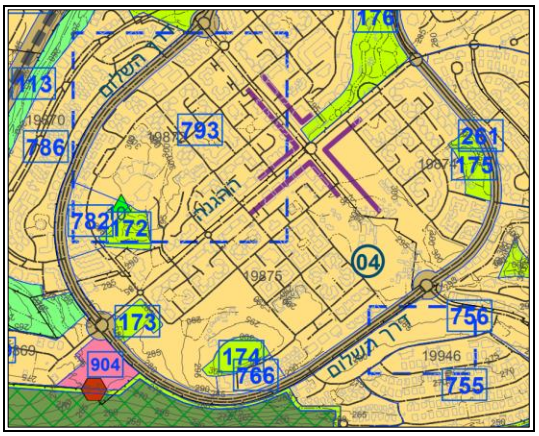
ע"פ תכנית מס' ג'21056 – תכנית מתאר מפורטת לגגונים, קרויים ומצללות במבני מגורים בכרמיאל – תותר תוספת של עד 30 מ"ר ליח"ד.

היקף הקירוי, הגגון ו/או המצללה בכל מבנן או מבנה, ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומי בהתאמה אדריכלית למקום ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ו/או המאושרים בתב"ע החלה על המקום.

שטח הבניה הנכלל בתכנית זו מיועד לקרוי מרפסות ויציאות בלבד ולמצללות. לא תתאפשר סגירת הקירוי/הגגון/המצללה. לא תותר הרחבת דירות בשטח תוספת הקירוי.
גגוניסהמתווספים ע"פ תכנית זו לא יהיו נגישים ולא יוכלו לשמש כמרפסת לקומה שמעליהם.

** **הערה** – כפי שפורט לעיל קיימת התייחסות לשטח גגונים בטבלת השטחים של תכנית 208-0316273 כחלק מן השטח העיקרי, אשר מוגדר כשטח קירוי ע"פ תכנית 21056.

** **תכנית מתאר כרמיאל מס' 208-0773416 הופקדה בי.פ 11400 מיום 8.6.23**[7]



סביבות הפרויקט הינה ביעוד מגורים עם חזית מסחרית. **התכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה.**

[6] הובא בחשבון כי תנאים למתן היתר בניה ניתנו במעמד היתרי הבניה שבתוקף – ר' להלן.
[7] ע"פ פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מחוז צפון מיום 22.7.24 לתכנית התקבלו 26 התנגדויות מורכבות.
כ"כ התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ונוכח המחסור בכ"א הועדה החליטה למנות חוקרת התנגדויות בתכנית.

7. נתוני רישוי

** **היתר מס' 20190031 מיום 13.5.19**

ניתן לגידור וחפירה בקו המחבר בין הכבישים הסמוכים. סה"כ 6539 מ"ק.

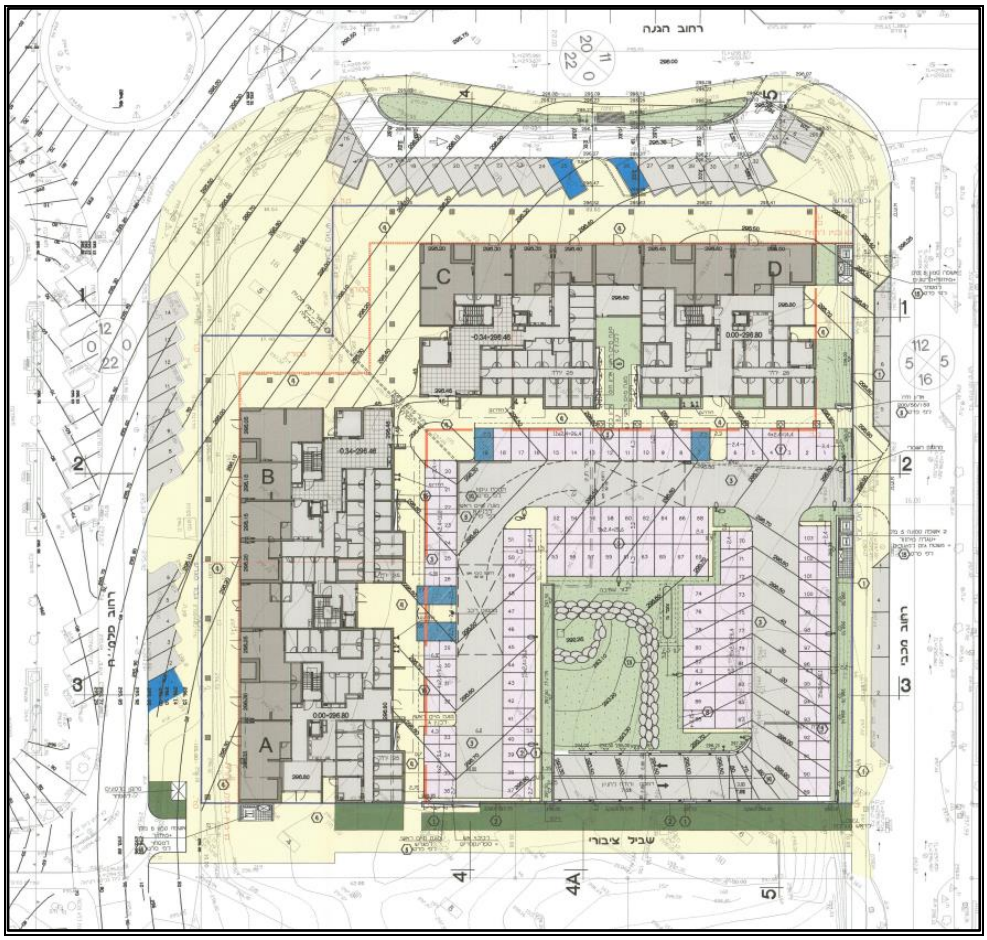
** **היתר מס' 20200023 מיום 29.3.2020 + תעודת גמר.**

ניתן לארבעה בניינים הכוללים כ"א 25 יח"ד. סה"כ 100 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, חניון משותף ושטח מסחרי.

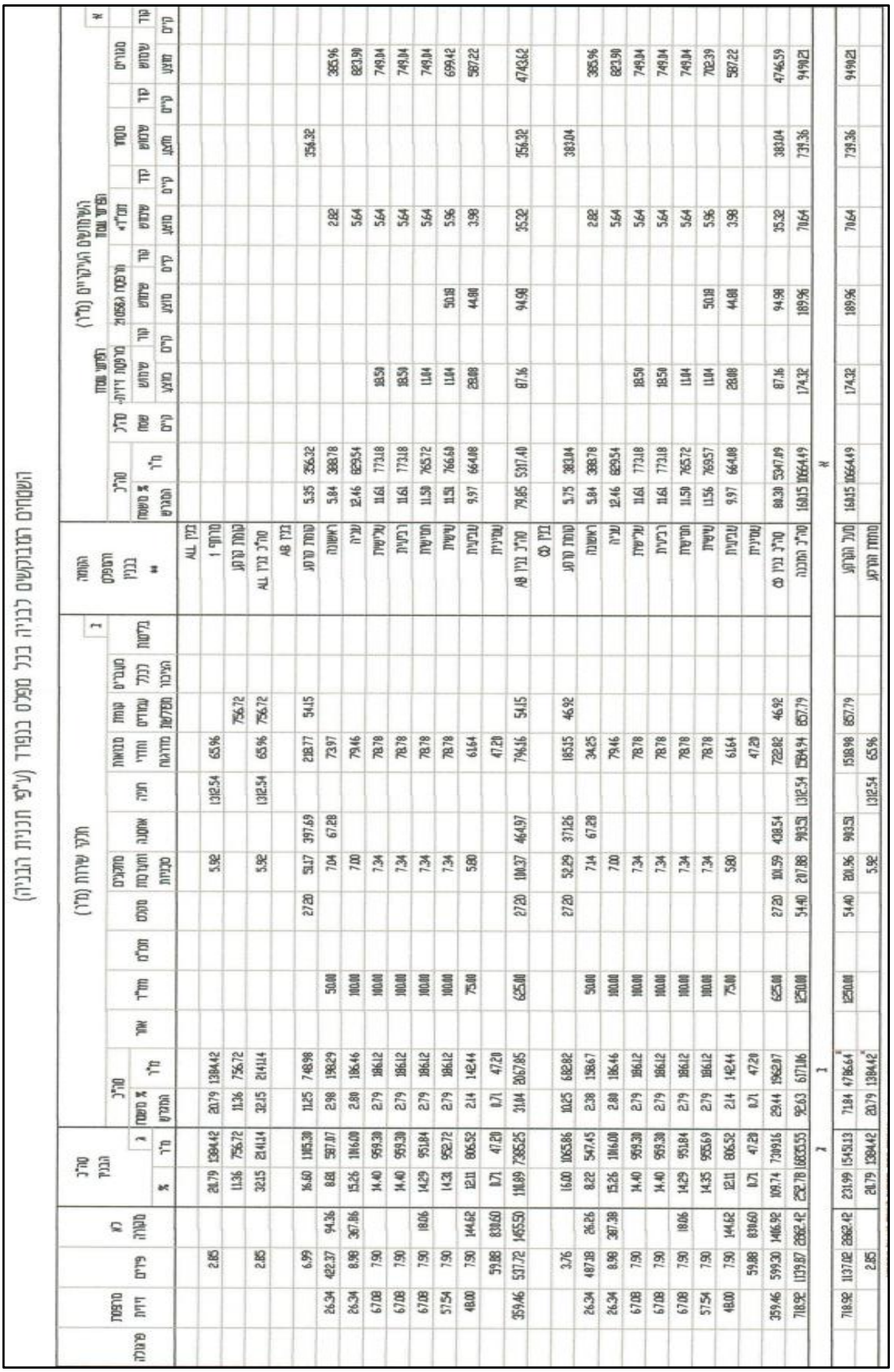
ביום 30.6.22 ניתנה תעודת גמר ע"פ ההיתר הנ"ל, החתומה ע"י יו"ר הועדה ומהנדס העיר.

המבנה נבנה/הושלם/הותאם ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר.
ביקורת סופית לגמר הבניה נערכה ביום 28.6.2022.

להלן תשריט העמדה של ארבעת המבנים מתוך תשריט ההיתר :
בניינים B+A פונים לרחוב הפלמ"ח ובניינים D-C פונים לרחוב ההגנה



להלן שטחי הבניה מתוך תשריט היתר מס' 20200023



תעודת גמר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך : 30/06/2022

תעודת גמר

בקשה : 2019101 תיק בנין : 5121 שם מבקש : צמח המרמן בע"מ

גוש : 19874 חלקה : 3 מגרש : 9

מס' היתר : 20200023 תאריך : 29/03/2020

בתוקף הוראת תקנה 21 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 אני מאשר בזה :

הבנין/תוספת לבנין/שינוי הנמצא ברשות מקומית : כרמיאל

כתובת הבניה : רמת רבין 9 שכונה :

האישור הוצא עבור 100 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, רח' ההגנה 1-25/ 23, 1-25/ 25, רח' הפלמ"ח 1-25/ 29, 1-25/ 31 בכרמיאל בלבד, כנגד ערבות בנקאית ע"ס 50,000.00 ש"ח (חמישים אלף שקלים), מספרה 044104506.

נבנה/הושלם/הותאם לפי ההיתר ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר. בקורת סופית לגמר הבניה נערכה ביום 28 יוני, 2022

משה קונינסקי יו"ר הועדה	04.07.2022 תאריך	איל רותם מהנדס העיר	03.07.2022 תאריך

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 12.1.25

גוש/חלקה : 19874 / 3

שטח חלקה : 11,831 מ"ר

בעלים : קרן קיימת לישראל (בשלמות)

8.2 אישור זכויות מיום 23.1.25

הוצג אישור זכויות – מס' חוזה 800022186

פרטי הנכס –

כתובת הנכס: כרמיאל		
גוש	**חלקה**	**תת חלקה**
19874	3	
תכנית		**מגרש**
208-0316273		9

שטח העסקה : 6,675 מ"ר

הזכויות בנכס רשומות ע"ש חברת רנט איט מגורים בע"מ (מס' 516581741) בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 24.10.2116.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה מיום 8.11.2023 ללא הגבלת סכום לטובת: שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ.
פרטי ממשכן: רנט איט מגורים ב"מ 516581741.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

8.3 הסכם חכירה מהוון :

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון מיום 3.2.19 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכירה"), לבין חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ (מס' 512531203) (להלן "החוכר") תיק רמ"י מס'.21453047א'.

ההסכם כולל מס' גושים/חלקי חלקות ומס' מגרשים בשטח כולל של 16,079 מ"ר בכרמיאל[8].

[8] הוצג הסכם חכירה חדש מיום 14.8.23 המתייחס למגרש 9 בלבד (בשטח של 6,675 מ"ר). **ההסכם שהוצג חסר**. הובא בחשבון כי לא השתנו תנאי החכירה ביחס להסכם המקורי למעט פיצול המגרש שבנדון. (ר' פרטי אישור זכויות לעיל)

בין היתר - מגרש מס' 9 לפי תכנית מפורטת מס' 208-0316273

תקופת החכירה : 98 שנים החל מיום 25.10.2018 ועד 24.10.2116.
תקופת חכירה נוספת 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה : מתחם הכולל יח"ד להשכרה ומכירה.

<u>קיבולת הבניה -</u> ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

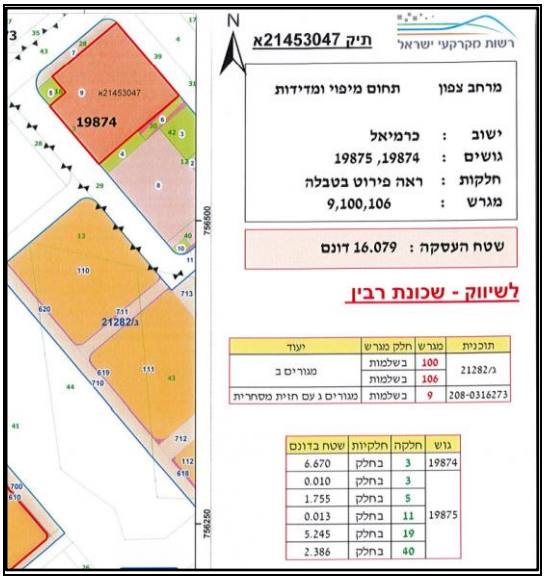
לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

התמורה : 180 מ' ₪ נכון ליום אישור העסקה[9]
ייעוד מגרש 9 : מגורים ג' עם חזית מסחרית (ע"פ תב"ע 208-0316273)

החוכר מתחייב לסיים את בניית המבנים כדי לאפשר את אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או השימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד למועד השלמת הבניה (25.1.2022)[10]

חוברת המכרז צפ/268/2018 על מסמכיה ונספחיה והתנאים המיוחדים המפורטים בה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם זה.

להלן קטע מתוך תשריט חכירה (מתוך חוברת המכרז)



** התשריט משותף למס' המגרשים (לרבות מגרש 9 שבנדון)

[9] לכלל המגרשים שבעסקה.
[10] הוצג מכתב מאת חברת "דירה להשכיר" לפיו ניתנה הארכה עד ליום 25.7.2022 לצורך השלמת הבניה. למבנה ניתנה תעודת גמר ביום 28.6.2022 (ר' פרק רישוי)

8.4 <u>מכרז צפ/268/2018</u>

ע"פ הסכם החכירה שפורט לעיל ובהתאם להסכם הרכישה שלהלן, חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ זכתה במכרז באוקטובר 2018.

המכרז מהווה מכרז "דיור להשכרה לטווח ארוך".

להלן הוראות חוברת המכרז הרלוונטיות –

בין יתר הוראות חוברת המכרז נקבע כי זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות במקרקעין נשוא המכרז וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע עבור הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב.

25% מהדירות אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדיור להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכ"ד מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446 וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר.

נכון למועד פרסום המכרז שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

** עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר[11]) – סך של 29 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 26 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 25 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור השירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור על מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

היזם יהיה ראשי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלה יקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

[11] "חדר" משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

נוסח הסכם השכירות של הדירות (לזכאים ולאלו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף להסכם העיקרי והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת.

שיווק הדירות בשכר דירה מפוקח, לרבות פרסומן וכל עריכת ההרשמות והתקשרויות בהסכמי השכירות, יעשו בהתאם להוראות, על חשבונו הבלעדי של היזם.

היזם מחויב כלפי שוכרי הדירות בתקופת האחריות והבדק ע"פ חוק המכר (דירות), וזאת הן ביחס לדירות והן ביחס לרכוש המשותף. תקופת הבדק והאחריות יחלו להימנות לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות מפרט תחזוקה מצורף.

כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו.

סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי השוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז.

אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד – ייחתם חוזה חכריה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

ידוע למציע כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370 בדבר הקניית בעלות לא תחול במכרז זה למשך תקופת ההשכרה, ביחס לדירות להשכרה.

העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבניה ו/או בתקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי[12] ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1466 או כל החלטה שתבוא במקומה

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה בין היתר, באישור מראש בכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 18 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י, למשרד ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים ע"פ תנאי המכרז ו/או ע"פ דין.

מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל תנאים הקבועים בהסכם העיקרי

[12] ר׳ סעיף 18 בהסכם מול חברת דירה להשכיר כחלק ממסמכי חוברת המכרז (מצ"ב). נמסר כי החברה רשאית לרכוש את הנכס עפ"י כל דין ובכפוף לכך נערכת חוות דעת זו.

8.5 "<u>ההסכם העיקרי</u>" – הסכם מול חברת "דירה להשכיר"

הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם בכרמיאל במסגרת מכרז מס' צפ/268/2018

כחלק מחוברת המכרז ומסמכיו, מצורף הסכם עיקרי בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לבין היזם/הזוכה במכרז.

דירות המגורים נבנו זה מכבר לרבות תעודת גמר שניתנה (ר' לעיל) לפיכך להלן חלקי ההסכם הרלוונטיים ככל ולא פורטו בחוברת המכרז ו/או הסכם החכירה:

** כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

** היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול דעת בלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

<u>דירות בשכר דירה מפוקח</u>:

** שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה[13] יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי[14] ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

** כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן – **מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה,** החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי[15].

** שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ תב"ע).

<u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>:

** שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

** הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות. לאחר תום התקופות כאמור יהיו רשאים הצדדים להתקשר בהסכם שכירות נוסף.

[13] שטח דירה – שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות.
[14] השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראות כל דין.
[15] ראה להלן מכתב עדכון לתקופת האופציה הראשונה

ניהול ואחזקת המתחם:
היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בהתאם למפרט תחזוקה נספח.

לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעלי ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול ותחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר ע"י החברה.

אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים:
היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

בכל הנוגע לבדק ואחריות, יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות)

רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה:
כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, תתבצענה ע"י היזם ועל חשבונו.

העברת ו/או הסבת זכויות:
היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או ע"פ חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים שונים (שטחי מסחר וכו') – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת ע"פ הסכם החכירה) והחברה ובכפוף לקיום תנאים מצטברים.

8.6 מכתב עדכון דמ"ש מופחתים במסגרת מכרז מס' צפ/268/2018[16]

ע"פ מכתב מיום 31.7.2024 שהתקבל מהחברה הממשלתית לדיור ולהשכרה –"דירה להשכיר", ע"פ ממצאי השומה העדכנית לתורך קביעת שכר הדירה המופחת לתקופת האופציה הראשונה, שכר הדירה המופחת לתקופת האופציה הראשונה יהיה כמפורט להלן:

א. שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 2,800 ₪.
ב. שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 3,520 ₪.

דמי האחזקה עבור דירות בשכר דירה מופחת הינם 4.3 ₪ למ"ר.

[16] הובא בחשבון בתחשיב עדכון החל מיולי 2025.

8.7 <u>הסכם ניהול</u>

כחלק מנספחי הסכם המכר (ר' להלן) הוצג הסכם מול חברת הניהול "רועיקום בע"מ" מיום 1.2.22. ההסכם נערך לתקופה של שנתיים, אשר מתחדש אוטומטית אלא אם אחד מהצדדים מודיע על סיומו. נתוני עלויות הניהול נמסרו ע"י החברה.

התמורה – התמורה לשירותי הניהול ואחזקת המבנה: 25 א' ₪ + מע"מ לששת החודשים הראשונים ולאחר מכן 6 חודשים התמורה תהיה בסך 30 א' ₪ + מע"מ[17].

8.8 <u>הסכם רכישה מיום 9.2.23</u>

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 9.2.23 שנערכה בין הצדדים הבאים:

** צ.מ.ח המרמן בע"מ ח.פ. 512531203 (להלן: "המוכר" ו/או "החברה") מצד אחד
** רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747 (להלן: "הקונה") מצד שני

הואיל והמוכר זכה במכרז מספר צפ/268/20 של משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: דירה להשכיר) לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות מקרקעי ישראל במועד החידוש, לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך של 100 יחידות למגורים ולשטח מסחרי בשכירות חופשית בשטח של כ-740 מ"ר וכן למכירת 76 יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 19874 חלקה 3 מגרש 9 וכן גוש 19875 חלקה 19 מגרש 106 וכן גוש 19875 חלקות 3, 5, 11, 40 מגרש 100 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג ברמת רבין כרמיאל **(להלן: "המקרקעין" ו- "הפרויקט", בהתאמה).**

והואיל ובהתאם למכרז התקשר המוכר עם דירה להשכיר בהסכם להקמת והפעלת מתחם דירות להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנים, וכן שטחי מסחר, במגרש 9 גוש 19874 חלקה 3 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג[18] **(להלן: "המתחם" ו/או "הממכר" וכן "הסכם דירה להשכיר", בהתאמה).**

והואיל והמוכר השלים את בניית המתחם, קיבל טופס 4, השכיר את הדירות ושטחי המסחר ואכלס אותם בשוכרים;
ובהתאם למכרז בנה המוכר את הדירות למכירה במגרשים 100 ו-106 (להלן "מגרשי הדירות למכירה") ומכר את כל הדירות שנבנו במגרשים אלו לקונים שונים אשר עתידים לאכלס את הדירות בסמוך לפני ו/או אחרי חתימת הסכם זה.

והואיל וברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במתחם (אך לא במגרשי הדירות למכירה שאינם חלק מן הממכר), להיכנס בנעלי המוכר בכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם ובכל יתר התחייבויותיו בקשר עם המתחם והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים בהסכם זה ועל מנת על מנת להשכיר את היחידות בממכר בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

והואיל והמוכר הסכים למכור לקונה את מלוא זכויותיו בתנאים ובכפוף לקיום התנאים המתלים הנקובים בהסכם זה, בכפוף לשחרור המוכר מכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם וכניסת הקונה בנעלי המוכר בכל אלו ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הקבועה בהסכם זה וקיום כל יתר התחייבויות הקונה לפי הסכם זה.

[17] בתחשיב נבחנו והובאו בחשבון הוצאות והכנסות צפויות מניהול אשר הועברו ע"י החברה (ר' להלן)
[18] להבנתנו צריך להיות תכנית צ"ל תכנית 208-0316273. בכל מקרה הובא בחשבון שמדובר בדירות בנויות לפי היתר כדין.

<u>הצהרות והתחייבויות המוכר</u>-

המוכר מאשר מצהיר ומתחייב בין היתר כדלקמן:

** כי הינו בעל מלוא הזכויות במקרקעין בהתאם להסכם החכירה והסכם דירה להשכיר וכי הזכויות בממכר רשומות על שמו בספרי רמ"י.

** כי הוא עמד ומילא אחר כל התנאים של הסכם החכירה עם רמ"י ושל דירה להשכיר, משרד השיכון ועיריית כרמיאל וכל רשות רלוונטית אחרת בקשר עם הממכר, למעט בעניין מועדי השלמת הבניה במגרשים 100 ו-106 שאינם חלק מן הממכר ואין למיטב ידיעתו, בעניין מועדים אלה כדי למנוע ממנו מלמלא אחר כל התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

** כי השכיר ואכלס את כל הדירות במתחם לשוכרים שונים בהתאם לרשימה, להסכם זה ולהסכמי השכירות וכי כל הדירות בממכר מושכרות בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו בהסכם דירה להשכיר וכי התקשר עם חברת הניהול בהסכם הניהול נספח להסכם זה.

** כי בנה את המתחם בהתאם להיתר הבניה, סיים את הבניה בהתאם להסכם דירה להשכיר ולמכתב הארכת המועדים, וקיבל את מלוא האישורים לאכלוס הבניין לרבות תעודת גמר.

** כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין תשולם ע"י הקונה מקדמת מס שבח לפי סעיף 15ב' לחוק מיסוי מקרקעין.

** כי ימציא פרוטוקול חברה מאומת כדין ע"י עו"ד/רו"ח של החברה, המאשר את התקשרות החברה בחוזה זה, הקובע את זהות המוסמך/ים להתקשר בשם החברה בחוזה זה, את זכויות החתימה בחברה וכי החברה רשאית עפ"י מסמכי התאגדותה להתקשר בחוזה זה.

** כי יהיה אחראי לאי התאמה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") בקשר עם הדירות והחנויות במתחם, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 12 להלן[19].

<u>התמורה</u> –

120 מיליון ₪ כשעל סכום זה לא חל מע"מ או חל מע"מ בשיעור אפס ע"פ החוק וזאת בגין החלק בממכר שהוא הדירות להשכרה לטווח ארוך.

סך נוסף של 14.7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כחוק בגין החלק בממכר שהוא השטח המסחרי.

134.7 מיליון ₪ + מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם.

ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם[20]

[19] תיקוני ליקויים בתקופת הבדק

[20] מדד בסיס – המדד שהתפרסם ביום 15.3.23

<u>מיסים, תשלומי חובה והוצאות</u> –

בין היתר –

** כל המיסים העירוניים כגון, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים כלשהם החלים ו/או שיוטלו ע"י הרשות העירונית בגין הממכר (להלן: "תשלומי החובה העירוניים") בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. למעט היטל השבחה שיוטל על הממכר לאחר מועד חתימת הסכם זה, שיחול וישולם ע"י הקונה.

** החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך יישא הקונה בכל תשלומי החובה החלים עליו, למעט תשלומי החובה העירוניים שישולמו ע"י הקונה החל ממועד מסירת החזקה בממכר.

** מס רכישה יחול וישולם על ידי הקונה במועד הקבוע בחוק.

** המוכר יישא במס החל עליו לפי פקודת מס הכנסה.

** היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה עד מועד חתימת הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו; היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר יום חתימת הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

** הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זכויותיו של הקונה ברמ"י ובכל רשות אחרת, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

8.9 <u>קובץ תקנות רמ"י – סעיף 4.8 מכרז דיור להשכרה</u>

סעיף זה מפרט מס' הגדרות ופרמטרים לגבי מכרזי דיור להשכרה:

<u>החברה</u> – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

<u>מחיר מפוקח</u> - 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה.

<u>שטח דירה</u>- שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

בין יתר הוראות מסלול שיווק המתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, נקבע כדלקמן:

** המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמור מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז.

** 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות ע"פ שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו.

** ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי שלמדד המחירים לצרכן.

** משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע ע"י ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים.

** שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזור עדיפות לאומית.

** בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיו"ב, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התכניות וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם.

<u>תקופת ההשכרה</u> - לא תפחת מ- 20 שנים ברציפות.
בתום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי.
ועדת המכרזים רשאית מנימוקים שירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.

8.10 <u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –
מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים.
בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה.
בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

8.11 רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות

התקבלה מן החברה רשימת שוכרים בארבעת הבניינים, הכוללת חלוקת הכנסות לפי סוג שכירות (זכאי/שוק חופשי)

שיעור התפוסה הוא 100% לפי נתוני החברה.

להלן נתוני כמות יח"ד עם פירוט שטחים/חדרים ודמי שכירות – כפי שהתקבלו[21]:

דירות להשכרה בדמ"ש מופחת - לפי המתקבל בפועל	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	0	25
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל - חלק יחסי						**68,814**
דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי המתקבל בפועל	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4	75
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**317,101**

סה"כ דמ"ש לדירות המגורים כ- 385.9 א' ₪ לחודש.
דמ"ש לשטח המסחרי של כ- 920 מ"ר ברוטו הם כ- 91.6 א' ₪ לחודש + מע"מ.
הכנסות מניהול: כ- 56.3 א' ₪ לחודש (כולל הכנסות ממסחר)

[21] דמ"ש מופחתים ע"פ המתקבל בפועל. ביוני 2025 צפוי עדכון ע"פ מכתב שמאי של חברת דירה להשכיר – ר' לעיל.

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:</u>

9.1 הנכס מהווה פרויקט הכולל מס' בניני מגורים משולב מסחר המושכר במלואו בשכונת רמת רבין בכרמיאל.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בפרויקט, ע"פ אישור זכויות והסכם רכישה, ובכפוף למפורט לעיל ולהלן, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

9.3 הפרויקט נבנה בהתאם לכללי מכרזי רמי לדיור להשכרה.

הוצגה רשימת שוכרים הן לשטחי המגורים והן לשטחי המסחר.

לפי דיווח החברה וריכוז ההכנסות **התפוסה בפרויקט מלאה 100% .**

הוצגו הכנסות שמתקבלות בחלוקה לשוכרים בדמ"ש מופחת לעומת הכנסות מדמ"ש שוק ולעומת הכנסות מהשכרת המסחר.

9.4 כללי רמ"י מחייבים את היזם להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך (חלקן במחיר שוק וחלקן במחיר שכירות מופחת).

הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור במידת הצורך את הדירות.

לעומת שטחי המגורים בפרויקט, את שטחי המסחר ניתן להשכיר במחיר שוק.

9.5 נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. לפי החברה, כלל הדירות בפרויקט בנויות בהתאם להיתר הבנייה. פורט לעיל שנתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשר כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר.

לפי דיווח החברה (נבחנו על ידנו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות) הפרויקט בתפוסה מלאה, הדירות מאוכלסות ומשמשות באופן רציף למגורים כאשר הדיירים משלמים דמ"ש והוצאות בהתאם להסכמי השכירות באופן רציף ומלא.

9.6 <u>לעניין החלק המסחרי</u>- גם חלק זה נצפה בתפוסה מלאה וגם לגביו התקבלו הוסכמי השכירות וריכוז הכנסות שהחנויות מניבות בשוטף. שיעורי ההיוון שיושמו מגלמים החזר בגין פחת, פוטנציאל לתפוסה חלקית לאורך השנים וסיכון לטווח ארוך.

9.7 <u>התחשיב בוצע בשילוב שתי תקופות:</u>

** **<u>תקופה א'</u>** – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות):
היוון ההכנסות משכירות בפועל, בהתפלגות לקבוצת הדירות בדמ"ש מופחת ולדירות בדמ"ש שוק.

במהלך השנה הקרובה תעריף הדמ"ש שבפיקוח עתיד להתעדכן בהתאם לחוות דעת שמאית של שמאי "דירה להשכיר".

שיעורי ההיוון מותאמים לרמת הסיכון ואי הוודאות בכל חלק בתזרים.

** **<u>תקופה ב'</u>** – ערך נוכחי של שווי הדירות (גישת השוואה ישירה):

כאמור לפי המכרז, היזם יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן בעתיד בעת המכר סביר שבדירות יצטברו פחתים של בלאי טבעי.

** בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

9.8 <u>מסחר</u> – שווי שטחי המסחר חושב בנפרד. מדובר בחלקים סחירים אשר אינם כבולים בכללי השכירות למגורים. נבחנו הסכמי השכירות על רקע נתונים חיצוניים בסביבה.

9.9 <u>שיעור ההיוון</u> – שיעור ההיוון התפלג בין הדירות במחיר מופחת לבין הדירות במחיר שוק, כך שהדירות במחיר מופחת הוונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.

בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

באשר למחירי הדיור, בתנאי שכירות, נערך סקר עדכני מצ"ב מהתקופה האחרונה אשר מגלם את נתוני המקרו הידועים במועד הקובע.

שיעור ההיוון לחלקי המסחר נלקח לפי שיעור היוון שוק בשים לב להיות החנויות שימוש משלים למגורים בשכונה. שיעור התפוסה הגבוה מלמד כי הדמ"ש בפועל ראויים וסביר כי משקפים שווי שוק.

9.10 <u>עלייה ריאלית במחירי דירות</u>- ר' בהרחבה ביאור לנושא בסעיף 10.2 להלן. ככלל, בדיקת עליית מחירים לאורך השנים מלמדת על גידול ריאלי משמעותי.

בתחשיב גולמה עלייה ריאלית מוגבלת, על כל המשמעות הנובעת מכך לגבי רכיב הסיכון בשיעור ההיוון שיושם.

9.11 <u>מע"מ</u> – לפי החברה, מאחר ולא נוכו תשומות על ידה, ומאחר ומדובר בהשכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים, לא יידרש להעביר מע"מ על ההכנסות מדירות המגורים וגם לא בעת מכר הדירות בסוף תקופת ההשכרה.

9.12 <u>שירותי ניהול ותחזוקה</u> – בהתייחס למאפייני הפרויקט, ולקשיחות יכולת הגבייה מדיירים בדמ"ש מופחת ע"פ הסכם, הובא בחשבון בתחשיב גירעון ניהולי, הנובע מפער הגבייה להוצאות צפויות, בערך נוכחי.

ככלל, ועד בית בבניני מגורים משולם על ידי הדיירים לבעל הנכס ו/או לחברת הניהול בנוסף לדמ"ש שוק, וזאת לשם אחזקת הרכוש המשותף לרבות מעליות, חשמל של הרכוש המשותף, ניקיון ועוד.

מאחר וקיים מפרט מחייב לגבי גביה, ומאחר וייתכן שחלק מהדיירים יתקשו לשלם באופן שוטף את מלוא העלות, קיימת חשיפה לעלות עודפת שאותה המשכיר ייאלץ לשלם.

בתחשיב הופחת בערך נוכחי הפער בין דמי הניהול המתקבלים לבין ההוצאות הצפויות.

9.13 נתוני שוק – נבחנו נתוני שוק למכר ושכירות של דירות וחנויות בסביבה.

הובא בחשבון כי מדובר בבניין מגורים המשלב מסחר בקומת הקרקע.

לאור בינוי הפרויקט והפרדה בין המגורים למסחר -ככל וישנה השפעה של המסחר על דירות המגורים, היא מזערית ומתרכזת רק בחלק מן הדירות שבקומה א'.

בכל מקרה, השווי שנלקח למ"ר מגלם נושא זה.

9.14 **<u>אינפלציה, ריבית ומצב מלחמה-</u>**

לעניין הריבית והאינפלציה –
בשנתיים האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

בתחילת שנת 2024 ניכרה מגמת צמצום בשיעור האינפלציה ובעקבות כך ירידה בריבית, אך לאור הימשכות אי הוודאות הביטחונית, חלה עליה באינפלציה שחרגה מיעד בנק ישראל.

בינואר 2025 פרסם בנק ישראל כי שיעור האינפלציה צפוי להתמתן במהלך שנת 2025 ולהגיע לשיעור של כ- 2.6% (ירידה מתחזית אוקטובר 2024) ולהמשיך לרדת גם לתוך שנת 2026.

כ"כ לפי התחזית, הריבית ברבעון הרביעי של 2025 תתכנס לשיעור ממוצע של בין 4%-4.25%, קרי נמוך משיעור הריבית כיום.

<u>לעניין המצב הביטחוני-</u>
מזה למעלה משנה מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת . על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

<u>לסיכום-</u>

נתוני השוק שקיימים נדגמו על רקע סביבת ריבית גבוהה כאשר רובם נדגמו גם לאחר פרוץ המשבר הביטחוני.

הדבר נכון גם לגבי נתוני השוק לעסקאות תשואה.

9.15 <u>סיכונים וסיכויים</u>:

<u>סיכונים</u>:
הימשכות אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות. תפוסה חלקית, השכרת שטחים בטווח ארוך מתחת לתחזית.

גידול באינפלציה עליית ריבית וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים.

<u>סיכויים</u>:
סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה, חזרת האינפלציה ליעד בנק ישראל, הורדת ריבית, גידול בביקושים ועליית מחירים. חידוש הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. תמצית נתוני שוק שנדגמו :

10.1 דירות מגורים

** להלן נתוני מכירת דירות בשכונת רמת רבין בשנה החולפת [22]

דירות שלושה חדרים

גוש	חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה ב-₪	שנת בניה
19873	14	חטיבת גולני 9	20/12/2024	1,420,000	2001
19874	4	ההגנה 5	11/12/2024	1,320,000	1998
19873	14	חטיבת גבעתי 20	22/11/2024	1,340,000	2000
19874	5	חטיבת הראל 5	11/09/2024	1,480,000	2010
19874	5	חטיבת הראל 16	21/08/2024	1,300,000	1996
19874	9	חטיבת הנגב 5	18/04/2024	1,340,000	2000
19873	15	חטיבת גבעתי 20	18/03/2024	1,380,000	2010
19874	6	חטיבת כרמלי 19	14/03/2024	1,370,000	1999

דירות ארבעה חדרים

גוש	חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה ב-₪	שנת בניה
19873	5	חטיבת יפתח 15	04/07/2024	1,700,000	1998
19873	6	חטיבת גבעתי 5	05/12/2024	1,860,000	2002
19873	18	שער הגיא 1	01/12/2024	1,620,000	2002
19874	5	חטיבת כרמלי 2	21/11/2024	1,500,000	2000
19873	12	חטיבת גבעתי 17	13/11/2024	1,500,000	1999
19873	56	שער הגיא 81	15/10/2024	1,450,000	2024
19874	7	חטיבת הראל 27	13/10/2024	1,500,000	1980
19874	5	חטיבת כרמלי 2	06/10/2024	1,470,000	1999
19873	18	שער הגיא 31	12/09/2024	1,900,000	1999
19873	19	שער הגיא 71	22/08/2024	1,590,000	2000
19874	5	חטיבת הראל 7	06/08/2024	1,480,000	2000
19873	6	חטיבת גבעתי 1	12/07/2024	1,760,000	1999
19873	10	חטיבת גולני 3	30/06/2024	1,650,000	2000
19874	5	חטיבת הראל 3	13/06/2024	1,650,000	2000
19873	5	חטיבת יפתח 7	03/06/2024	1,650,000	1999
19873	18	שער הגיא 27	30/05/2024	1,550,000	2000
19874	9	חטיבת הנגב 5	28/05/2024	1,850,000	1997
19873	7	חטיבת גבעתי 13	22/05/2024	1,400,000	2000
19874	6	חטיבת כרמלי 15	14/03/2024	1,575,000	1997
19873	52	שד' נשיאי ישראל	08/03/2024	1,865,000	2010
19873	8	מבצע אסף 13	21/02/2024	1,680,000	2000
19873	15	הפלמ"ח 25	04/04/2024	1,620,000	1999

[22] ניתן לראות כי קיים מיעוט נתונים של דירות חדשות. נדגמו מחירי מכירה של דירות יד שניה וגולמו התאמות.

דירות חמישה חדרים

גוש	חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה ב-₪	שנת בניה
19873	15	חטיבת גולני 24	20/10/2024	1,860,000	1999
19873	52	שד' נשיאי ישראל	08/09/2024	2,050,000	2015
19874	5	דרך השלום 14	19/08/2024	1,800,000	1999
19873	52	שד' נשיאי ישראל	09/05/2024	2,085,000	2015
19873	14	הפלמ"ח 15	17/04/2024	1,825,000	2000
19873	52	שד' נשיאי ישראל	24/01/2024	2,030,000	2017

** בפרויקט חדש בשכונת הר כרמי הנמצאת בהליכי הקמה- גוש 21176 חלקה 19, נמכרו דירות על הנייר כדלהלן. מדובר בדירות מדורגות הכוללות בין היתר שטחי חצר.

תאריך	מחיר מכירה ב-₪	שטח במ"ר	חדרים
17/01/2024	1,640,000	78	3
15/01/2024	1,590,000	78	3
03/12/2023	1,590,000	78	3
27/11/2023	1,590,000	78	3
23/11/2023	1,540,000	78	3
21/11/2023	1,490,000	78	3
21/12/2023	1,277,089	114	4
30/07/2024	2,550,000	125	5
24/07/2024	2,530,000	125	5
21/02/2024	2,430,000	125	5
21/01/2024	2,350,000	129	5
15/01/2024	2,325,000	129	5
10/12/2023	2,370,000	129	5
29/11/2023	2,040,000	124	5
27/11/2023	2,380,000	125	5
21/11/2023	1,890,000	124	5
30/10/2023	1,890,000	124	5
30/10/2023	1,940,000	124	5
29/10/2023	2,380,000	129	5
06/01/2025	3,560,000	156	6
08/02/2024	3,350,000	154	6
15/01/2024	3,315,000	154	6
15/11/2023	2,850,000	156	6
09/11/2023	3,100,000	156	6

מדובר בפרויקט שמשווק על הנייר, אשר בו חלק מן הדירות עם חצר צמודה ומרפסות הובאו בחשון התאמות.

** דירות נוספות בגוש 21176 – בניינים בגובה 6 קומות

גוש	חלקה	תאריך	מחיר מכירה ב- ₪	שטח במ"ר	חדרים	קומה
21176	42	23/12/2024	1,760,000	76	3	4
21176	47	17/03/2024	1,730,000	78	3	2
21176	47	07/01/2024	1,595,000	78	3	2
21176	42	19/01/2025	1,970,000	114	4	5
21176	42	03/11/2024	2,110,000	110	4	2
21176	42	14/10/2024	2,015,000	110	4	3
21176	37	01/01/2024	2,090,000	115	4	2
21176	3	06/06/2024	2,435,000	124	5	3
21176	47	18/07/2024	2,640,000	156	6	1

10.2 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש נובמבר 2024 עולה כדלקמן:

בינואר 2010 : מדד 247.1
בנובמבר 2024 : מדד 597.8

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 25%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 217% (כ- 14.5% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו מאוקטובר - נובמבר 2023 עד ל- אוקטובר נובמבר 2024 בכ- 7.8% (כלל ארצי).

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו ב-3 הרבעונים הראשונים לשנת 2024 במחוז צפון ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

מחוזות ומספר חדרים	2024					
	I-III		IV-VI		VII-IX	
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
מחוז צפון - 2	**1,414.5**	**1,665**	**1,449.0**	**1,686**	**1,456.5**	**1,441**
1-2	625.4	67	683.0	77	690.8	52
3-2.5	944.6	452	988.3	457	979.7	359
4-3.5	1,388.9	668	1,416.7	619	1,447.3	609
5-4.5	1,918.6	397	1,892.5	438	1,907.8	361
6-5.5	2,430.9	81	2,451.9	95	2,352.7	60
מחוז חיפה - 3	**1,699.5**	**3,217**	**1,816.2**	**2,990**	**1,809.1**	**2,907**
1-2	845.1	291	840.1	232	888.5	204
3-2.5	1,209.3	874	1,262.1	815	1,311.7	838
4-3.5	1,703.7	1,112	1,812.1	996	1,814.7	998
5-4.5	2,312.0	787	2,418.7	805	2,408.5	757
6-5.5	2,944.4	153	3,205.5	142	3,129.5	110

10.3 <u>דמי שכירות –</u>

הערה מקדימה- מדובר בפרויקט עתיר דירות שמושכרות בתפוסה מלאה מזה זמן.
היקף הפרויקט וההשכרות בפועל למעשה מלמדים על מחירי שוק ומשקפים נאמנה את גמר הדירות, שטחן, מצבן, ומיקומם בשכונה על רקע האלטרנטיבות.

לשם השלמת התמונה, להלן נתונים מפרויקטים נוספים בעיר:

<u>רמת רבין – כרמיאל</u>

** ברחוב חטיבת הראל 67 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים, בשטח של 103 מ״ר בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 4,400 ₪ לחודש.

** ברחוב מבצע אסף 6 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת גן בת 4 חדרים בשטח של 100 מ״ר, תמורת דמי שכירות של 5,300 ₪ לחודש.

** ברחוב שער הגיא 47 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה בת 3 חדרים בקומה שלישית בשטח של 80 מ״ר, תמורת דמי שכירות של 3,800 ₪ לחודש.
ועד בית – 180 ₪ לחודש. ארנונה 450 ₪ לחודש.

** ברחוב חטיבת כרמלי 23 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים, בשטח של 111 מ״ר, בקומה שניה, תמורת דמי שכירות של 4,500 ₪ לחודש.
תשלום ארנונה 510 ₪ לחודש.

** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת גן דו מפלסית בת 5 חדרים בשטח של 120 מ״ר + 80 מ״ר גינה, תמורת דמי שכירות של 5,400 ₪ לחודש.

** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 2.5 חדרים, בשטח של 80 מ״ר, בקומה שניה, תמורת דמי שכירות של 3,200 ₪ לחודש. ועד בית – 50 ₪ לחודש.

** ברחוב מבצע בן עמי ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 2 חדרים, בשטח של 35 מ״ר, בקומה שניה, תמורת דמי שכירות של 2,600 ₪ לחודש.
ועד בית – 100 ₪ לחודש.

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

בשכונת המגורים שבנדון מתקבל סדר גודל של <u>כ- 3.0% - 3.5%</u>. היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן)[23]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין <u>3.5% לבין 7%</u>.

בנכס ספציפי זה (למרות שמאופיין בשיעור תפוסה 100%) הובא בחשבון שיעור היוון לדירות עם דמ"ש מופחת וסיכון מוגבל <u>כ-5.0% לשנה</u>, ולדירות בדמ"ש שוק <u>כ- 5.25% לשנה</u>.

<u>אינדיקציה עקיפה נוספת לשיעורי היוון:</u>

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

השמאי הממשלתי הראשי סוקר מסחר, משרדים ותעשיה אך אינו סוקר מגורים.

<u>להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:</u>

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

[23] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

- **<u>אינפלציה וריבית-</u>**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית בענף המשרדים והמסחר ב-0.25% - 0.3%. תעשיה ללא שינוי.

- **<u>אי וודאות ביטחונית</u>-**

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

<u>נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:</u>

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה במגדל בית איילון בבורסה ברמת גן בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>7.2%</u>.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ' ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- <u>7.1% - 7.4%</u>.

- במאי 2024 פורסם כי חברת אספן גרופ רכשה שטח מסחרי בהיקף של 1,500 מ״ר בשתי קומות + 74 חניות בבניין העגול בצומת הפיל בת״א (בני אפרים 280) בסכום של 46 מיליון ₪.

שיעור התפוסה הוא כ- 91% וה-NOI השנתי בפועל הינו כ-3.4 מיליון ₪.
מחיר הרכישה משקף בתפוסה מלאה רכישה בשיעור תשואה של כ-8%.

מחיר הרכישה למ״ר אק׳ בנטרול החניות הוא כ- 30 אלף ₪ למ״ר.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל״ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ״ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-6.5% .

- בדצמבר 2023 פורסם כי חברת שמן נדל״ן רכשה 50% ממקרקעי מפעל עלבד בדימונה. הממכר כולל שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי של כ- 14,500 מ״ר.

ה-NOI השנתי הכולל הצפוי הינו כ-6 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-7.5% .

- במאי 2023, רכשה מגדל ביטוח מחצית מבניין WE TLV בן 12 קומות + 186 מקומות חניה בסך של 230 מיליון ₪. NOI שנתי צפוי הוא כ- 26 מיליון ₪. הרכישה משקפת שיעור התשואה של כ- 6%.

- בחודש מאי 2023 קבוצת יובלים מכרה שטח מסחרי ברחוב אבן גבירול בתל אביב הכולל כ-250 מ״ר מסחר בקומה אחת במחיר המשקף כ-84 א׳ ₪ למ״ר. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות. להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ״ר	שווי מכירה – מ׳ שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ׳ שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה״כ	**5,232**	**143**	**9.7**	

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- שכונת רמת רבין, כרמיאל						דצמבר 2024
גוש	19874					
חלקה (חלק)	3					
מגרשים ע"פ תב"ע 208-0316273	9					
שטח מגרש	6,660	מ"ר				
מקדמי שווי למרפסות	0.25	0.20	0.20	0.20	0.30	
מגורים ע"פ היתר הבניה						
סה"כ דמ"ש חודשי לכל היחידות (100% - דמ"ש מופחת ודמ"ש שוק)						372,525
דירות להשכרה בדמ"ש מופחת	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	0	25
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי ע"פ עדכון שמאי לתקופת אופציה		2,800	3,520			
		42,000	**35,200**			**77,200**
סה"כ דמ"ש שנתי ב-₪ (דמ"ש מופחתים)						**926,400**
דמ"ש שנתי ע"פ המתקבל בפועל (תקופת ביניים)						825,768
פער חצי שנתי לקיזוז						50,316
דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי המתקבל בפועל	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4	75
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**317,101**
סה"כ דמ"ש שנתי ב-₪ (דמ"ש שוק)						**3,805,215**

תחשיב						
מרכיב המגורים						
חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות						
הכנסות			דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל-12.5 שנים	ערך נוכחי ב-₪
דירות להשכרה בדמ"ש מופחת			77,200	926,400	12,271,016	9,299,791
דירות להשכרה בדמ"ש שוק			317,101	3,805,215	50,403,558	37,930,226
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי			**394,301**	**4,731,615**	**62,674,574**	**47,230,017**
דמי אחזקה וניהול			דמ"כ ליחידה	כמות יח"ד	סה"כ חודשי	סה"כ שנתי
סה"כ הכנסות מניהול שהתקבלו (כולל הכנסות מיחידות מסחר)					56,286	675,432
הוצאות ניהול ואחזקה			575	100	57,500	690,000
סה"כ גירעון ניהולי					1,214	14,568
סה"כ גירעון ניהולי בערך נוכחי						**145,217**
סה"כ ערך נוכחי נקי - לתקופת השכירות						**47,084,800**
חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה						
סוג יח"ד	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ ב-₪
כמות יח"ד	4	32	44	16	4	100
שטח פלדלת במ"ר	356	2,880	4,444	1,904	584	10,168
שטח מרפסות	296	608	616	304	276	2,100
סה"כ שטח אק'	430	3,002	4,567	1,965	667	10,630
שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה) נכון ליום חוות הדעת	1,550,000	1,500,000	1,650,000	1,850,000	2,200,000	
שווי ליח"ד לאחר עלייה שנתית מינימאלית בשיעור של 1%	1,755,290	1,698,668	1,868,534	2,095,024	2,491,379	
סה"כ שווי לפני עלויות שיפוץ	7,021,160	54,357,367	82,215,517	33,520,376	9,965,517	187,079,937
עלות שיפוץ ליח"ד והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות	430,000	3,001,600	4,567,200	1,964,800	666,800	10,630,400
סה"כ שווי נטו לפני היוון	6,591,160	51,355,767	77,648,317	31,555,576	9,298,717	176,449,537
סה"כ שווי לתום תקופת שכירות		**5.25%**	**12.5**			**93,077,394**
סה"כ שווי מרכיב המגורים (חלקים א'+ב')						**140,162,194**

מרכיב המסחר -	שטח לחישוב	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	ערך נוכחי ב-₪
סה"כ שווי מרכיב המסחר	920	91,604	1,099,250	7.25%	**15,162,074**
סה"כ שווי לכלל הפרוייקט מסחר ומגורים					**155,324,269**

** **לעניין המסחר המחירים אינם כוללים מע"מ.**

** **ביאור ערך נוכחי לדמ"ש שוטף לתקופת ההסכם –**

תקופה	דמ"ש מופחת בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.00%	1.00%	5.25%
1	926,400	926,400	3,805,215	3,805,215
2	935,664	891,109	3,843,267	3,651,560
3	945,021	857,162	3,881,700	3,504,110
4	954,471	824,508	3,920,517	3,362,614
5	964,016	793,098	3,959,722	3,226,832
6	973,656	762,885	3,999,319	3,096,532
7	983,392	733,822	4,039,313	2,971,494
8	993,226	705,867	4,079,706	2,851,505
9	1,003,158	678,977	4,120,503	2,736,361
10	1,013,190	653,111	4,161,708	2,625,866
11	1,023,322	628,231	4,203,325	2,519,834
12	1,033,555	604,298	4,245,358	2,418,083
12.5	521,945	290,639	2,143,906	1,160,220
סה"כ	12,271,016	**9,350,107**	50,403,558	**37,930,226**

** **ביאור ערך נוכחי גירעון ניהולי –**

תקופה	גרעון ניהולי	ערך נוכחי
		5.25%
1	14,568	14,568
2	14,714	13,980
3	14,861	13,416
4	15,010	12,874
5	15,160	12,354
6	15,311	11,855
7	15,465	11,376
8	15,619	10,917
9	15,775	10,476
10	15,933	10,053
11	16,093	9,647
12	16,253	9,258
12.5	8,208	4,442
סה"כ	192,971	**145,217**

שומה קודמת:

בשומתנו הקודמת לנכס נכון ליום 31.12.2023 נקבע שווי של כ- 151.7 מיליון ₪.

כיום השווי דומה עם עליה קלה לאור עדכון דמי שכירות והתקדמות התזרים בשנה לקראת יכולת החברה למכור את הדירות.

בדיקת רגישות

שינוי של כ- 5% בשווי למ״ר מגורים מביא להשתנות השווי :

במקסימום כ- 145 מיליון ₪ למגורים וסה״כ לנכס כ-160 מ׳ ₪ (כולל מסחר)

במינימום כ- 135 מיליון ₪ למגורים וסה״כ לנכס כ-150 מ׳ ₪ (כולל מסחר)

13. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונות בפרויקט שבנדון (מגורים ומסחר) הוא **כ- 155.3 מיליון** ₪ **(מאה חמישים וחמש מיליון ושלוש מאות אלף** ₪**).**

מתוך השווי שלעיל, שוויו של החלק המסחרי הוא **כ- 15.2 מיליון** ₪ + מע"מ.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים להשכרה
גוש 1902, חלקה 176
מתחם היסמין
קרית גת

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

6 במארס 2025
מספרנו: 6344/1/25

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים להשכרה
בנין מס' 1 במגרש 202
ע"פ תכנית 606-0232397 [1]
גוש 1902, חלקה 176
מתחם היסמין
קרית גת



[1] הנתונים ע"פ הסכם המכר. הנכס מהווה את מגרש 2021 ע"פ תב"ע- תב"ע מס' 606-0644575 (ר' פרק תכנון ורישוי)

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 13, (IAS) 40 ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1 (IFRS)

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק 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.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסיה כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2024. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[2]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[2] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 12.1.25 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבחנו היתרי הבניה למבנה שבנדון.
* נבחנו נתוני שוק למגורים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
* עיון בחוות דעתנו הקודמות האחרונה למועד 31.3.24 בה נקבע השווי לכ- 195.4 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת- 31.12.24

2. <u>פרטי הפרויקט:</u>

גוש	:	1902
חלקה	:	176
בעלי זכויות חוזיות	:	רנט-איט ריט בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")**
מגרש מגורים ע"פ תב"ע 606-0232397	:	202 (המגרש ע"פ הסכם המכר)
שטח חלקה	:	1,920 מ"ר
מס' יח"ד	:	119 יח"ד
מיקום	:	רחוב הרב אברהם לחיאני 5, פינת שדרות גת, קריית גת.

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 12.1.25 (להלן "נסח") הסכם מכר ונתוני תכנון.

<u>לעניין המצב הביטחוני</u> –
מזה למעלה משנה מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת . על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

אמנם בזמן האחרון עצימות המלחמה פחתה לאור הסכמי הפסקת אש, אך עדיין לא ניתן לדעת כמה זמן תארך אי הוודאות הביטחונית שחולשת על מס' חזיתות, והינה חריגה בעוצמתה והאם תהיה לה השפעה מעבר לטווח קצר.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

בכל מקרה, מצ"ב רשימת עסקאות השוואה שנצפו לאחר פרוץ המלחמה ומגלמים את המצב הביטחוני.

3. <u>תיאור הפרויקט והסביבה:</u>

3.1 <u>תיאור הנכס / המגרש</u> –

הנכס מהווה בניין מגורים, אשר מהווה חלק ממתחם הכולל ארבעה מבני מגורים, בשכונת הפרחים בקרית גת.

הבניין, ממוקם בפינת הרחובות שד' גת והרב אברהם לחיאני, ומהווה את המבנה הצפוני מתוך ארבעה מבנים דומים.

הכניסה ללובי המבנה חזיתית לרחוב לחיאני, בסמוך לרחוב שדרות גת.

המבנה כולל 21 קומות (כולל ק"ק) ו- 119 יח"ד ע"פ חלוקה כדלקמן :

קומת הקרקע	:	כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים
קומה 1	:	כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומות 2-17	:	קומות טיפוסיות הכוללות : 6 יח"ד כ"א (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומה 18	:	כוללת 6 יח"ד (2 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 19	:	כוללת 5 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 20	:	כוללת 3 יח"ד (1 x ארבעה חדרים / 2 x חמישה חדרים)

** הדירות בקומת קרקע ובקומות העליונות כוללות חצרות/מרפסות גג.

<u>סיכום ע"פ מס' חדרים (כולל דירות מיוחדות)</u>

כ- 93 יח"ד הן דירות 4 חדרים (כ- 88 מהן בקומות טיפוסיות).

כ- 20 יח"ד הן דירות 3 חדרים

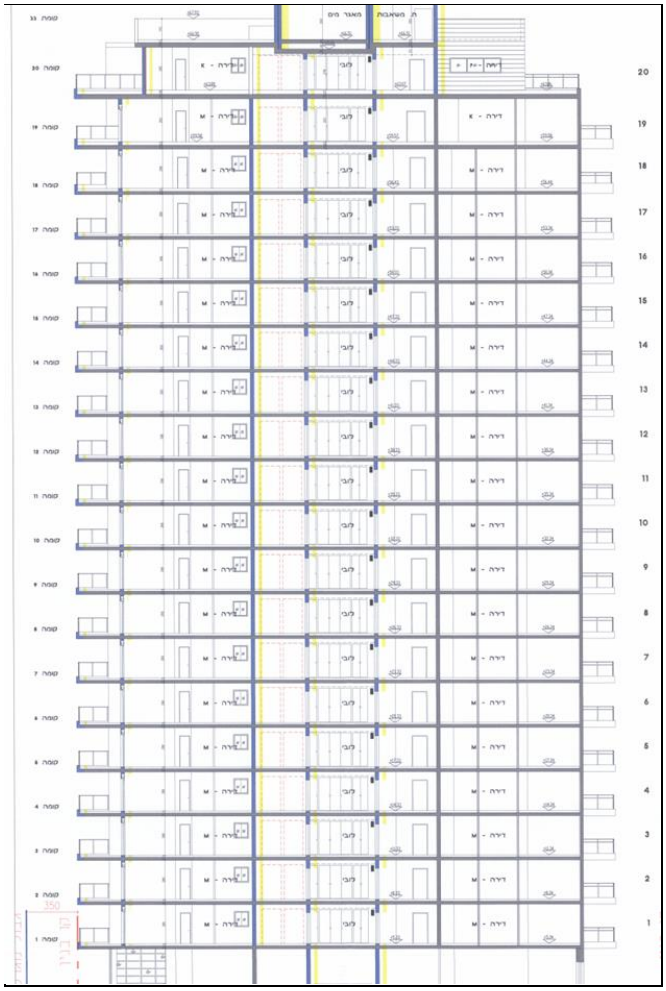
כ- 6 דירות, לרבות דירות מיוחדות הן דירות 5 חדרים.

ע"פ הנמסר ומביקור במקום נראה כי רוב יחידות הדיור מאוכלסות, תחת הסכמים מול דיירים.

מרתפי חניה - הבניין כולל ארבע קומות המרתף משמשות בין היתר לחניה ואחסנה. הכניסה לחניון מרחוב הרב אברהם לחיאני. ע"פ תשריט ההיתר 107 חניות חלקן חניות עוקבות.

רמת הגמר סטנדרטית כמקובל במגדלי מגורים דומים בסביבה, לרבות בשטחים הציבוריים, הלובי והחניה.

להתרשמות – מתוך תשריט ההיתר:







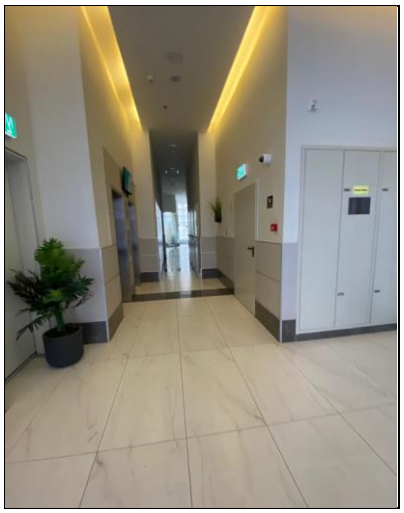
ר' תשריטים קומה טיפוסית בפרק רישוי.

המבנה כולל לובי עם כניסה מבוקרת, שני גרעיני מדרגות ומעליות לכלל הקומות והמרתפים.

הבניין – מבט מפנים המתחם

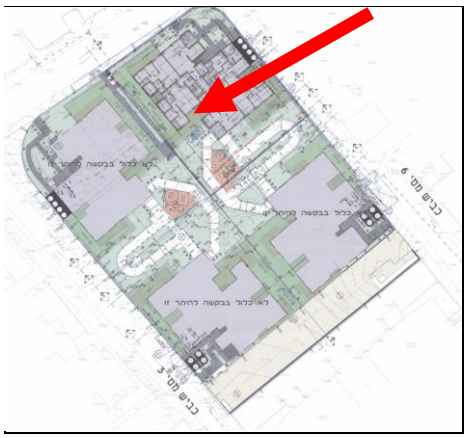


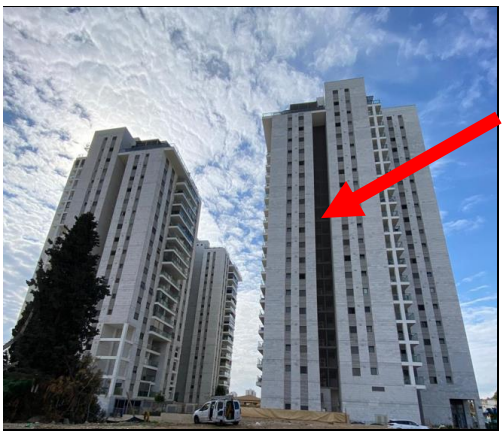
לובי פנימי – כניסה מרח' הרב לחיאני



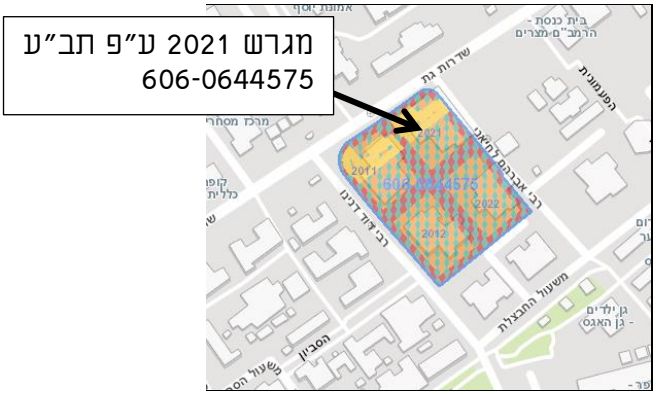
להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה ותמונת המתחם:

הבניין שבנדון הינו המבנה הצפוני בפרויקט הכולל ארבעה מבנים סמוכים.





להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בפינת הרחובות שדרות גת והרב אברהם לחיאני בשכונת הפרחים בקרית גת.

השכונה ממוקמת במרכז קרית גת מדרום לכביש 35.

ניתן לראות בסביבה מבני מגורים ותיקים. כ"כ מספר מבנים מגדלים ומבני מגורים חדשים בדומה למבנים שבפרויקט שבנדון.

בחזית הבנין לשד' גת מרכז מסחרי חד קומתי ותיק וגינה ציבורית. "כ ניתן לראות בסביבה מבני ציבור שונים לרבות מבני חינוך ודת.

הפיתוח הסביבתי ותיק ובהליכי התחדשות. רח' הרב אברהם לחיאני טרם נפרץ למעבר מלא.

<u>גבולות המתחם</u>:

מצפון – שד' גת הכוללות מבנים ותיקים מבני מגורים ומרכז מסחרי חד קומתי.

מדרום – שני מבני מגורים חדשים יחסית ומעברם רחוב משעול חבצלות הכולל מבני ציבור ומסחר.

ממערב- רחוב הרב דנינו הכולל בתי מגורים.

ממזרח - רחוב הרב אברהם לחיאני ומעברו שטח פתוח.

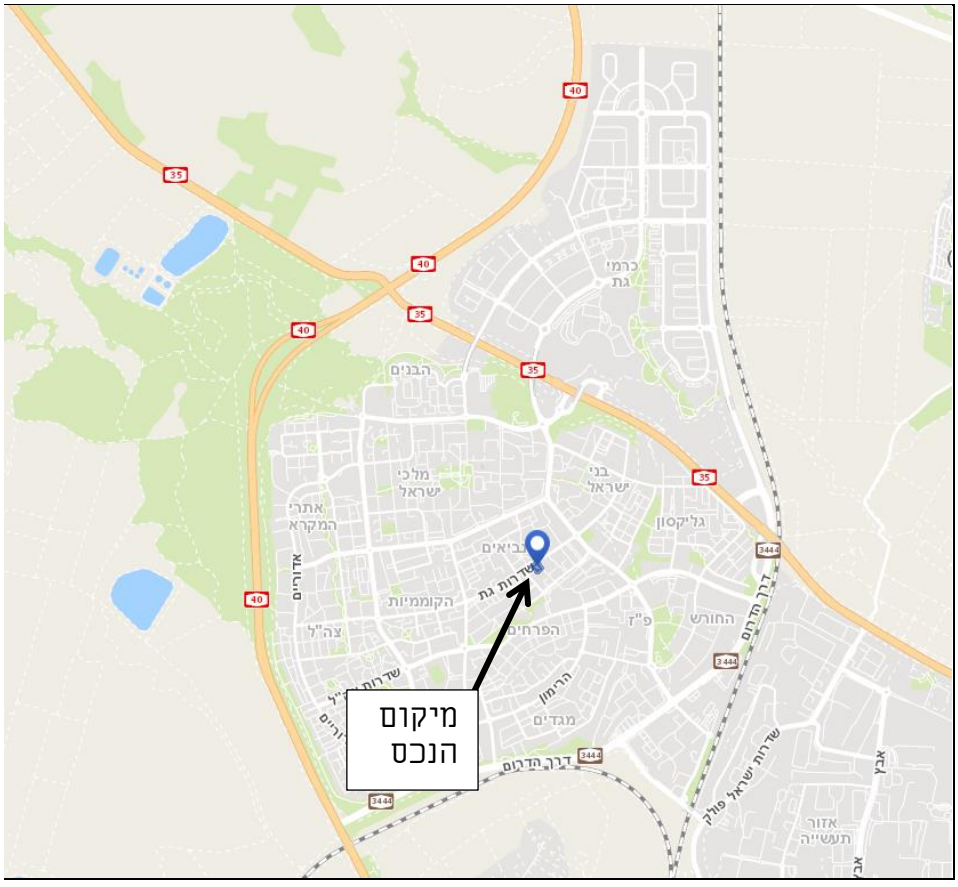
העיר קריית גת ממוקמת בין כביש 40 לכביש 35 מדרום לצומת פלוגות בחבל לכיש.

נכון לדצמבר 2024, קריית גת כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ -72 א' תושבים עם קצב גידול שנתי של 2.9%.

העיר כוללת אזור תעשייה הכולל מפעלי היי טק ומס' רב של שכונות ותיקות וחדשות, לרבות פרויקטים שנמצאים בשלבי התחדשות ולרבות שכונת כרמי גת אשר ממוקמת מצפון לכביש 35.

קריית גת בנויה בסמיכות לכמה עורקי תחבורה ראשיים, וממנה מסתעפים כבישים לכיוונים שונים .מחלף קריית גת הסמוך למושב שדה משה מוביל לכביש 6.

כ"כ בעיר תחבורה ציבורית לרבות תחנת רכבת על ציר באר שבע – תל אביב.



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י רון אליהו בהנחיית הח"מ, ביום 22.1.25.

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשתי להתייחס ליום 31.12.24

6. <u>נתוני תכנון:</u>

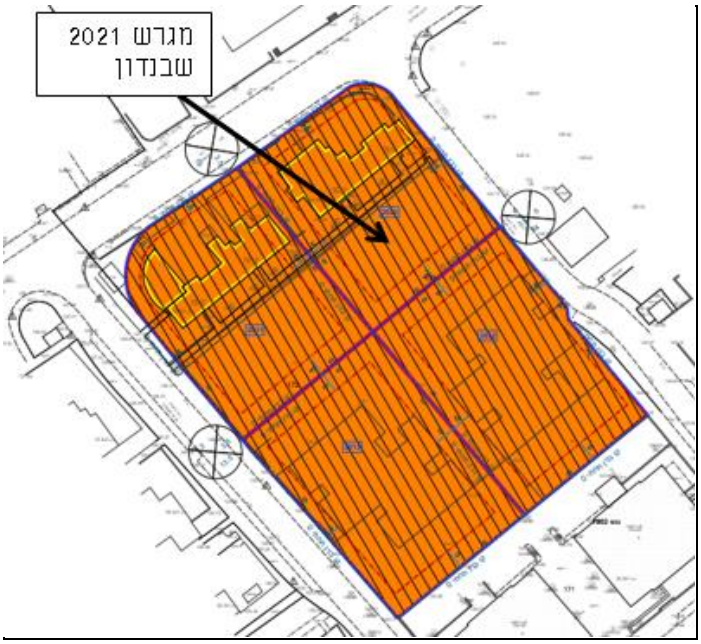
בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

תב"ע מס' 606-0644575	פורסמה למתן תוקף בי.פ 8310 מיום 25.6.2019
תב"ע מס' 606-0232397	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7023 מיום 21.4.2015
תב"ע מס' 101/02/9	פורסמה למתן תוקף בי.פ 2572 מיום 25.10.1975

תכנית 606-0232397 מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם היסמין, בקרית גת, אשר ייעדה את המתחם לפינוי בינוי ויצירת 4 מגדלי מגורים רבי קומות חדשים.

התכנית יצרה שני מגרשי מגורים לרבות מגרש 202 בחלק הצפון מזרחי[3].

תכנית 606-0644575 המאוחרת יצרה חלוקת מגרשים, תוספת יח"ד וגובה.
הפרויקט שבנדון מהווה את מגרש **מס' 2021** הצפוני, בייעוד **מגורים ד'.**



[3] בטרם אישור תכנית 606-0644575 המאוחרת, היתרי הבניה ניתנו על בסיס תכנית זו – שני בניינים למגרש (ר' להלן)

שטח המגרש - 1,911 מ״ר.

שטח עיקרי	:	11,359 מ״ר
שטח שירות על קרקעי	:	4,500 מ״ר
שטח שירות תת קרקעי	:	5,748 מ״ר
תכסית	:	45%
כמות יח״ד	:	119
קומות על קרקעיות	:	22
קומות תת קרקעיות	:	4
כמות מבנים	:	1

מקומות חניה ע״פ תקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

שימושים - מגורים, בנייני מגורים בני 22-21 קומות על קרקעיות ו- 4-3 קומות מרתף חניה.

הוראות בינוי –

כללי- תותר בנית מגורים בלבד.
תותר בנית דירות בקומת קרקע
תותר הוצאת היתר בניה לכל בנין בנפרד.

מחסנים - יותר מחסן 1 לכל יח״ד

חדרים על הגג - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד מעבר למכסת השטחים הפורטת בטבלת זכויות הבניה.

11% מיחידות הדיור (52 יח״ד)[4] באזור מגורים ד׳ תהיינה דירות קטנות.

[4] מתוך 466 יח״ד בתחומי התב״ע (ארבעה מגרשים)

7. נתוני רישוי -

** **היתר מס' 20160111 מיום 18.7.2016.**
ניתן להריסת מבנים בגוש 1902 בחלקות 20, 22 התארגנות אתר + דיפון + חפירה

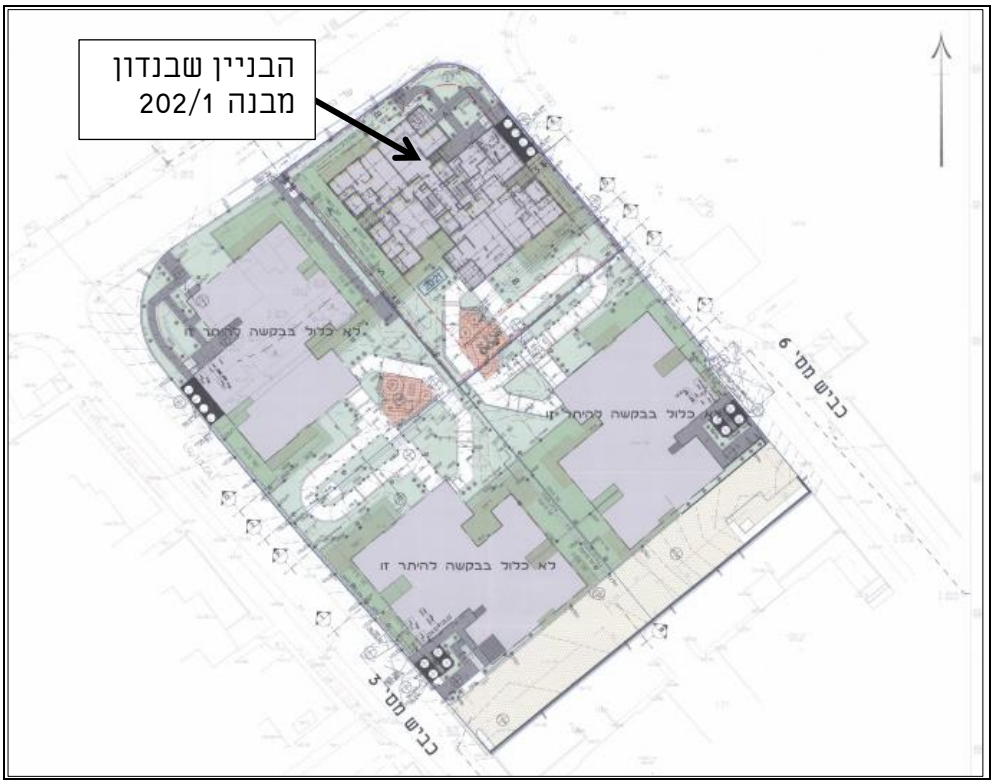
** **היתר מס' 20170084 מיום 20.3.2017.**
ניתן לבניית שני מבני מגורים + 4 מרתפי חניה + הריסת מבנה 18 + ח' טרנספורמציה.

מבנה 202/1 כולל 21 קומות מגורים + גג טכני ו- 119 יח"ד
מבנה 202/2 כולל 20 קומות מגורים + גג טכני ו-114 יח"ד

** **היתר מס' 20180079 מיום 22.4.2018.**
ניתן לשינוי חומר מסתורי כביסה מפלדה לבטון ללא תוספת שטחים.

** **היתר מס' 20200101 מיום 25.5.2020.**
ניתן לפיצול היתר מאושר מס' 20170084 לשני היתרים נפרדים, תוספת חדר משאבות בקומת מרתף ושינויים[5].

להלן תשריט העמדה של המתחם מתוך תשריט ההיתר :
בנין 202/1 פונה צפונה בפינת הרחובות שדרות גת ורבי אברהם לחיאני.



[5] משוייך לבניין שבנדון (202/1). במקביל ניתן היתר לבניין השני (201/2) שמהווה חלק מהיתר 20170084 שפורט לעיל.

להלן שטחי הבניה ע"פ דף היתר מס' 20200101

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		מספר יח"ד		שטח אחר
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
-4.00	מרתף			973.35	4.18	119		
-3.00	מרתף			949.47	4.18			
-2.00	מרתף			949.47	4.18			
-1.00	מרתף			949.47	69.22			
0.00	מגורים	334.58		435.60	4.27			
0.00	מרפסת לא מקורה.							665.84
0.00	פרגולה.							112.08
1.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
2.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
3.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
4.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
5.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
6.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
7.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
8.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
9.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
10.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
11.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
12.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
13.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
14.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
15.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
16.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
17.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
18.00	מגורים	578.81		162.08	3.03			
19.00	מגורים	502.86		148.12	3.03			
20.00	מגורים	353.84		122.53	3.03			
21.00	בניה בחלל הגג			42.63	1.30			
	סה"כ:	11336.84		7488.08	147.93	119	0	777.92
		11336.84		7636.01		:בניה%		593.24

ע"פ טבלת השטחים בתשריט ההיתר:

שטח עיקרי על קרקעי : 10,011.55 מ"ר + 1,325.29 מ"ר מרפסות

סה"כ 11,336.84 מ"ר עיקרי

שטח ממ"ד : 1,520.81 מ"ר.

סה"כ פלדלת ללא מרפסות : 11,532.36 מ"ר ל – 119 יחידות דיור

ארבע קומות המרתף משמשות בין היתר לחניה ואחסנה.

<u>תמהיל הדירות והקומות ע"פ תשריט ההיתר</u> :

קומת הקרקע : כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים

קומה 1 : כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)

קומות 2-17 : קומות טיפוסיות הכוללות :
6 יח"ד כ"א (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)

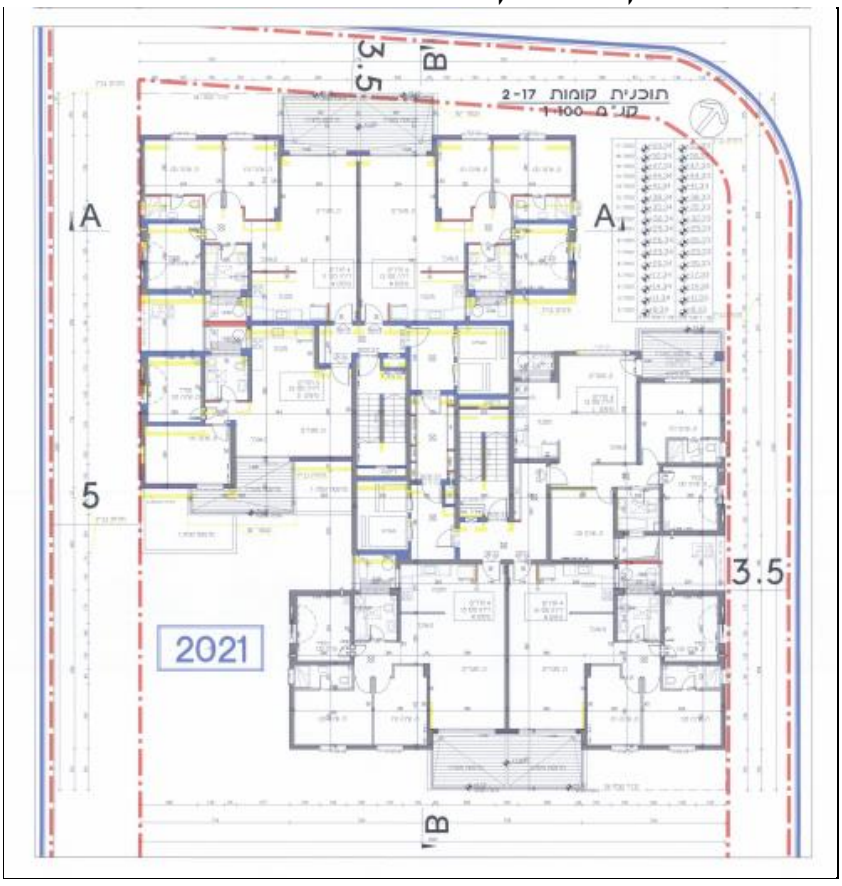
קומה 18 : כוללת 6 יח"ד (2 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)

קומה 19 : כוללת 5 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)

קומה 20 : כוללת 3 יח"ד (1 x ארבעה חדרים / 2 x חמישה חדרים)

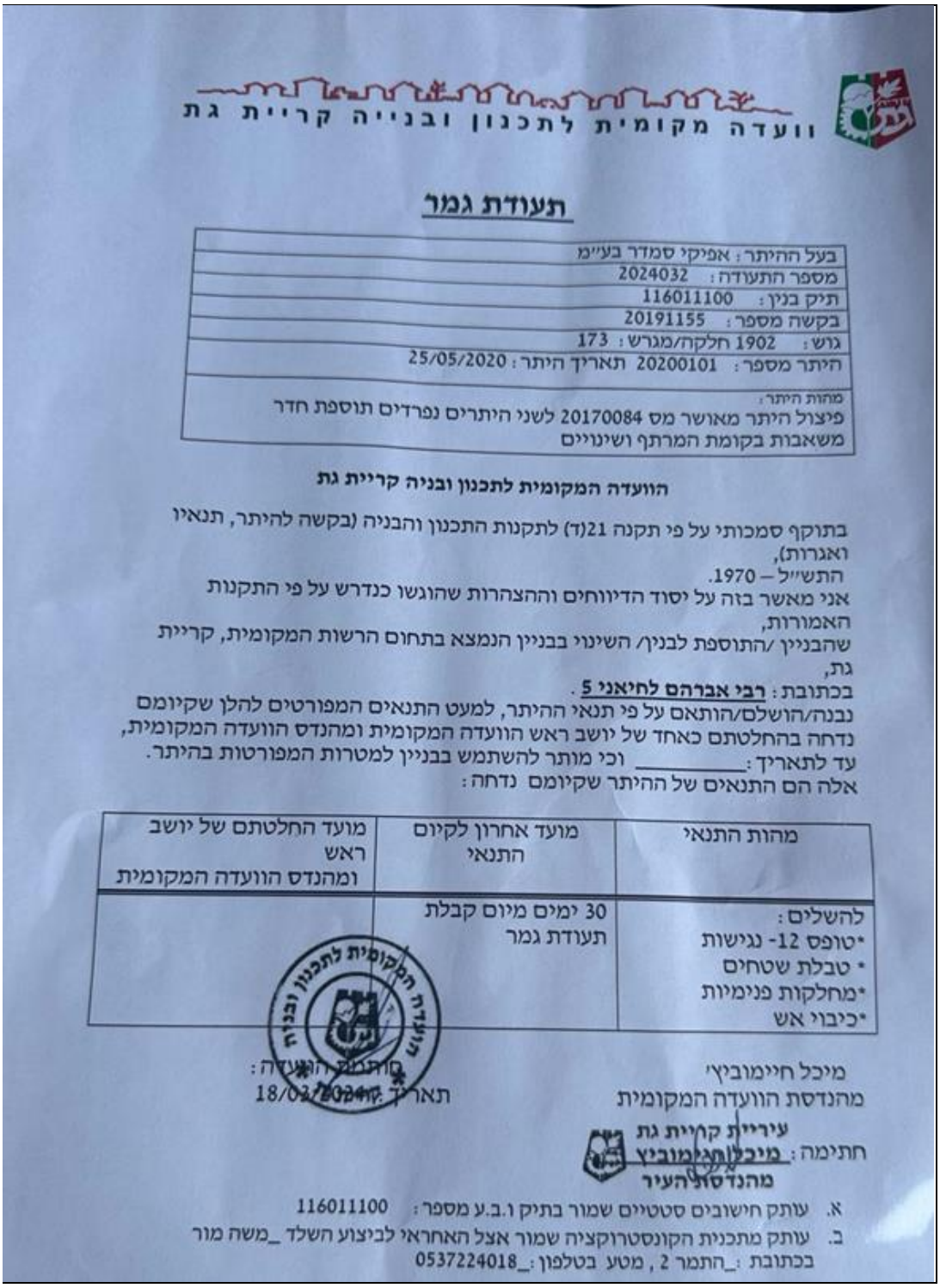
** הדירות בקומת קרקע ובקומות העליונות כוללות חצרות/מרפסות גג.

להתרשמות להלן תשריט קומות 2-17 טיפוסיות



<u>תעודת גמר</u>

ביום 18.3.2024 ניתנה למבנה תעודת גמר (היתר מס׳ 20200101)



וועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית גת

תעודת גמר

בעל ההיתר: אפיקי סמדר בע"מ
מספר התעודה: 2024032
תיק בנין: 116011100
בקשה מספר: 20191155
גוש: 1902 חלקה/מגרש: 173
היתר מספר: 20200101 תאריך היתר: 25/05/2020
מהות היתר: פיצול היתר מאושר מס 20170084 לשני היתרים נפרדים תוספת חדר משאבות בקומת המרתף ושינויים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת

בתוקף סמכותי על פי תקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970.
אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש על פי התקנות האמורות,
שהבנייין /התוספת לבנין/ השינוי בבניין הנמצא בתחום הרשות המקומית, קריית גת,
בכתובת: **<u>רבי אברהם לחיאני 5</u>**.
נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר, למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם כאחד של יושב ראש הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית,
עד לתאריך: _____ וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.
אלה הם התנאים של ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה המקומית
להשלים: •טופס 12- נגישות • טבלת שטחים •מחלקות פנימיות •כיבוי אש	30 ימים מיום קבלת תעודת גמר	

חתימת הוועדה:
תאריך: 18/03/2024

מיכל חיימוביץ׳
מהנדסת הוועדה המקומית

חתימה: _____
עיריית קריית גת
מיכל חיימוביץ
מהנדסת העיר

א. עותק חישובים סטטיים שמור בתיק ו.ב.ע מספר: 116011100
ב. עותק מתכנית הקונסטרוקציה שמור אצל האחראי לביצוע השלד _משה מור
בכתובת: _התמר 2 , מטע בטלפון: _0537224018

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 12.1.25

גוש/חלקה : 176 / 1902

שטח חלקה : 1,920 מ"ר

בעלים : אפיקי סמדר בע"מ (מס' זיהוי 513845750) (בשלמות)

הערות :

** רשומה הערה מיום 14.6.2020 לטובת מדינת ישראל בדבר העברה לזרים.
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך -1960.

** רשומה הערה לפי סעיף 126 מיום 2.5.2024 לטובת רנט-איט מגורים בע"מ (מס' זיהוי 516581741), על הנכס בשלמות, על כל הבעלים.

** רשומה הערה מיום 28.5.2024 לטובת מיטב דש סל – אשראי לא סחיר, שותפות כללית.
שם הלווה – רנט איט מגורים בע"מ (516581741) ללא הגבלת סכום, על הנכס בשלמות.

** רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 2.5.24 לטובת אפיקי סמדר בע"מ.
שם הלווה – רנט איט מגורים בע"מ (516581741) סכום – 15,000,000 ₪.
פרטי המתחייב : רנט איט. על כל הבעלים.

8.2 הסכם רכישה מיום 14.6.22.

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 14.6.22 שנערכה בין הצדדים הבאים :

** אפיקי סמדר בע"מ ח.פ. 513845750 (להלן "החברה") מצד אחד

** רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747 (להלן : "הקונה") מצד שני

המתחם : מגרשים 201 ו-202 לפי תכנית 606-0232397, חלקות 174-177, בגוש 1902 בקרית גת.

הפרויקט : פרויקט בן ארבעה בניינים שנבנו או שייבנו במתחם, כמתואר במפרטים הטכניים ובתכניות המכר.

הממכר : הממכר הנזכר בנספח תנאים מיוחדים, הכולל את כל היחידות בבניין הידוע כבנין 1 במגרש 202, במתחם הפרויקט והצמוד אליהן.

ע"פ נספח תנאים מיוחדים - הדירות המפורטות בטבלה מצורפת[6], אליהן יוצמדו החניות המפורטות בטבלה האמורה וכן מחסנים המפורטים בטבלה המצורפת, שטחי הרכוש המשותף שבתחומי הממכר, החלק היחסי של הרכוש המשותף של הפרויקט (שאינו בתחומי הממכר) וזכויות הבניה (הקיימות והעתידיות) הצמודות לממכר.

[6] ר' להלן

החלקה : חלקה 176 בגוש 1902 בקרית גת

מועד המסירה המתוכנן – 15.2.2024

התמורה : 180,000,000 ₪ (כולל מע"מ)

<u>השכרת הדירות בממכר לאחר מסירה</u> –

מוסכם על הצדדים כי כל ההתחייבויות שיוטלו על החברה בהתאם לאישור הפרויקט ואישור הסבה ואשר מתייחסות לתקופה שעד למועד מסירת הדירות ו/או להשקעות בפרויקט ובנייתו – יחולו על החברה ויטופלו על ידה ואילו כל ההתחייבויות שיוטלו על הקונה בהתאם לאישור הפרויקט ואישור ההסבה ואשר מתייחסות לתקופה שממועד מסירת הדירות ואילך ו/או להשכרת הדירות בממכר – יחולו על הקונה ויטופלו על ידו ואלו מוכרים לו.

<u>מיסים ותשלומים</u> –

כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

מבלי לפגוע בכלליות האמור, מובהר כי מס שבח (או מס הכנסה) שיוטל בגין קיומה של עסקה זו, אם יחול, יחול על החברה.

רשימת דירות המיועדות להשכרה

מס' סידורי	קומה	דגם דירה	מס' דירה	מס' חדרים	כמות דיירות	כמות חניות	מס' חניה	מס' חניה	שטח פלדלת כולל ממ"ד	שטח מרפסת/ גינה
1	קומה	G5 גן	1	4	1	2	4038	"4003	112.5	123
2		G3 גן	2	4	1	2	2130	"2012	105.6	118
3		G6 גן	3	5	1	2	1109	1110	156.3	119
4	1	D*	4	3	1	1	4026		74.5	33
5		M	5	4	1	1	4025		99.2	12
6		M	6	4	1	1	4024		99.2	12
7		L	7	4	1	1	4023		95	12
8		M	8	4	1	1	4036		99.2	12
9		M	9	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
10	2	D	10	3	1	1	4015		74.5	12
11		M	11	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
12		M	12	4	1	1	4028		99.2	12
13		L	13	4	1	1	4029		95	12
14		M	14	4	1	1	4030		99.2	12
15		M	15	4	1	1	4031		99.2	12
16	3	D	16	3	1	1	4022		74.5	12
17		M	17	4	1	1	4021		99.2	12
18		M	18	4	1	1	4035		99.2	12
19		L	19	4	1	1	4034		95	12
20		M	20	4	1	1	4033		99.2	12
21		M	21	4	1	1	4032		99.2	12
22	4	D	22	3	1	1	4016		74.5	12
23		M	23	4	1	1	3118		99.2	12
24		M	24	4	1	1	3119		99.2	12
25		L	25	4	1	1	3120		95	12
26		M	26	4	1	1	3121		99.2	12
27		M	27	4	1	1	3122		99.2	12
28	5	D	28	3	1	1	4017		74.5	12
29		M	29	4	1	1	3123		99.2	12
30		M	30	4	1	1	3124		99.2	12
31		L	31	4	1	1	3125		95	12
32		M	32	4	1	1	3126		99.2	12
33		M	33	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
34		D	34	3	1	1	4018		74.5	12
35		M	35	4	1	1	3128		99.2	12

שטח מרפסת/ גינה	שטח פלדלת כולל ממ"ד	מס' חניה	מס' חניה	כמות חניות	כמות דירות	מס' חדרים	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מס' סידורי
12	99.2		3129	1	1	4	36	M	6	36
12	95		3130	1	1	4	37	L		37
12	99.2		3131	1	1	4	38	M		38
12	99.2		3132	1	1	4	39	M		39
12	74.5		4019	1	1	3	40	D	7	40
12	99.2		3133	1	1	4	41	M		41
12	99.2		3134	1	1	4	42	M		42
12	95		3135	1	1	4	43	L		43
12	99.2		3136	1	1	4	44	M		44
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	45	M		45
12	74.5		4020	1	1	3	46	D	8	46
12	99.2		2080	1	1	4	47	M		47
12	99.2		2079	1	1	4	48	M		48
12	95		2078	1	1	4	49	L		49
12	99.2		2077	1	1	4	50	M		50
12	99.2		2076	1	1	4	51	M		51
12	74.5		3116	1	1	3	52	D	9	52
12	99.2		2075	1	1	4	53	M		53
12	99.2		2074	1	1	4	54	M		54
12	95		2073	1	1	4	55	L		55
12	99.2		2108	1	1	4	56	M		56
12	99.2		2109	1	1	4	57	M		57
12	74.5		3091	1	1	3	58	D	10	58
12	99.2		2110	1	1	4	59	M		59
12	99.2		2111	1	1	4	60	M		60
12	95		2112	1	1	4	61	L		61
12	99.2		2113	1	1	4	62	M		62
12	99.2		2114	1	1	4	63	M		63
12	74.5		2081	1	1	3	64	D	11	64
12	99.2		2115	1	1	4	65	M		65
12	99.2		2116	1	1	4	66	M		66
12	95		2117	1	1	4	67	L		67
12	99.2		2118	1	1	4	68	M		68
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	69	M		69
12	74.5		2107	1	1	3	70	D	12	70
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	71	M		71
12	99.2		2120	1	1	4	72	M		72
12	95		[illegible]	1	1	4	73	L		73
12	99.2		2122	1	1	4	74	M		74
12	99.2		2123	1	1	4	75	M		75
12	74.5		3117	1	1	3	76	D	13	76
12	99.2		2124	1	1	4	77	M		77
12	99.2		2125	1	1	4	78	M		78
12	95		2126	1	1	4	79	L	[illegible]	79
12	99.2		2127	1	1	4	80	M		80
12	99.2		2128	1	1	4	81	M		81
12	74.5		2083	1	1	3	82	D	14	82
12	99.2		1065	1	1	4	83	M		83
12	99.2		1066	1	1	4	84	M		84
12	95		1067	1	1	4	85	L		85
12	99.2		1068	1	1	4	86	M		86
12	99.2		1069	1	1	4	87	M		87
12	74.5		2082	1	1	3	88	D	15	88
12	99.2		1070	1	1	4	89	M		89
12	99.2		1071	1	1	4	90	M		90
12	95		1100	1	1	4	91	L		91
12	99.2		1101	1	1	4	92	M		92
12	99.2		1102	1	1	4	93	M		93
12	74.5		1122	1	1	3	94	D	16	94
12	99.2		1103	1	1	4	95	M		95
12	99.2		1111	1	1	4	96	M		96
12	95		1112	1	1	4	97	L		97
12	99.2		1113	1	1	4	98	M		98
12	99.2		1114	1	1	4	99	M		99
12	74.5		1072	1	1	3	100	D	17	100
12	99.2		1104	1	1	4	101	M		101
12	99.2		1105	1	1	4	102	M		102
12	95		1106	1	1	4	103	L		103
12	99.2		1107	1	1	4	104	M		104
12	99.2		1108	1	1	4	105	M		105
12	74.5		1073	1	1	3	106	D	18	106
27	99.2	*4004	4039	2	1	4	107	*M		107
12	99.2		1115	1	1	4	108	M		108
12	81.53		1118	1	1	3	109	F		109
12	113		1119	1	1	5	110	T		110
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	111	M		111
12	74.5		1074	1	1	3	112	D	19	112
27.5	99.2	*2013	2131	2	1	4	113	M*		113
12	99.2		1123	1	1	4	114	M		114
71	150	1121	1120	2	1	5	115	H		115
27	103.7	*3013	3138	2	1	4	116	K		116
71	121.6	*1006	1125	2	1	5	117	J	20	117
26	103.7	*1005	1126	2	1	4	118	K		118
108	163	1117	1116	2	1	5	119	P		119

רשימת מחסנים בקומות המרתף

קומה	מס' מחסן	שטח מ"ר	צמוד לחניה מס'
-1	132	7.68	1114
	133	9.54	1115
	134	7.76	
	135	6.88	
	136	5.92	
	137	6.47	
	138	9.34	
	139	9.63	1120
	140	4.92	
	141	6.60	
	142	7.30	
	143	7.09	
	161	3.1	
	162	4.7	
-2	249	7.68	2119
	250	9.55	2120
	251	7.75	
	252	6.14	
	253	6.66	
	254	6.48	
	255	9.18	
	256	9.53	2125
	257	4.96	
	258	6.55	
	259	7.29	
	260	7.09	
-3	351	7.68	3127
	352	9.54	3128
	353	7.76	
	354	6.13	
	355	6.67	
	356	6.47	
	357	9.18	
	358	9.54	3133
	359	4.96	
	360	6.55	
	361	7.29	
	362	7.09	
	376	4.70	
	377	3.10	
-4	401	7.68	4027
	402	9.54	4028
	403	7.76	
	404	6.40	
	405	6.38	
	406	6.45	
	407	9.18	
	408	9.46	4033
	409	4.96	
	410	6.55	
	411	7.29	
	412	7.09	
	427	4.70	
	428	3.10	

סה"כ 119 יחידות דיור + מחסנים וחניות.

8.3 <u>אישור משרד הכלכלה</u>

הוצג כתב אישור לבניין להשכרה למגורים מאת משרד הכלכלה, מיום 29.5.2019.

המכתב ממוען לחברת אפיקי סמדר בע"מ.

1. מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשיה והכלכלה דנה בקשתכם מיום 12/07/2017 לאשר תכנית על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן: החוק), להקמתו של בנין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר כאמור בפרק שביעי 1 לחוק.

2. המנהלת החליטה (החלטה מס' 1924(ב)9 מיום 10/04/2019) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של נכס, שיהיה בנין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 138,000,000 ש"ח בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

3. תאור הנכס:
תקמת 2 בניני מגורים: בניין 201/1 - מגדל תמר הכולל 21 קומות מגורים ובניין 202/1 - מגדל גפן הכולל 21 קומות מגורים (להלן: הבניין).

שטח הבניין 22,930 מ"ר ומזה יושכרו למגורים 11,465 מ"ר.

בבניין 238 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 119 דירות.

כתובת הבניין:
בניין 201/1 - מגדל תמר, רח' הציפורן 5 קרית גת גוש 1902 חלקה 172 מגרש 201. כולו מיועד למכירה.
בניין 202/1 - מגדל גפן, רח' היסמין 111 קרית גת גוש 1902 חלקה 173 מגרש 202. כולו מיועד להשכרה.

היקף ההשקעה: 138,000,000 ש"ח.

ניתן לראות כי בניין 202/1 – מגדל גפן (חלקה 173 קודמת) מיועד להשכרה.

סה"כ – 119 יח"ד להשכרה.

השטח ומס' הדירות להשכרה יושכרו למגורים במשך עשר שנים לפחות מתוך שתים עשרה השנים שלאחר תום הבניה.

אולם בהתאם עמידה בתנאים ע"פ החוק, תהא תקופת ההשכרה לחמש שנים לפחות מתוך שבע השנים שלאחר תום הבניה.

** **הערה** – הוצג בפנינו אישור עקרוני מיום 10.8.22 מאת משרד הכלכלה והתעשייה, (מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה) להסבת הזכויות מחברת אפיקי סמדר בע"מ לטובת חברת רנט-איט ריט מגורים, ללא שינוי בתנאי האישור המקורי.

החלטת המנהלה הינה בכפוף להתחייבות החברה הרוכשת כי תשכיר את 119 הדירות לתקופה של 5 שנים לפחות כמתחייב בחוק וכן התחייבותה לעמידה בכל התנאים הנדרשים מכוח החוק לעידוד השקעות הון.

8.4 **<u>הסכם גג לניהול ותחזוקה – רכוש משותף בבניין ובדירות להשכרה - רחוב צבעוני 2 קריית גת.</u>**

הוצג בפנינו הסכם מיום 1.1.2024 שנערך בין רנט-איט ריט מגורים בע"מ (להלן "רנט איט") לבין אור אאא ניהול מבנים ואחזקה בע"מ (להלן "חברת הניהול") ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

רנט-איט הינה הבעלים או בעלת הזכות להירשם כבעלים של הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 1902 חלקה 176 ברחוב צבעוני מס' 5 בקרית גת (להלן "המקרקעין") על המקרקעין בנוי בניין מגורים ובו 119 יחידות דיור המיועדות להשכרה, חניונים, מחסנים וכן שטחים משותפים המיועדים לשימוש כלל השוכרים (להלן "הבניין")

רנט איט מעוניינת להסדיר את העמדת שירותי הניהול והאחזקה בשטחי הרכוש המשותף בבניין בהתאם להוראות הסכם הניהול שייחתם בשלב הראשון ע"י רנט-איט בשמה ומטעמה של חברת הניהול לבין שוכרי הדירות. הסכם הניהול יוסב ע"י רנט איט לחברת הניהול.

בהתאם להוראות הסכמי השכירות שייחתמו בין רנט איט לשוכרי הדירות בבניין נכללת הוראה לפיה יתחייבו השוכרים בהתחייבות יסודית וכתנאי לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות לחתום על הסכם הניהול עם רנט איט או מי מטעמה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של רנט איט ולשלם את דמי הניהול בהתאם להוראות הסכם הניהול.

רנט איט בחרה את חברת הניהול כמי מטעמה, שתספק את שירותי הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בבניין.

חברת הניהול מצהירה בין היתר כי הובהר לה שהסבת והמחאת הסכם הניהול ע"י רנט-איט מהיותה צד להסכם הניהול, ומאותה עת חברת הניהול בלבד תהא הצד הבלבדי בהסכם הניהול אל מול שוכרי הדירות בבניין והדבר יחשב כחתימתה של חברת הניהול על הסכם הניהול ללא כל זיקה וקשר של רנט-איט להסכם הניהול.

ידוע לחברת הניהול כי לרנט איט אין ולא תהיה כל אחריות ו/או מערכת יחסים מחייבת חוזית ו/או אחרת עם שוכרי הדירות בבניין בקשר עם מתן השירותים המפורטים בהסכם הניהול ו/או בכל הקשור להוראות הסכם הניהול, כי היא בלבד מחויבת מול השוכרים למילוי כל הוראות הסכם הניהול וכי היא מוותרת על כל טענה, דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם מתן השירותים וכל יתר הוראות הסכם הניהול על נספחיו כלפי רנט-איט, לרבות בקשר עם תשלום דמי הניהול.

רנט איט אינה מחויבת כלפי חברת הניהול ע"פ ההסכמים אך ורק לגבי מתן השירותים לאחזקת הדירות עצמן ולא לשירותי התחזוקה ברכוש המשותף.

תקופת ההסכם - 12 חודשים החל מיום מסירת הבניין מהקבלן הבונה. תקופת ההתקשרות תתחדש באופן אוטומטי לתקופה של 12 חודשים בתום כל תקופת התקשרות, אלא אם חברת הניהול תודיע על הפסקת ההתקשרות 90 ימים לפני סיומה של כל תקופת התקשרות.

ההסכם כולל מפרט עבודות ניקיון (לרבות תדירות), עבודות גינון, תחזוקה, שירות מעליות, גנראטור, טיפולים תקופתיים ועוד.

8.5 **<u>הסכמי שכירות מול פרטיים</u>**

בשומתנו הקודמת 77 יח"ד מתוך הפרויקט הושכרו לחברת עמידר תחת הסכם גג לטובת מפונים.

נמסר כי ההסכם הסתיים והדיירים פינו את הדירות, והן מושכרות במועד הקובע בשכירות חופשית לפרטיים אחרים.

<u>להלן דוגמה להסכם מייצג שנחתם ביום 19.12.24</u>

<u>השוכר</u> – סיון מירב וחנניאל

<u>המושכר</u> – דירה מס' 48 בת 4 חדרים בקומה 8

<u>מטרת השכירות</u> – מגורים בלבד

<u>תקופת השכירות</u> - 5 שנים עד ליום 22.12.29.

לשוכר ניתנת זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת (להלן "תקופת השכירות השנייה).

תקופת השכירות השנייה כמובנם בהסכם הינה תקופה שמתחילה בתום תקופת השכירות ולמשך 5 שנים נוספות.

<u>דמי השכירות</u> – 4,200 ₪. דמי אחזקה 320 ₪ + מע"מ.

דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מדי חודש בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בחודש לאחריו.

מדי תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות ובכל תום שנת שכירות בתקופת השכירות השנייה, שהוארכה ע"פ הוראות הסכם זה, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה) בגובה של 1% לכל שנה נוספת במהלך תקופות השכירות הנוספות.

<u>מיסים ותשלומים</u> -
השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן יישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר.

המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל המוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס מסוג המושכר.

8.6 <u>רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות</u>

הוצגו רשימות הדירות עם חלוקה לשתי קטגוריות נכון למועד הקובע:

** דירות המושכרות לשוכרים פרטיים (103 יח"ד)

** דירות פנויות לשיווק (16 יח"ד)

דמ"ש מיוחס לדירות פרטיים מושכרת בפועל (103 יח"ד): כ- 440 א' ₪ לחודש.

ניתן לראות כי בממוצע מתקבל כ- 4,270 ליח"ד בממוצע.

בנוסף לדמי השכירות הדיירים משלמים תשלומים שופים כגון ארנונה, חשמל וועד בית /ניהול

דמי ניהול לדירת 4 חדרים טיפוסית עומדים על 320 ₪ + מע"מ לחודש.

8.7 <u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –
מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה דירות מגורים בפרויקט המיועד להשכרה ע"פ חוק עידוד השקעות הון בקרית גת.

מאז רכישת הזכויות ע"י החברה, חתמה החברה על הסכמי שכירות לרוב הדירות בפרויקט.

כפי שניתן לראות בתחשיב מדובר בדירות מטיפוסים שונים.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה של החברה בנכס **בהתאם להסכם רכישה שהוצג**, בכפוף למפורט לעיל ולהלן, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

בשלב זה לחברה זכויות חוזיות בלבד הרשומות בהערת אזהרה, וזאת מכוח הסכם הרכישה שהוצג. הובא בחשבון כי החברה תירשם בבעלות מלאה בנכס.

ניתן לראות כי בנסח הרישום רשומה הערה על שיעבוד זכויות החברה. אומדן השווי נערך לבעלות מלאה ללא חוב או שיעבוד.

9.3 הוצגו בפנינו ריכוז הכנסות מן הפרויקט , לרבות הסכמים לדוגמה. שיעור התפוסה לאחר פינוי מקובץ של דירות מפונים גבוה יחסית ועומד על כ- 86%, כאשר החברה מצליחה בזמן קצר יחסית להשכיר את הדירות.

הדבר מלמד על ביקוש ער לשכירות במקום בכפוף למחירים שפורטו לעיל.

הובא בחשבון כי מעבר לדמי השכירות משלמים השוכרים תשלומים שוטפים לרבות דמי ניהול.

9.4 ע"פ חוק עידוד השקעות הון, ועל מנת ליהנות מיתרונותיו, נדרשת החברה להשכיר את הדירות לתקופה של 5-7 שנים מיום גמר בנייתן.

אין מגבלה על גובה דמי השכירות וניתן להשכיר את הדירות מיידית ע"פ שווי שוק. לאחר חובת השכירות ע"פ חוק, ניתן למכור את הדירות כפנויות וריקות למרבה במחיר.

9.5 נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. לפי החברה, כלל הדירות בפרויקט בנויות בהתאם להיתר הבנייה. פורט לעיל שנתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשר כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר.

לפי דיווח החברה (נבחנו על ידנו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות) הדירות המאוכלסות משמשות באופן רציף למגורים כאשר הדיירים משלמים דמ"ש והוצאות בהתאם להסכמי השכירות באופן רציף ומלא.

9.6 התחשיב בוצע בהתייחס לשתי תקופות:

תקופה א' – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) - היוון ההכנסות שצפוי להניב הנכס עד ליכולת הבעלים למכור את הדירות, בשים לב לחוק עידוד השקעות הון ו/או הסכמי השכירות.

מחד ניתן לראות כי ע"פ הוראות החוק ניתן למכור את הדירות תוך כ- 4 שנים מן המועד הקובע. יחד עם זאת הסכמי השכירות שנחתמו, לרבות האופציה הינם לטווח ארוך יותר. לשם הזהירות הובא בחשבון כי חלק מן השוכרים יבקשו להאריך את האופציה (תוך עליה במחיר השכירות) וחלק מן השוכרים יבחרו שלא לממש את האופציה.

ראה תחשיב המצ"ב לגבי אורך תקופה א'.

יצוין כי חלק מן הדירות במועד הקובע היו ריקות ופנויות.

היוון ההכנסות משכירות, חושב בהתפלגות לקבוצת הדירות המושכרת בפועל ולדירות פנויות לשיווק.

שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר אי תפוסה וסיכון.

תקופה ב' – ערך נוכחי של שווי הדירות (גישת השוואה ישירה):

כאמור, החברה תוכל למכור את הדירות למרבה במחיר, בהתאם לכללי החוק ו/או הסכמי השכירות.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן סביר שיצברו פחתים בתקופת ההשכרה, אך בשים לב שמדובר בתקופת השכרה קצרה יחסית.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

השווי נקבע במצרפי משני החלקים שלעיל ומובא בערך נוכחי מהוון למועד השומה.

9.7 לצורך האומדנים נערך סקר מחירים של דירות מגורים בעיר. כ"כ נבחנו מחירי שכירות והובאו בחשבון התאמות.

מאחר ובפרויקט ישנן דירות מטיפוסים שונים, לרבות דירות מיוחדות, הובאו בחשבון מקדמי התאמה.

9.8 חניות – עסקאות ההשוואה מגלמות בד"כ חניה לדירה. ניתן שווי בנפרד לחניות עודפות, ע"פ החניות הקיימות.

מחסנים – בהיתר הבניה ניתן לראות מחסנים במפלס המרתף. הובא בחשבון כי בעת מכר הדירות לחלקן ניתן יהיה להצמיד מחסן כך שלמרכיב זה תהיה תרומה לשווי בערך נוכחי. לשם הזהירות ומאחר ויתכן ובחלק מנתוני ההשוואה נכללו מחסנים הובא בחשבון בתחשיב תרומת המחסנים באופן חלקי בלבד.

9.9 ביקור בעיר מלמד כי בשנים האחרונות העיר נמצאת בתנופת בניה, לרבות התחדשות עירונית ולרבות בנית שכונות חדשות הכוללות שטחי ציבור, דרכים וכו.

9.10 שיעור ההיוון – שיעור ההיוון התפלג בין הדירות מושכרות בפועל לבין הדירות לשיווק כך שהדירות המושכרות בפועל הוונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.

בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

יצוין כי ככל שנניח תקופת שכירות קצרה יותר, שווי הפרויקט יגדל ולהיפך. הנ"ל מביא לכך כי זרם ההכנסות משכירות הינו בטוח יחסית.

9.11 מע"מ – לפי יועמ"ש החברה ממשרד מאיר מזרחי במידה והחברה תעמוד בתנאי השכירות שנקבעו בדין מכר הדירות ודמי השכירות לאורך השנים יהיו פטורים ממע"מ.

9.12 **<u>אינפלציה, ריבית ומצב מלחמה-</u>**

לעניין הריבית והאינפלציה –
בשנתיים האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

בתחילת שנת 2024 ניכרה מגמת צמצום בשיעור האינפלציה ובעקבות כך ירידה בריבית, אך לאור הימשכות אי הוודאות הביטחונית, חלה עליה באינפלציה שחרגה מיעד בנק ישראל.

בינואר 2025 פרסם בנק ישראל כי שיעור האינפלציה צפוי להתמתן במהלך שנת 2025 ולהגיע לשיעור של כ- 2.6% (ירידה מתחזית אוקטובר 2024) ולהמשיך לרדת גם לתוך שנת 2026.

כ"כ לפי התחזית, הריבית ברבעון הרביעי של 2025 תתכנס לשיעור ממוצע של בין 4%-4.25%, קרי נמוך משיעור הריבית כיום.

<u>לעניין המצב הביטחוני-</u>
מזה למעלה משנה מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת . על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

<u>לסיכום-</u>

נתוני השוק שקיימים נדגמו על רקע סביבת ריבית גבוהה כאשר רובם נדגמו גם לאחר פרוץ המשבר הביטחוני.

הדבר נכון גם לגבי נתוני השוק לעסקאות תשואה.

9.13 <u>סיכונים וסיכויים</u>:

<u>סיכונים</u>:

המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות.
השכרת הדירות לשיווק במחיר פחות מן התחזית.
עצירת הורדות הריבית וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים.

<u>סיכויים</u>:

סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה, המשך הורדת ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 דירות מגורים בעיר קריית גת

** **דירות מגורים בשכונת הפרחים – עסקאות מגוש 1902 חלקות 177-174:**

יום מכירה	גוש חלקה	חדרים	קומה	מחיר ב-₪
דירות 5 חדרים				
30/09/2024	177 / 1902	5	9	1,980,000
דירות 4 חדרים				
10/11/2024	174 / 1902	4	16	1,830,000
31/10/2024	174 / 1902	4	13	1,850,000
28/10/2024	174 / 1902	4	6	1,770,000
26/09/2024	174 / 1902	4	13	1,705,000
21/08/2024	175 / 1902	4	16	1,690,000
01/08/2024	177 / 1902	4	7	1,650,000
30/07/2024	175 / 1902	4	14	1,740,000
דירות 3 חדרים				
30/07/2024	175 / 1902	3	1	1,525,000

הערה –
בטבלה שלעיל הוצגו נתונים מן המחצית השנייה של 2024.

ניתן לראות כי כי לקראת סוף השנה חלה עליה במחיר.

מתקבל ממוצע שווי בגבולות של כ- 18.2 א' ₪ לדירת 4 חד'.

**** דירות מגורים בשכונת כרמי הפארק – רובע בני ישראל (גוש 1914 סמוך)**

להלן עסקאות לגבי דירות 4 חדרים טיפוסיות (102 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת), אשר נערכו בשבוע האחרון של חודש דצמבר 2024.

מדובר בפרויקט ששווק במסגרת "חבר" ובדירות שנמכרו "על הנייר" לפני קבלת היתר. החלקות צמודות לכביש 35 הראשי ובחלקן מבנים ותיקים המיועדים להריסה[7].

יום מכירה	חלקה	קומה	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר
31/12/2024	138	2	1,671,340	16,386
31/12/2024	139	10	1,831,340	17,954
31/12/2024	135	14	1,871,340	18,346
31/12/2024	138	7	1,801,340	17,660
31/12/2024	139	קרקע	1,731,340	16,974
31/12/2024	138	9	1,771,340	17,366
31/12/2024	135	9	1,831,340	17,954
31/12/2024	140	8	1,731,340	16,974
31/12/2024	135	17	1,921,340	18,837
31/12/2024	135	12	1,801,340	17,660
31/12/2024	140	10	1,804,340	17,690
31/12/2024	135	7	1,811,340	17,758
31/12/2024	135	14	1,881,340	18,445
30/12/2024	139	2	1,691,340	16,582
30/12/2024	138	14	1,919,340	18,817
30/12/2024	135	17	1,901,340	18,641
30/12/2024	135	16	1,831,340	17,954
30/12/2024	138	9	1,771,340	17,366
30/12/2024	138	17	1,921,340	18,837
30/12/2024	138	10	1,801,340	17,660
30/12/2024	140	19	1,911,340	18,739
30/12/2024	139	3	1,701,340	16,680
30/12/2024	138	22	2,024,340	19,846
30/12/2024	140	5	1,761,340	17,268
30/12/2024	138	15	1,958,340	19,199
30/12/2024	135	קרקע	1,651,340	16,190
30/12/2024	135	8	1,811,340	17,758
30/12/2024	135	18	1,921,340	18,837
30/12/2024	135	6	1,791,340	17,562
30/12/2024	138	9	1,821,340	17,856
29/12/2024	139	3	1,771,340	17,366
29/12/2024	135	16	1,666,206	16,335
29/12/2024	135	2	1,784,340	17,494
29/12/2024	135	7	1,801,340	17,660
29/12/2024	139	22	1,928,340	18,905
29/12/2024	135	5	1,814,340	17,788
29/12/2024	140	6	1,801,340	17,660
29/12/2024	139	13	1,881,340	18,445
29/12/2024	140	18	1,851,340	18,150
29/12/2024	139	2	1,751,340	17,170
29/12/2024	139	7	1,811,340	17,758
29/12/2024	138	2	1,751,340	17,170
29/12/2024	138	קרקע	1,711,340	16,778
29/12/2024	138	6	1,801,340	17,660
29/12/2024	138	4	1,771,340	17,366
29/12/2024	135	3	1,749,340	17,150
29/12/2024	135	4	1,749,340	17,150
29/12/2024	140	14	1,861,340	18,248
29/12/2024	138	5	1,791,340	17,562
29/12/2024	138	18	1,931,340	18,935
29/12/2024	135	3	1,739,340	17,052
29/12/2024	140	22	1,929,340	18,915
29/12/2024	140	4	1,771,340	17,366
29/12/2024	139	4	1,721,340	16,876

יום מכירה	חלקה	קומה	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר
29/12/2024	139	22	1,964,340	19,258
29/12/2024	140	7	1,721,340	16,876
29/12/2024	140	17	1,901,340	18,641
29/12/2024	140	11	1,869,340	18,327
27/12/2024	135	10	1,858,840	18,224
27/12/2024	135	5	1,818,840	17,832
27/12/2024	135	11	1,873,340	18,366
27/12/2024	139	4	1,761,340	17,268
27/12/2024	139	1	1,741,340	17,072
27/12/2024	139	15	1,954,340	19,160
27/12/2024	140	13	1,888,340	18,513
27/12/2024	140	5	1,731,340	16,974
27/12/2024	138	13	1,924,340	18,866
27/12/2024	138	16	1,921,340	18,837
27/12/2024	138	15	1,906,340	18,690
27/12/2024	135	6	1,791,340	17,562
27/12/2024	139	17	1,948,840	19,106
27/12/2024	138	12	1,877,229	18,404
26/12/2024	135	15	1,913,340	18,758
26/12/2024	140	6	1,771,340	17,366
26/12/2024	135	22	1,938,840	19,008
26/12/2024	139	15	1,916,340	18,788
26/12/2024	135	7	1,828,840	17,930
26/12/2024	139	7	1,791,340	17,562
26/12/2024	140	17	1,891,340	18,543
26/12/2024	140	11	1,868,840	18,322
26/12/2024	138	8	1,811,340	17,758
26/12/2024	140	2	1,671,340	16,386
26/12/2024	138	16	1,931,340	18,935
26/12/2024	140	1	1,721,340	16,876
26/12/2024	139	20	1,931,340	18,935
26/12/2024	139	10	1,771,340	17,366
26/12/2024	138	19	1,881,340	18,445
26/12/2024	139	13	1,881,340	18,445
26/12/2024	138	10	1,841,340	18,052
26/12/2024	139	17	1,894,340	18,572
26/12/2024	138	12	1,821,340	17,856
26/12/2024	138	21	1,971,340	19,327
26/12/2024	138	10	1,861,340	18,248
26/12/2024	139	15	1,874,340	18,376
26/12/2024	139	17	1,938,340	19,003
26/12/2024	135	22	1,901,340	18,641
25/12/2024	135	17	1,877,840	18,410
25/12/2024	139	7	1,801,340	17,660
25/12/2024	140	10	1,859,340	18,229
25/12/2024	140	7	1,801,340	17,660
25/12/2024	140	11	1,863,340	18,268
25/12/2024	139	14	1,871,340	18,346
25/12/2024	140	קרקע	1,744,340	17,101
25/12/2024	139	21	1,961,340	19,229
25/12/2024	138	11	1,851,340	18,150
25/12/2024	138	17	1,911,340	18,739
25/12/2024	139	22	1,964,340	19,258
25/12/2024	138	5	1,791,340	17,562
25/12/2024	138	22	1,946,340	19,082

מתקבל מחיר למ"ר ממוצע כ- 18 א'₪ . המחיר משקף מכר "על הנייר", כאשר הנכס שבנדון הינו בניין מגורים בנוי.

[7] עיון באתר הועדה מלמד כי רק לקראת סוף ינואר 25 התקבלו החלטות ועדה לאשר בתנאים את היתרי הבניה.

** **דירות מגורים בשכונת כרמי גת**

להלן עסקאות מן החציון השני של שנת 2024 בשכונת כרמי גת, הממוקמת מצפון לכביש 35. חלק מן העסקאות המדווחות הן "על הנייר" בשכונה הנמצאת בהליכי רישוי והקמה.

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה ב-₪	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
דירות 3 חדרים							
2812	46	28/11/2024	1,896,522	89	3	14	21,309
2812	42	30/10/2024	1,886,000	82	3	1	23,000
2812	46	04/08/2024	1,831,522	89	3	15	20,579
דירות 4 חדרים							
2812	44	31/12/2024	2,100,000	104	4	5	20,192
2812	42	29/12/2024	2,090,000	104	4	2	20,096
2812	46	01/12/2024	2,226,522	114	4	9	19,531
2812	42	30/10/2024	2,096,000	103	4	4	20,350
2812	42	30/09/2024	2,100,000	103	4	4	20,388
2812	48	30/09/2024	2,350,522	113	4	4	20,801
2812	48	30/09/2024	2,148,754	113	4	3	19,016
2812	48	23/09/2024	2,333,522	113	4	3	20,651
2812	42	15/09/2024	2,090,000	103	4	4	20,291
2812	45	26/08/2024	2,049,700	103	4	4	19,900
2812	42	25/08/2024	2,100,000	103	4	4	20,388
2812	42	22/08/2024	2,106,000	104	4	4	20,250
2812	42	14/08/2024	2,306,522	103	4	7	22,393
2812	43	09/08/2024	1,990,000	103	4	4	19,320
דירות 5 חדרים							
2812	46	29/12/2024	2,343,492	127	5	3	18,453
2812	46	26/12/2024	2,291,522	123	5	3	18,630
2812	44	24/12/2024	2,450,000	122	5	6	20,082
2812	46	21/11/2024	2,291,522	127	5	1	18,043
2812	42	28/10/2024	2,280,000	122	5	1	18,689
2812	46	29/09/2024	2,546,522	132	5	21	19,292
2812	46	08/09/2024	2,345,000	123	5	7	19,065
2812	48	19/08/2024	2,331,522	128	5	1	18,215
2812	48	19/08/2024	2,381,873	128	5	2	18,608
2812	48	14/08/2024	2,571,522	128	5	2	20,090

לדירות 3 חדרים מתקבל בממוצע כ -22,150 ₪ למ"ר.
לדירות 4 חדרים מתקבל בממוצע כ- 20,250 ₪ למ"ר
לדירות 5 חדרים מתקבל בממוצע כ- 19,000 ₪ למ"ר

ניתן לראות כי המחירים בשכונה זו גבוהים מן המחירים בסביבת הנכס הנישום.

<u>סיכום נתוני שוק</u>

שטח ממוצע פלדלת לדירה בפרויקט הינו כ- 96.5 מ"ר + מרפסת.
כלומר רלוונטי בממוצע – דירת 4 חדרים + מרפסת שמש.

פורטו לעיל מחירים בסמוך למועד הקובע מן השכונה שבנדון לרבות 2 שכונות סמוכות.

להלן בתמצית הממצאים:

** בשכונת כרמי גת מתקבל שווי למ"ר לדירת 4 חדרים בגבולות של כ- 20 א' ₪. מחד שכונת כרמי גת יוקרתית יותר, אך מאידך מדובר בנכס של דירות על הנייר.

** בשכונת כרמי הפארק (רובע בני ישראל), בשים לב לשיווק מאות יחידות דיור במסגרת מבצע חבר, מתקבל מחיר למ"ר ממוצע בדירות 4 חדרים ובסמוך למועד הקובע של כ- 18,000 ₪ .

המיקום דומה לנכס הנישום אך יש להביא בחשבון כי מדובר במכר על הנייר.

** פורטו לעיל מחירים בשכונות סמוכות שבהן נמכרו לאחרונה מס' גדול של יחידות דיור ולכן יש בהן בכדי לאמת ולטייב את הנתונים שהתקבלו בשכונת הפרחים שבנדון.

ניתן לראות כי עסקאות במתחם הפרחים מביאות לכ- 18.2 א' ₪ למ"ר, בדירות יד שניה כפי שנצפו ברבעון באחרון של 2024.
יצוין כי המחיר הנ"ל מגלם את הנתון לפיו הקונה מביא בחשבון כי בשנים הקרובות סביר שיבצע שיפוץ והתאמות.

לאור האמור לעיל ועל הגבול הזהיר, הובא בחשבון שווי למ"ר של כ- 18,250 ₪ למ"ר פלדלת לדירת ארבעה חדרים בגילום מרפסת של 12 מ"ר.

ניתנו מקדמים לדירות מיוחדות.

כמו כן הובאה בחשבון הפחתה לעלויות שיפוץ.

10.2 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש נובמבר 2024 עולה כדלקמן:

בינואר 2010	:	מדד	247.1
בנובמבר 2024	:	מדד	597.8

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 25%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 217% (כ- 14.5% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו מאוקטובר - נובמבר 2023 עד ל- אוקטובר נובמבר 2024 בכ- 7.8% (כלל ארצי).

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו ב-3 הרבעונים הראשונים לשנת 2024 במחוז דרום ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח),
פי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) (1)(2)

מחוזות ומספר חדרים	2024					
	I-III		IV-VI		VII-IX	
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
מחוז דרום - 6	1,524.2	3,931	1,544.2	3,885	1,540.2	3,803
1-2	846.6	213	883.0	196	899.7	173
2.5-3	1,152.8	1,285	1,133.0	1,195	1,160.5	1,150
3.5-4	1,534.5	1,433	1,569.6	1,500	1,549.7	1,486
4.5-5	2,083.7	855	2,073.4	840	2,002.3	835
5.5-6	2,409.4	145	2,442.6	154	2,467.2	159

סקר הלמ"ס (כלל ארצי) למחירי שכירות לדירות בגדלים שונים בשנת 2023, מצביע על עליה ממוצעת של כ- 5% שנתית ברבעון רביעי לעומת רבעון ראשון.

10.3 <u>דמי שכירות – מחירי היצע</u>

<u>דירות חדשות</u>

** ברח' הציפורן בשכונת הפרחים (במתחם שבנדון), בקרית גת, הוצעה להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 15, בשטח של כ- 100 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,300 ₪.

** ברח' נחל גוברין 15בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים בקומה 3, בשטח של כ- 113 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 5,200 ₪.
תשלום ועד בית חודשי – 380 ₪.

** ברח' נחל ירקון 5 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים בקומה 6, בשטח של כ- 120 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים של 4,200 ₪.

** ברח' רבקה אימנו 13 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת גן 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר + 59 מ"ר גינה, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,800 ₪.

** ברח' נחל דליות 36 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים, בשטח של כ- 104 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,650 ₪.

** ברח' הנרייטה סולד 10 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 10, בשטח של כ- 108 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,700 ₪.

** ברח' שד' לכיש 177 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים בקומה 4, בשטח של כ- 124 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 5,800 ₪.

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

בשכונת המגורים שבנדון מתקבל סדר גודל של <u>כ- 3.0% - 3.5%</u>. היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן) [8]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין <u>3.5% לבין 7%</u>.

בנכס ספציפי זה (למרות שמאופיין בשיעור תפוסה 100%) הובא בחשבון שיעור היוון לדירות עם דמ"ש מופחת וסיכון מוגבל <u>כ-5.0% לשנה</u>, ולדירות בדמ"ש שוק <u>כ- 5.25% לשנה</u>.

<u>אינדיקציה עקיפה נוספת לשיעורי היוון:</u>

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

השמאי הממשלתי הראשי סוקר מסחר, משרדים ותעשיה אך אינו סוקר מגורים.

<u>להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:</u>

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	**מחצית א'**	**מחצית ב'**	**מחצית א'**	**מחצית ב'**	**מחצית א'**	**מחצית ב'**	**מחצית א'**
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

[8] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

- **<u>אינפלציה וריבית-</u>**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית בענף המשרדים והמסחר ב-0.25% - 0.3%. תעשיה ללא שינוי.

- **<u>אי וודאות ביטחונית</u>-**

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

<u>נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:</u>

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה במגדל בית איילון בבורסה ברמת גן בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>7.2%</u>.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ' ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- <u>7.1% - 7.4%</u>.

- במאי 2024 פורסם כי חברת אספן גרופ רכשה שטח מסחרי בהיקף של 1,500 מ״ר בשתי קומות + 74 חניות בבניין העגול בצומת הפיל בת״א (בני אפרים 280) בסכום של 46 מיליון ₪.

שיעור התפוסה הוא כ- 91% וה-NOI השנתי בפועל הינו כ-3.4 מיליון ₪.
מחיר הרכישה משקף בתפוסה מלאה רכישה בשיעור תשואה של כ-8%.

מחיר הרכישה למ״ר אק׳ בנטרול החניות הוא כ- 30 אלף ₪ למ״ר.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל״ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ״ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-6.5% .

- בדצמבר 2023 פורסם כי חברת שמן נדל״ן רכשה 50% ממקרקעי מפעל עלבד בדימונה. הממכר כולל שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי של כ- 14,500 מ״ר.

ה-NOI השנתי הכולל הצפוי הינו כ-6 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-7.5% .

- במאי 2023, רכשה מגדל ביטוח מחצית מבניין WE TLV בן 12 קומות + 186 מקומות חניה בסך של 230 מיליון ₪. NOI שנתי צפוי הוא כ- 26 מיליון ₪. הרכישה משקפת שיעור התשואה של כ- 6%.

- בחודש מאי 2023 קבוצת יובלים מכרה שטח מסחרי ברחוב אבן גבירול בתל אביב הכולל כ-250 מ״ר מסחר בקומה אחת במחיר המשקף כ-84 א׳ ₪ למ״ר. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות. להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ״ר	שווי מכירה – מ׳ שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ׳ שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה״כ	**5,232**	**143**	**9.7**	

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- שכונת הפרחים, קרית גת					
גוש	1902				
חלקה (חלק)	176				
מגרשים ע"פ תב"ע	2021				
שטח חלקה רשום	1,920	מ"ר			
תקופה א' - דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי מחירון שהוצג (תואם הסכמי שכירות)					
סוג דירה	**כמות דירות**	**שטח פלדלת**	**שטח מרפסות**		
דירת גן	3	371	388		
דירת 3 חדרים	19	1,423	228		
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה	1	75	33		
דירת 4 חדרים	88	8,658	1,056		
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	2	198	55		
דירת 4 חדרים בקומות גבוהות	2	207	53		
דירת 5 חדרים רגילה	1	113	12		
דירת 5 חדרים קומות גבוהה	2	272	142		
דירת פנטהאוז	1	163	108		
סה"כ כמות יח"ד ושטחים	**119**	**11,479**	**2,075**		**-**
	יח"ד	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל-6 שנים	ערך נוכחי ב-₪
דירות מושכרות	103	440,035	5,280,420	32,485,223	28,651,234
דירות לשיווק	16	66,000	792,000	4,872,396	4,273,183
סה"כ ערך נוכחי לדירות מושכרות + דירות לשיווק לתקופת ההשכרה					**32,924,417**

תקופה ב' - שווי הפרוייקט לאחר סיום ההשכרה						
סוג דירה	**שטח פלדלת**	**שטח מרפסת**	**מקדם דירה/שטח**	**מקדם מרפסת עודפת**	**כמות דירות**	**סה"כ שטח אק'**
דירת גן 4 חדרים	110	138	0.95	0.30	1	146
דירת גן 4 חדרים	105	130	0.95	0.30	1	139
דירת גן 5 חדרים	155	120	0.90	0.30	1	176
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה (קומה 1)	75	33	1.15	0.25	1	94
דירות 3 חדרים טיפוסיות 75 מ"ר	75	12	1.15	0.00	18	1,542
דירת 3 חדרים 82 מ"ר	82	12	1.15	0.00	1	94
דירות 4 חדרים טיפוסיות 99 מ"ר	99	12	1.00	0.00	71	7,043
דירות 4 חדרים טיפוסיות 95 מ"ר	95	12	1.00	0.00	17	1,615
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	99	27	1.00	0.30	2	215
דירת 4 חדרים 104 מ"ר	104	27	1.00	0.30	1	112
דירת 5 חדרים קומה 18	113	12	1.00	0.00	1	113
דירת 5 חדרים קומה 19	150	71	0.95	0.40	1	170.9
דירת 4 חדרים קומת פנטהאוז	104	26	1.10	0.30	1	122
דירת 5 חדרים קומת פנטהאוז	122	71	1.10	0.40	1	162
דירת 5 חדרים קומת פנטהאוז	163	108	0.90	0.40	1	190
סה"כ	**11,479**	**2,075**			**119**	**11,933**
שווי מ"ר אק'						**18,250**
סה"כ הפרויקט						**217,781,612**
תוספת לחניות עודפות		10		50,000		500,000
תוספת מחסנים	379	0.25		3,500		331,616
סה"כ הפרויקט לפני התאמות						218,613,228
שווי הפרויקט בגילום עלייה שנתית מינימאלית		1.00%				232,062,347
שיפור והכנת הדירה לצורך מכירה לאחר תום תקופת שכירות	11,998	250				2,999,491
סה"כ לאחר עלויות התאמה ושיפוץ						229,062,855
ערך נוכחי למועד הקובע (סה"כ תקופה ב')				**6.00**	**5.25%**	**168,508,589**
שווי הזכויות בנכס - סה"כ לתקופה א'+ ב						**201,433,006**

** ביאור ערך נוכחי לדמ"ש שוטף לתקופת השכירות –

תקופה	יחידות מושכרות בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	יחידות לשיווק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.25%	1.00%	5.50%
1	5,280,420	5,280,420	792,000	792,000
2	5,333,224	5,067,196	799,920	758,218
3	5,386,556	4,862,583	807,919	725,877
4	5,440,422	4,666,231	815,998	694,915
5	5,494,826	4,477,809	824,158	665,274
6	5,549,774	4,296,995	832,400	636,898
סה"כ	32,485,223	**28,651,234**	4,872,396	**4,273,183**

שומה קודמת –

בשומתנו הקודמת לנכס נכון ליום 31.3.2024 נקבע שווי של כ- 195.4 מיליון ₪.

השווי כיום דומה עם עליה קלה וזאת לאור עדכון דמי השכירות שמתקבלים בפועל לטווח בינוני ועדכון מחירי מכירה בהתאם לעסקאות בסמוך למועד הקובע .

בדיקת רגישות

שינוי של כ- 5% בשווי למ"ר מגורים מביא להשתנות השווי :

במקסימום כ- 210 מיליון ₪

במינימום כ- 193 מיליון ₪

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **כ- 201.4 מיליון** ₪ **(מאתיים ואחת מיליון וארבע מאות אלף** ₪**) כולל מע"מ.**

זכויות החברה בנכס בשלב זה הינן זכויות חוזיות, בהתאם להסכם הרכישה שהוצג, הרשומות בהערת אזהרה. הובא בחשבון רישום הדירות בבעלות מלאה כע"ש החברה כחוק.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
בניין מגורים להשכרה
מגרש ח-2
גוש 5813, חלקה 137
שכונת בוכמן
מודיעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

6 במארס 2025
מספרנו : 6387/12/24

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים להשכרה
מגרש ח-2
ע"פ תכנית 420-0750125
גוש 5813, חלקה 137[1]
שכונת בוכמן
מודיעין



[1] 98% משטח החלקה בניכוי שטחי משרדים שנבנו עבור עיריית מודיעין כחלק מן הפרויקט.

1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' (IFRS) 13, (IAS) 40 ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק 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.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסיה כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2024. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[2]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים למעט המפורט להלן. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[2] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 -	בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין. המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין. המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד. כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך. שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד. שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה. הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים. "שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית. שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.
1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 12.1.25 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י רשויות התכנון.
* נבחנו היתרי הבניה למבנה שבנדון.
* נבחנו נתוני שוק למגורים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים, ולרבות נתוני שכירות והעדר שטח פנוי.
* עיון בשומת השמאי ירון ספקטור למועד 3.1.24 בה נקבע שווי הנכס לכ- 268 מיליון ש"ח.

מועד קובע לחוות הדעת- 31.12.24

2. <u>פרטי הפרויקט לשומה:</u>

גוש	:	5813
חלקה [3]	:	137
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח
בעלי זכויות חוזיות[4]	:	רנט-איט ריט בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")**
מגרש מגורים		
ע"פ תב"ע 420-0750125	:	ח-2 (המגרש ע"פ הסכם המכר)
שטח חלקה	:	10,502 מ"ר
מס' יח"ד	:	120 יח"ד
שטחי תעסוקה	:	כ- 340 מ"ר ברוטו
מיקום	:	רחוב שבטי ישראל פינת רח' יהודה, מודיעין

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 12.1.25 (להלן "נסח") הסכם מכר, נתוני חכירה ונתוני תכנון.

<u>לעניין המצב הביטחוני</u> –

מזה למעלה משנה טרם המועד הקובע, מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת.

על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

אמנם בזמן האחרון עצימות המלחמה פחתה לאור הסכמי הפסקת אש, אך עדיין לא ניתן לדעת כמה זמן תארך אי הוודאות הביטחונית שחולשת על מס' חזיתות, והינה חריגה בעוצמתה ו/או האם תהיה לה השפעה מעבר לטווח קצר.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות, עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

בכל מקרה, מצ"ב רשימת עסקאות השוואה שנצפו לאחר פרוץ המלחמה ומגלמים את המצב הביטחוני.

[3] 98% משטח החלקה (ראה להלן החרגת שטח שנבנה עבור העירייה)

[4] לא הוצג אישור זכויות עדכני ע"ש החברה ו/או חברת גיא ודורון החתומה על הסכמי החכירה. הובא בחשבון כי במועד הקובע זכויות החכירה שייכות לחברה ע"פ הסכם המכר בהתאמה למסמכי החכירה שהוצגו (ר' להלן)

3. תיאור הפרויקט והסביבה:

3.1 תיאור הפרויקט –

הנכס מהווה קומפלקס מגורים להשכרה, בפינת הרחובות שבטי ישראל ויהודה בשכונת בוכמן במודיעין.

מדובר במבנה חדש אשר אוכלס לאחרונה, הבנוי במס' מפלסים כקומפלקס מגורים סביב חצר פנימית עם מרפסות אשר פונות לפנים הפרויקט והחוצה. בקומת הקרקע מס' תאי שטח המשמשים למשרדים/מרפאות.

הפרויקט בנוי בפינת הרחובות בתוואי שטח הנמצא בשיפוע כך שחלק מן היחידות פונות צפונה לתוואי הגבוה (ר' שרטוט) המוקף שצ"פ. הכניסה הראשית מפינת הרחובות מבעד לשער ברזל מקודד להולכי רגל.

הכניסה לקומות באמצעות 4 כניסות מפנים הפרויקט, באמצעות 4 גרעיני חדרי מדרגות ו-4 מעליות. המסדרונות היקפיים וכוללים חלונות הפונים לחצר הפנימית.

בקומות העליונות המסדרון מוביל למרפסת משותפת המשקיפה אל הנוף.

הכניסה לרכבים מהמשך רחוב שבטי ישראל, כאשר חניות המגורים והמחסנים נמצאי מבעד לשער כניסה אוטומטי. מן החניה גישה לקומות.

המבנה כולל 5 קומות (כולל ק"ק) ו- 120 יח"ד ע"פ חלוקה כדלהלן:

תמהיל הדירות בפרויקט

טיפוס דירה	טיפוס אדריכל	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסות/ גינה במ"ר	קומות	כמות יח"ד
A	A	2	53	11	1,2,3,4	24
GR A1	A	2	52	61	קרקע	4
GR A2	A	2	54	72	3	2
B	B	3	73	10	1,2,3,4	38
B1	B1	3	75	11	1,2	2
B2	B2	3	74	11	1,2	2
B3	B3	3	73	10	3,4	2
B4	B	3	68	17	2	1
BB	B	3	99	72	2	1
GR B1	B	3	73	51-65	3	6
GR B2	B	3	73	91	3	7
C	C	4	88	16	1,2,3,4	18
C1	C	4	90	16	4	2
C3	C3	4	88	16	1	1
CP	CP	4	106	22	3,4	2
GR C1	C	4	88	62-73	קרקע	4
GR C2	C	4	88	145	3	2
GR C3	C3	4	90	256-302	3	2
סה"כ			8,684			120

** הדירות כוללות מרפסות ו/או חצרות בגדלים שונים.

<u>סיכום ע"פ מס' חדרים (כולל דירות מיוחדות)</u>

31 יח"ד הן דירות 4 חדרים 59/ יח"ד הן דירות 3 חדרים 30/ יח"ד הן דירות 2 חדרים

חלק מן הדירות מיוחדות עם חצרות/מרפסות גדולות במיוחד (ר' נתוני טבלה)

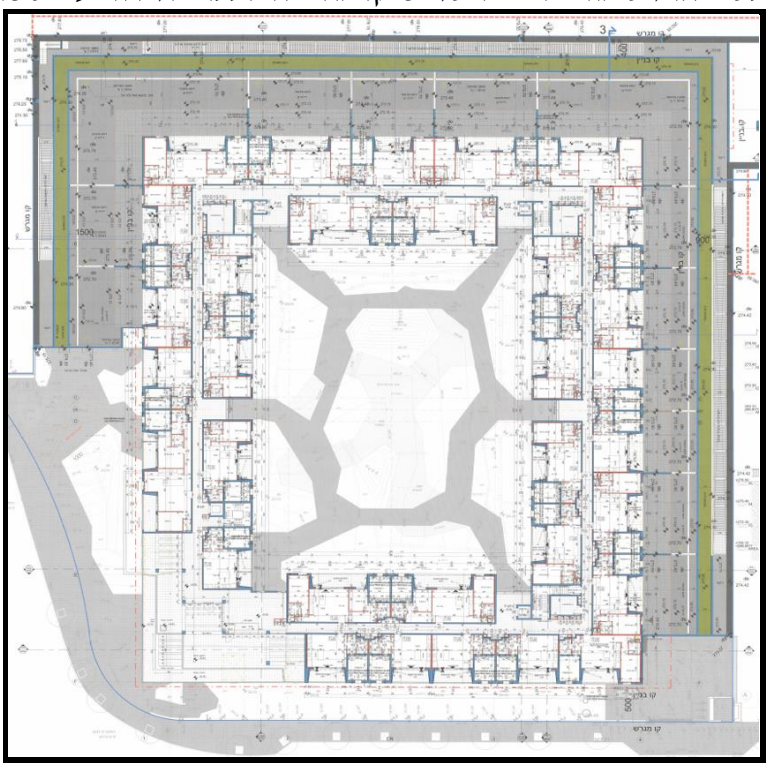
ע"פ הנמסר ומהתרשמות מביקור במקום נראה כי יחידות הדיור מאוכלסות, וזאת תחת הסכמים מול דיירים פרטיים.

רמת גמר - הדירות מאובזרות במע' מיזוג אוויר, ריצוף גרניט פורצלן 90X90 ארונות אמבטיה ברזים ומקלחונים, חיפוי קיר קרמיקה 120X60, דלתות כניסה מעוצבות, דלתות פנים חמדיה, תריסים חשמליים, ויטרינה רחבה בסלון, ארונות מטבח, אי ומשטח שיש גרניט פורצלן, ועוד.

להלן חתך מתוך תשריט ההיתר:

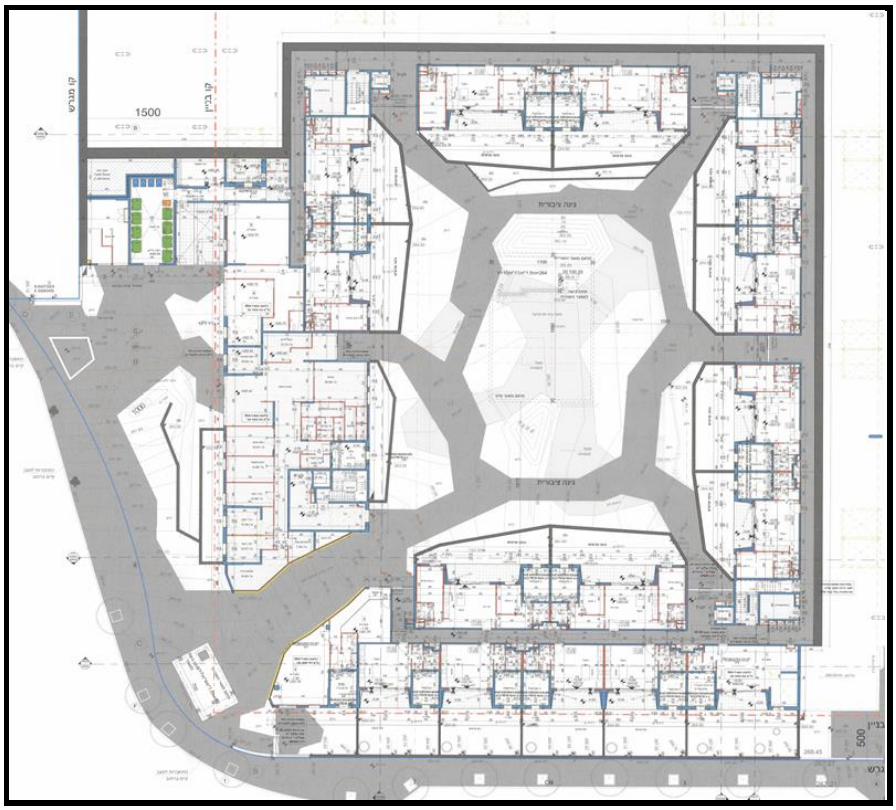


לשם התרשמות מצ"ב תשריט קומה 3 הכוללת יחידות עם שטחי גינה נרחבים[5].

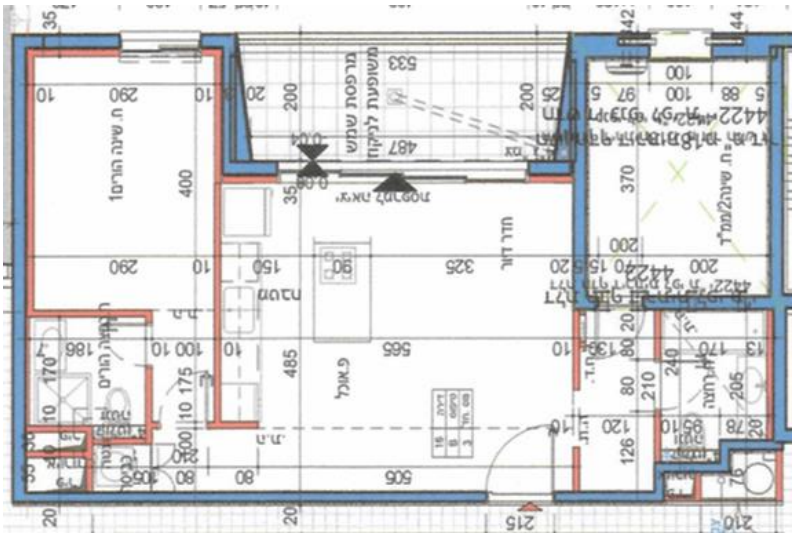


[5] ראה תשריטים של כלל הקומות בפרק הרישוי

תשריט קומת קרקע הכולל בנוסף לשטחי הדירות גם מס' שטחי משרדים ופיתוח סביבתי (ר' פרק רישוי ומשפט)[6]



הפרויקט כולל מס' רב של טיפוסי דירות (ר' לעיל ולהלן). לשם התרשמות - מצ"ב תשריט יח"ד בת 3 חדרים הכוללת חדר שינה, ממ"ד, סלון, מטבח, מרפסת ולרבות 2 חדרי מקלחת/שירותים.

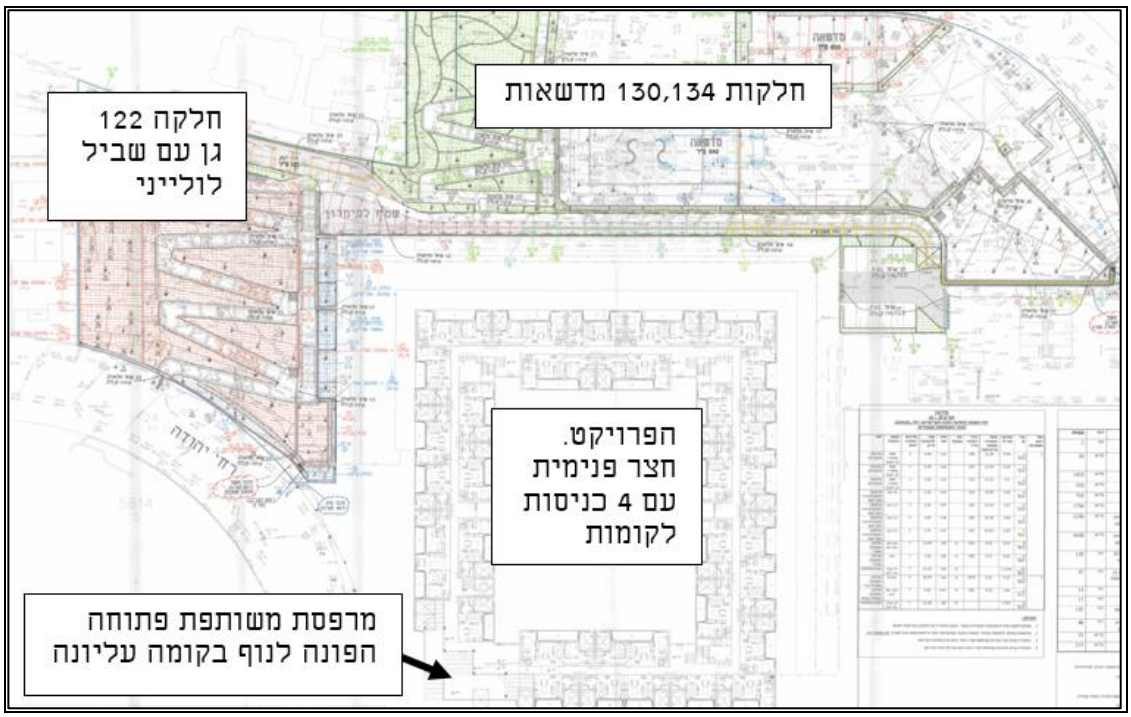


חניה - עקב תוואי השטח המדורג - החניה ממוקמת במפלס ביניים מקורה בתווך הקומות.

[6] חלק משטחי קומת הקרקע נמסרו לחזקת העירייה ואינם מהווים חלק מן הנכס הנישום



להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה:



תוואי השטח עולה מדרום מערב – לצפון מזרח. הפרויקט נהנה מרווחה ונוף, לרבות מרפסת פתוחה משותפת בקומה עליונה. חלק מן הדירות הנמצאות בתוואי שטח גבוה נהנות גם הן מנוף פתוח.

מרחוב יהודה (חלקה 122 הצמודה מערב) הושלם שטח ציבורי המהווה גן עם שביל לולייני המוביל לגבול הפרויקט הצפוני (לכיוון רחוב בנימין). כ"כ מצפון שטח גובל עם מדשאות.

רמת הגמר והפיתוח הפנימי וההיקפי חדשה לרבות בשטחים הציבוריים, הלובי והחניה וכוללת חיפוי אבן בשילוב משטחים דמויי עץ, שטחי אחסנה ציבוריים וחדרי אופניים ועגלות קומתיים, גינון, ריצוף מלבני אפור בחדרי המדרגות והמסדרונות ההיקפיים, מע' כיבוי אש, מערכות אינטרקום וויטרינות זכוכית גבוהות בכניסות, מסכים, תיבות דואר, חיפויים, ארונות סמויים והנמכת תקרה עם תאורה שקועה במסדרונות ועוד.

להלן תמונות מן הפרויקט להתרשמות:

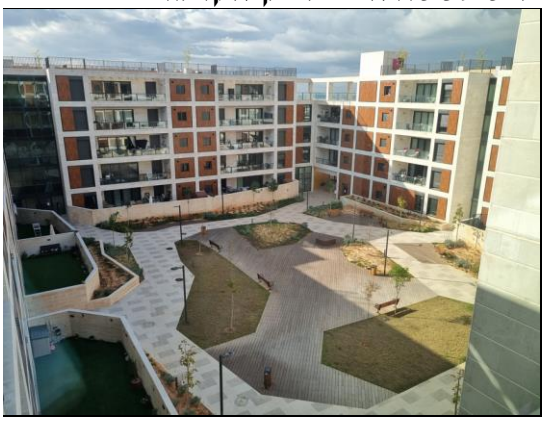
מבט לפרויקט מצפון



מבט לאורך רחוב שבטי ישראל



מבט לשטח הפנימי מן הקומות



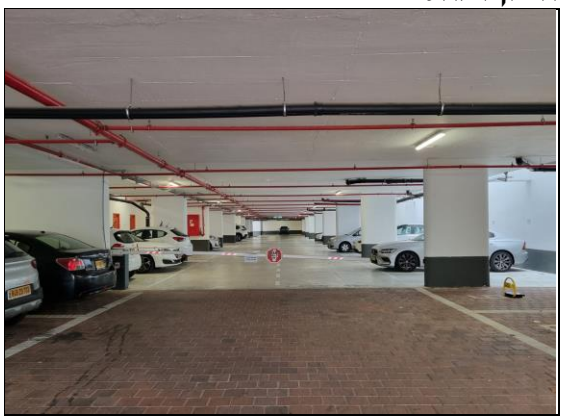
מרפסת משותפת בקומה עליונה



מבט מרחוב יהודה



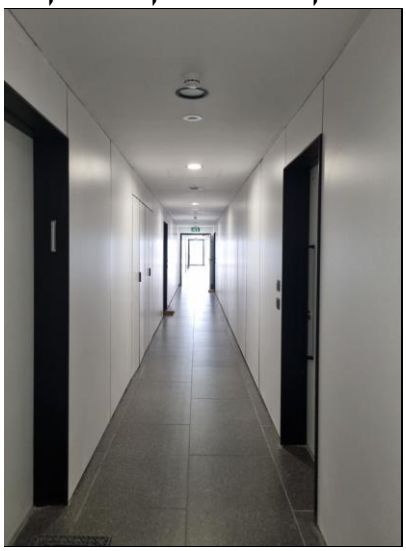
חניון ומחסנים



כניסה לקומות מפנים החצר

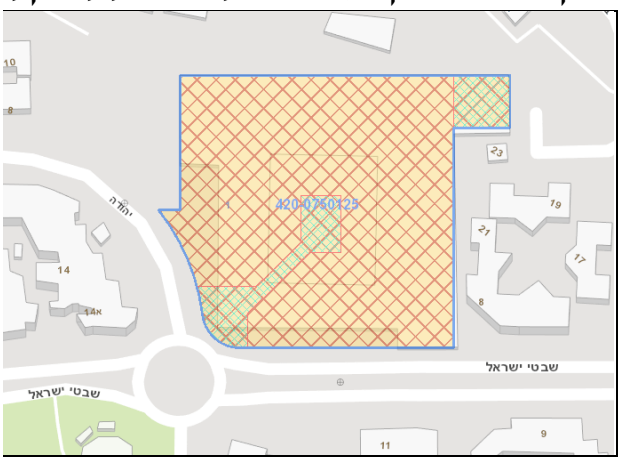


מסדרון טיפוסי היקפי של קומת מגורים



להלן תצ"א וסימון מגרש ח-2 ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

העיר מודיעין- מכבים -רעות ממוקמת בתווך בין ירושלים לתל אביב ונכון לדצמבר 2024 כוללת, ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה בגודל של כ- 101 א'.

ע"פ נתונים שהתפרסמו לאחרונה, בשנת 2021 העיר מדורגת באשכול כלכלי 8.

העיר כוללת מס' שכונות לרבות רעות ומכבים שסופחו לעיר מודיעין במהלך השנים, פארקים רבים כגון פארק ענבה, אזורי תעשייה פארק טכנולוגי, מרכז עינב, מרכזי מסחר ומשרדים, תחנת רכבת ועוד. הכניסות הראשיות לעיר מכביש 443 וממחלף ענבה (כביש 1 / כביש 431)

שכונת בוכמן ממוקמת בדרום העיר ממערב לרעות ומחולקת לשני חלקים – שכונת מוריה (דרומית) ושכונת השבטים (צפונית), כאשר החלקה /הבניין, ממוקם מצפון לרחוב שבטי ישראל, אשר תוחם את שני החלקים.

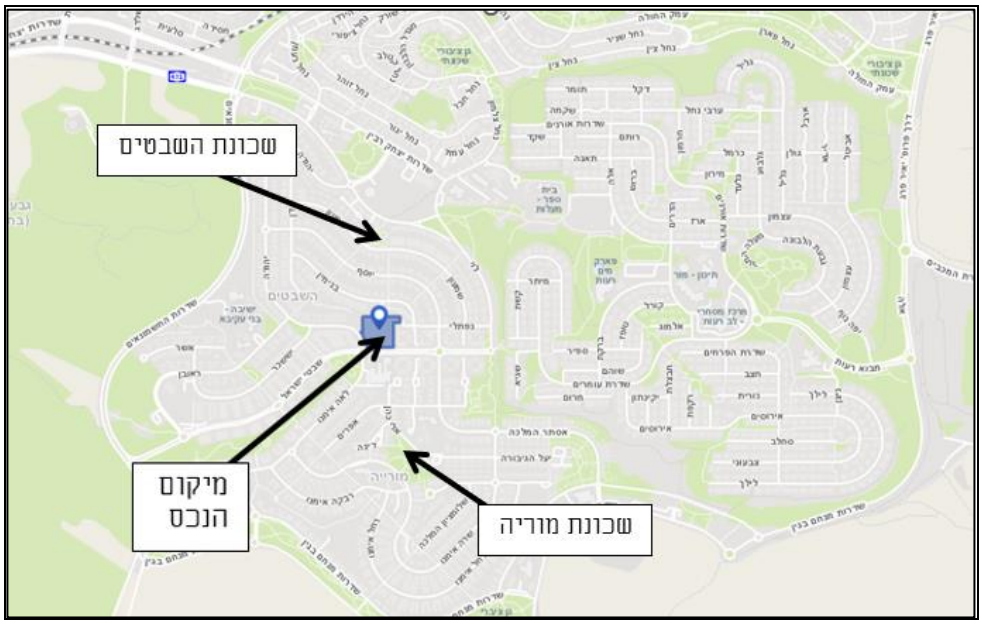
רוב המבנים בשכונה הם בתים צמודי קרקע בבתים דו משפחתיים ומבנים מסוג גן/גג. כ"כ מבנים בבמיה מרקמית נמוכה של מס' קומות.

השכונה ממוקמת על רכס וכוללת מעברים ירוקים וגנים ציבוריים, מבני ציבור ועוד.

בחזית הנכס ברח' שבטי ישראל מרכז מסחרי "מוריה סנטר" הכולל בתי עסק ומסחר כדוגמת ארומה, סטימצקי, בי-פארם, קופות חולים מכבי וכללית ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וחדש וכולל מדרכות, כבישים, תאורה, שצ"פים ועוד.

<u>גבולות המתחם</u>:
מדרום – רחוב שבטי ישראל ומעברו מרכז מסחרי "מוריה סנטר".
ממערב – רחוב יהודה הכולל בתי מגורים צמודי קרקע
מצפון – שטח חייץ, גן שעשועים בתי מגורים לכיוון רחוב בנימין הנמצא בתוואי שטח גבוה.
ממזרח – בתי מגורים בהמשך רחוב שבטי ישראל.



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין ביום 5.2.25.

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשתי להתייחס ליום 31.12.24

6. <u>נתוני תכנון:</u>

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

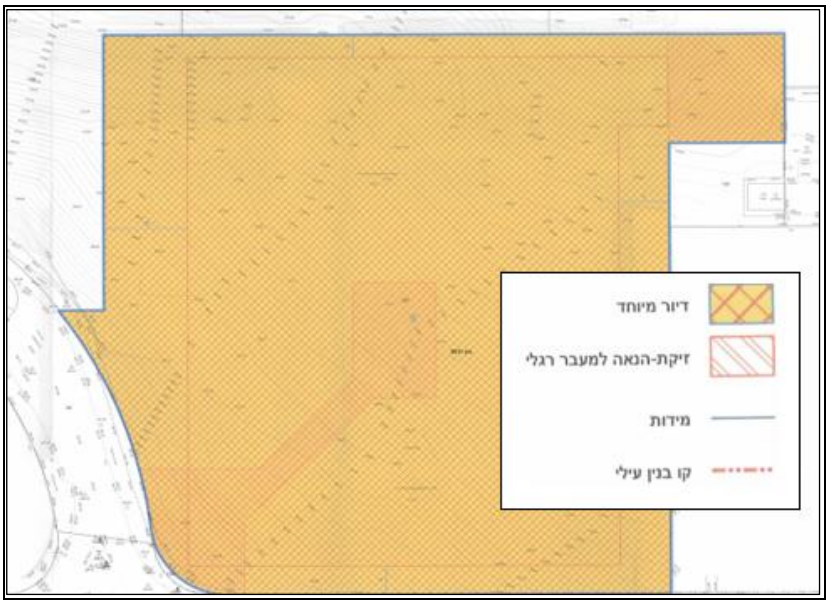
תב"ע מס' מד/במ/6	פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17.5.98
תב"ע מד/2020	פורסמה למתן תוקף בי.פ 4747 מיום 5.5.99
תב"ע מס' מד/3/6/ב	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6131 מיום 29.8.10
תב"ע מס' 420-0480269	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7901 מיום 5.8.18
תב"ע מס' 420-0750125	פורסמה למתן תוקף בי.פ 9348 מיום 6.1.21
תב"ע מס' 420-0514364	פורסמה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.23 (כוללנית)

תכנית 420-0750125 (מד/53/6) מהווה תכנית נקודתית אשר יוצרת את מגרש ח-2 שבנדון בייעוד "**דיור מיוחד**" בשטח של כ- 10.5 דונם.

בחלקים מן המגרש מסומנות זיקות הנאה למעבר רגלי (ר' תשריט להלן)

מגרש ח-2 נמצא בשכונת מוריה במודיעין. ע"פ התכנית החלה מד/3/6/ב ייעוד הקרקע הינו אזור דיור מוגן. התכנית משנה את ייעוד מגרש ח-2 לדיור מיוחד ומגורים וזאת ב-2 חלופות (ר' להלן).

תשריט תכנית 420-0750125



<u>שימושים מותרים</u> –

א. בניה לדיור באחת משתי חלופות:[7]

** **חלופה לדיור להשכרה ארוך טווח ואח"כ מכירה[8].**
** חלופה לדיור מוגן.

ב. שטחים לשימוש ציבורי. יותרו שימושים לגני ילדים, פעוטונים, חוגים, מעונות יום ושירותי בריאות ורווחה וכד'.

ג. תעסוקה יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חוגים וכד'.

ד. מתקנים טכניים, שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים העיקריים.

ה. גינון ופיתוח שטח.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח (בין היתר)</u>

** מבני המגורים יבנו סביב חצר מרכזית. החצר תהיה פתוחה לכלל הציבור בפינה הדרום מערבית ושטחה לא יפחת מדונם.

** הכניסות לבניינים יהיו נגישות ממפלס החצר המרכזית, בהתאם לחוק הנגישות.

** גינות: תותר לכל יח"ד בתחום התכנית מרפסת או גינה.

** יותרו מרתפים המשמשים למטרות שירות, שירותים לדיירים, חניה ומחסנים.

** לכל יח"ד תותר בניית מחסן חיצוני (גודל ע"פ זכויות הבניה).

** תותר הצמדת חניות לדירות.

** החצר המרכזית תהיה פתוחה לגישה מהרחוב. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום החצר המרכזית, גודל וצורת זיקת ההנאה תיקבע בהיתר הבניה, ע"פ התכנון הסופי.

** תיקבע זיקת הנאה לציבור מכיוון הפינה הדרום מערבית וכן בפינה הצפון מזרחית המיועדת לחניה עבור הציבור.

[7] עם מתן היתר לשימוש מסוים, יבוטל השימוש השני.
[8] החלופה הרלוונטית שנבחרה בהיתר הבניה

<u>הוראות לחלופה א' – (דיור להשכרה ארוכת טווח)</u>

** יותרו יח"ד להשכרה.
** תקופת העמדה לשכירות בתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום אכלוס המבנה. בסיום התקופה השימוש בדירות יהיה למגורים רגילים ותוסר המגבלה להשכרה בלבד וניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי.

** תמהיל הדירות:
25% דירות בשטח כולל של 50 מ"ר.
50% דירות בשטח כולל של 73 מ"ר
25% דירות בשטח כולל של 95 מ"ר.

לצורך גמישות תכנונית תותר סטייה מהתמהיל עד כדי 15%.

** שטחי הגג - תותר הקמת מתקני ספורט, שטחי גינון ומערכות טכניות. קומה זו תשמש את כלל דיירי המבנה.

** השטחים בתת הקרקע מיועדים לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.

** היתר הבניה יכלול גם את השטחים עבור מבני הציבור עבור גני ילדים, פעוטונים, חוגים, מעונות יום ושירותי בריאות, רווחה וכדו.

** תותר הקמת מזנון. מיקום המזנון יקבע בקומת הקרקע ובעת הוצאת היתר בניה.

<u>זכויות הבניה</u> (לחלופה א' הרלוונטית):

מס' יח"ד – 120

שטח על קרקעי -

שימוש	עיקרי	שירות	סה"כ
מגורים להשכרה	* 7,340	** 5,500	12,840
מבנים ומוסדות ציבור	250	100	350
תעסוקה	250	100	350

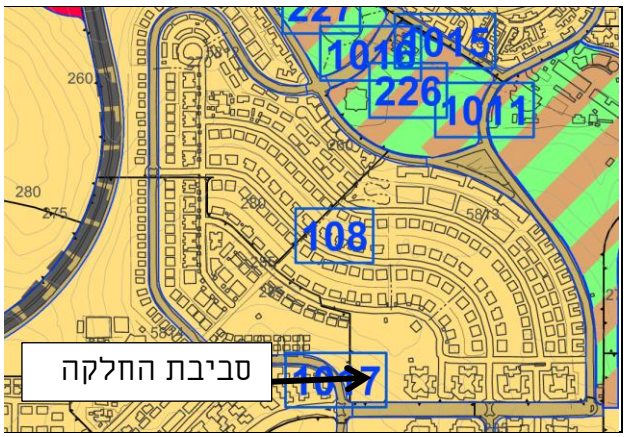
* שטח עיקרי למגורים כולל 40 מ"ר למזנון.
** לכל יח"ד תותר בניית מחסן ששטחו עד 8 מ"ר. ליח"ד עם גינה תותר בנוסף בניית מחסן כלי גינה ששטחו עד 3 מ"ר.

תכסית : 85%
שטח שירות תת קרקעי : 16,803 מ"ר
גובה מבנה : 17 מ'.
קומות על קרקעיות : 5 (לא כולל חדרים טכניים וח' מעלית בגג)
קומות תת קרקעיות : 2

חניה –
החניה תהיה בתת הקרקע בלבד למעט החניון המוצע בפינה הצפון מזרחית של הבניין.

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחומי המגרש ובהתאם לשימוש המבוקש בהיתר הבניה.

תב"ע מס' 420-0514364 (מד/2040) תכנית כוללנית לעיר מודיעין -
מסמנת את סביבת החלקה כחלק מתא שטח 108 בייעוד "מגורים". מתחם 1 / תת מתחם 1.5
(שטח תת-מתחם 1422.7 דונם)



4.2.1.2	נתונים כמותיים למתחם 1				
	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	57,730	11,550	69,280	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	**2,757,800**	**603,340**	**3,361,140**	
מגורים	יח"ד	16,495	10%		גודל ממוצע ליח"ד חדשה יהיה 100 מ"ר+ 15 מ"ר מרפסות מקורות
	מ"ר	2,394,200	189,700	2,583,900	
תעסוקה	מ"ר	39,200	16,100	55,300	ניתן יהיה להמיר עד 10% בין תעסוקה למסחר וההפך.
מסחר	מ"ר	16,800	6,900	23,700	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	750	0	750	
שטח ציבורי פתוח	דונם	1,685	0	1,685	

7. נתוני רישוי -

** **היתר מס' 20220246 מיום 19.7.2022.**
ניתן לשלב א' – יציקת רצפה ראשונה +שבילי פיתוח+ קירות תמך ופיתוח ללא שטחים.

** **היתר מס' 20220304 מיום 8.9.2022.**
ניתן לשלב ב' - הקמת בנין מגורים בן 5 קומות עם 120 יח"ד להשכרה, מרפאות, ומשרדים בקומת קרקע, חניה מקורה, עבודות גינון ונוף וצובר גז.
כולל נספח תנועה ונוף, המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

** **היתר מס' 20230319 מיום 17.12.23.**
ניתן בחלקות הגובלות לצורך פיתוח שצ"פ, מגרשי ספורט, גינות ושטחים פתוחים.
תכנית 420-0750125 רלוונטית למהות ההיתר.

להלן תשריט קומת הקרקע של המתחם מתוך תשריט היתר 20220304 :



להלן שטחי הבניה מתוך תשריט היתר 20220304:

מפלס	קומה	שטח עיקרי					סה"כ עיקרי
		מגורים	משרדים ותע"י	מוסדות בריאות	מרפסת	עיקרי ממ"ד	
263.0	0	822.64	216.79	244.52	202.17	21.62	1,507.74
266.1	1	1,280.59			291.37	33.99	1,605.95
268.8	**2 חניה**						
269.2	2	1,245.93			291.65	32.72	1,570.30
272.3	3	1,920.57			439.49	49.45	2,409.51
275.4	4	1,882.80				47.89	1,930.69
278.5	5						
סה"כ		**7,152.53**	**216.79**	**244.52**	**1,224.68**	**185.67**	**9,024.19**

מפלס	קומה	שטחי שירות								סה"כ שירות
		ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק/ ממ"מ מקלט/ שמירה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	
263.0	0	126.00	41.10	56.79	798.06	185.01	239.14		4.61	1,450.71
266.1	1	198.00	64.95		750.95		55.81		218.52	1,288.23
268.8	**2 חניה**				477.64		103.92	3,841.82	259.38	4,682.76
269.2	2	189.00	61.67		171.04				36.74	458.45
272.3	3	288.00	93.96		639.16		119.39			1,140.51
275.4	4	279.00	91.05		527.65		55.23			952.93
278.5	5				15.85					15.85
סה"כ		**1,080.00**	**352.73**	**56.79**	**3,380.35**	**185.01**	**573.49**	**3,841.82**	**519.25**	**9,989.44**

שטח עיקרי למגורים : 7,152.53[9]

שטחי ממ״ד (עיקרי + שירות) : 1,618.40 מ״ר[10]

מרפסות (עיקרי) : 1,224.68 מ״ר

שטח חניה (מפלס 268.8) : 3,841.82 מ״ר

שטחי אחסנה : 519.25 מ״ר

שטחים נוספים:

שטח עיקרי למשרדים ותע״י : 216.79 מ״ר

שטח עיקרי למוסדות בריאות : 244.52 מ״ר

[9] שטח יח״ד ברוטו ע״פ תמהיל הדירות שנמסר (כולל ממ״ד) – 8,684 מ״ר (ללא מרפסות/גינות)

[10] ע״פ תשריט ההיתר מרבית שטחי הממ״ד משויך לדירות המגורים. ממ״מ/ממ״ק – רשומים בנפרד בקומת קרקע.

<u>תמהיל הדירות והקומות ע"פ תשריט ההיתר</u> :

קומת הקרקע : כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים

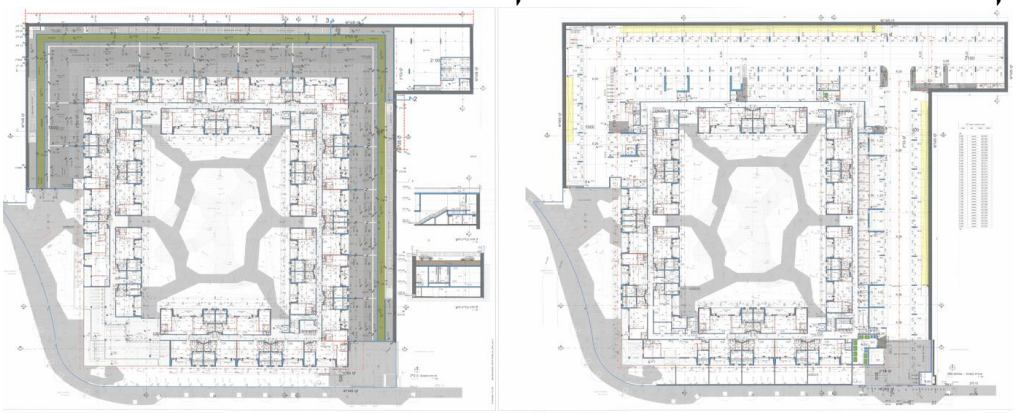
קומה 1 : כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)

להתרשמות להלן תשריט הקומות

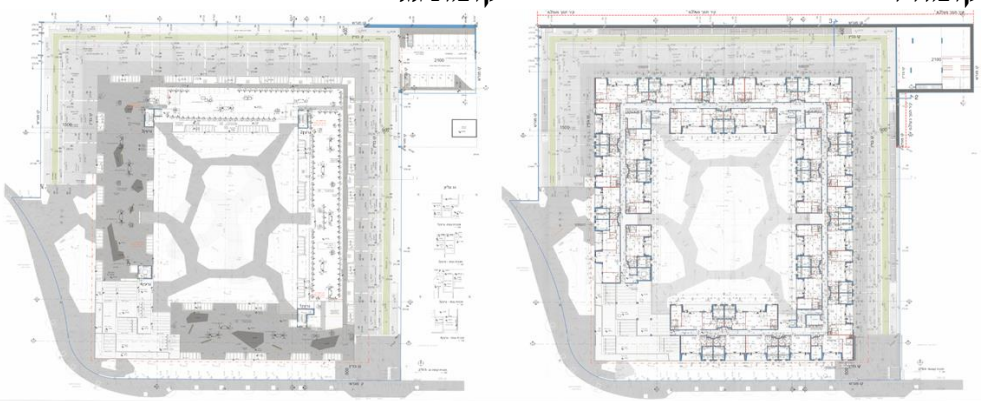
קומת קרקע **קומה א'**



קומה ב **קומה ג'**



קומה ד **קומת גג**



<u>תעודת גמר</u>

ביום 18.4.2024 ניתנה למבנה תעודת גמר (היתר מס׳ 20220304)

עיריית מודיעין מכבים רעות MODIIN MACCABIM REUT
מינהל ההנדסה מחלקת פיקוח בניה

תעודת גמר

תיק בניין: 6511
מס׳ היתר: 20220304
תאריך: 18/04/2024
י׳ ניסן תשפ״ד

לכבוד: ניסן קלימי — האחראי לביקורת על הביצוע
גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע״מ — בעל ההיתר

<u>זיהוי בקשה ופרטי הנכס</u>

תיאור הבקשה: הקמת בניין מגורים בן 5 קומות עם 120 יח״ד להשכרה, מרפאות ומשרדים בקומת הקרקע, חניה מקורה, עבודות פיתוח גינון ונוף וצובר גז.
כתובת: יהודה 2
גוש: 5813 חלקה: 137 מגרש: ח2

<u>הצהרה</u>

בתוקף סמכותי לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה וע״פ תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע״ו 2016 חלק ט׳ תעודת גמר, סימן ב׳ מתן תעודת גמר:

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות ועל סמך בדיקת רשות רישוי מודיעין- מכבים רעות, כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש ע״פ כל דין.

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות ועל סמך בדיקת רשות רישוי מודיעין- מכבים רעות כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהסכמתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה כאחד עד התאריך המפורט מטה וכי המבנה ראוי לשימוש ע״פ כל דין.

להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית מס׳ ***1976556*** בסך ***1,000,000*** ש״ח לתקופה ***17/04/25*** בהתאם להוראת המהנדס ולהיקף הפרטים והתנאים הטעונים השלמה.

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

	מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1.	בכפוף למכתב התחייבות+ ערבות בנקאית	17/04/25
2.		
3.		

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157 לחוק.

חתימה: חיים ביבס - ראש העיר
יו״ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין
יו״ר וועדה

חתימה: חני סקסטאד מכלוף
מנהלת מחלקת פיקוח בניה
מינהל ההנדסה עיריית מודיעין מכבים רעות

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט מיום 12.1.25

גוש/חלקה	:	137/5813
שטח חלקה	:	10,502 מ"ר
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח (בשלמות)
חוכרים רשום	:	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ (מס' זיהוי 511982910). חכירה ראשית מהוונת לתקופה של 49 שנים (תאריך סיום 21/5/2065), בשלמות, על כל הבעלים.

משכנתא –

** רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 26.5.24 לטובת בנק טפחות בע"מ
שם הלווה: רנט איט – ריט למגורים בע"מ (מס' זיהוי 516581741)
סכום: 250,000,000 ₪. החלק בנכס: בשלמות. על כל החוכרים.

הערות -

** רשומה הערה מיום 2.10.2018 בדבר אתר עתיקות (י.פ 4750 מיום 10.5.99 עמוד 3146)[11]

** רשומה הערה מיום 6.6.2022 לגבי ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות.
(ר' בקשה מיום 26.5.22 בדבר ייעוד והשימוש של המקרקעין מגרש ח2)[12]

** רשומה הערת אזהרה סעיף 126 מיום 19.2.24 לטובת רנט איט- ריט מגורים בע"מ (מס' זיהוי 516581741) הערות: מגרש ח-2. החלק במקרקעין 98/100 על כל החוכרים[13].

** רשומה הערה מיום 19.6.2024 לגבי ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות.
(ר' בקשה מיום 9.6.24 בדבר ייעוד והשימוש של המקרקעין)[14]

זיקת הנאה

** החלקה רשומה כחלקה כפופה בזיקת הנאה לטובת הציבור.
זכות מעבר להולכי רגל מסומן בתשריט באות A בצבע ירוק, בשטח של 583 מ"ר ובהתאם לתנאים המצורפים.

** החלקה רשומה כחלקה כפופה בזיקת הנאה לטובת הציבור.
חניה עבור ציבור מסומן בתשריט באות B בצבע אדום בשטח של 410 מ"ר ובהתאם לתנאים המצורפים.

[11] מאחר וניתן והפרויקט הוקם זה מכבר ע"פ היתר בניה, ההערה אינה ברת משמעות לשווי הנכס.
[12] הערה בדבר שימוש להשכרה ל-20 שנה.
[13] 98% מהווה שטחי המגורים והמשרדים לאחר גריעת השטח הציבורי בקומת הקרקע אשר נבנו ע"י המוכר לטובת העירייה (ר' הסכם רכישה ותכנית הגשה להיתר שפורטה לעיל).
[14] הערה בדבר התחייבות רישום שטח שנבנה כשטח ציבורי ע"ש העירייה בעת רישום צו בית משותף (ר' להלן)

8.2 <u>הסכם רכישה מיום 29.1.24</u>

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 29.1.24 שנערכה בין הצדדים הבאים:

הבעלים/המוכר: גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ ח.פ. 511982910

הרוכש-: רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747

המוכרת רשומה כחוכרת בלעדית, בחכירה מהוונת, של מלוא הזכויות במקרקעין, ע"פ ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה.

המוכרת רשומה כבעל מלוא זכויות החכירה המהוונות מאת רשות הפיתוח, במקרקעין הידועים כחלקה 137 בגוש 5813 (להלן "החלקה") המהווה את מגרש ח-2 לפי תכנית מד/53/6 (420-0750125) המצוי ברחוב שבטי ישראל 10 פינת יהודה 2, בשכונת השבטים (לשעבר-בוכמן) במודיעין-מכבים-רעות (להלן "המגרש")

זכויות החכירה של המוכרת במקרקעין הינן מכוח ובהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רשות הפיתוח באמצעות ותוספת לחוזה החכירה.

זכויות המוכרת ע"פ חוזה החכירה מקורן בזכייתה של המוכרת במכרז מס' מר/201/2015 שפורסם מטעם רמ"י ומטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד"), הכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז, המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

לפי זכותה של המוכרת כאמור בהסכם החכירה, פעלה המוכרת וקידמה תכנית חדשה לשינוי יעוד המקרקעין באופן שיאפשר בחלופה לדיור המוגן, בנית יחידות מגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה (ואח"כ מכירה) כולל שימושים לתעסוקה ומבני ציבור, מתקנים טכניים, שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים העיקריים, גינון ופיתוח השטח (להלן "שינוי הייעוד")

ע"פ התכנית המפורטת שהייתה בתוקף במועד חתימת הסכם החכירה (תכנית מפורטת מס' מד/3/6/ב) ובהתאם ע"פ חוזה החכירה, יועד המגרש לדיור מוגן.

התכנית המפורטת החדשה שמספרה מד/53/6 (420-0750125) החליפה אושרה ונכנסה לתוקף והחליפה את תכנית מפורטת מס' מד/3/6/ב הנ"ל.
בהתאם לשינוי הייעוד במקרקעין שאושר כאמור, הונפקה ע"י רמ"י תוספת שניה לחוזה החכירה. תוספת זו טרם נחתמה ע"י המוכרת אך בהתאם לה שילמה המוכרת לרמ"י תמורה נוספת (דמי היתר) בסך 34,145,020 ₪[15].

המוכרת מצהירה כי חוזה החכירה והתוספת השנייה להסכם החכירה, על אף שעדיין לא נחתמה[16], ע"י רמ"י עד למועד חתימת הסכם זה, הינם בתוקף, כי המוכרת שילמה לרמ"י את כל התשלומים אותם נדרשה לשלם כתנאי לחתימת הסכם החכירה והתוספת השנייה לחוזה החכירה ומכוחם, לרבות שילמה את תוספת דמי ההיתר שנדרשו מכוח שינוי הייעוד, בהתאם לתוספת השנייה לחוזה החכירה וכי לא התקבלה מטעם רמ"י כל התראה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין הפרת חוזה החכירה ו/או התוספת השנייה לחוזה החכירה.

[15] קבלות בגין התשלום מהוות חלק מנספחי הסכם המכר
[16] התוספת נחתמה לאחר חתימת הסכם הרכישה - הוצג עותק חתום מיום 28.2.2024.

המוכרת מתחייבת להשלים את ביצוע עבודות הבניה בפרויקט עד לקבלת תעודת גמר[17].

בהתאם לחוזה הבניה והשלמת הפיתוח המוכרת מתחייבת לבצע על חשבונה השלמת הפיתוח הכללי, לרבות שטחים ציבוריים פתוחים, כולל שבילים להולכי רגל (להלן "השצ"פים") (מחוץ ובסמוך לשטח המגרש) וכן עבודות נוספות.

בהתאם להוראת התב"ע החדשה וע"פ חוזה הקמה שנחתם בין המוכרת לבין העירייה, ביום 2.2.2023, התחייבה המוכרת כלפי העירייה לבצע במסגרת ביצוע הפרויקט, עבודות להקמת שטח בקומת הכניסה למבנה הפרויקט, לשימוש מבנים ומוסדות ציבור עבור העירייה (להלן "השטח העירוני"), אשר יירשם במסגרת רישום הבית המשותף ע"ש העירייה. מובהר כי השטח העירוני אינו מהווה חלק מן הממכר (+ מקומות חניה שיוצמדו לו)

<u>הפרויקט</u>: על המקרקעין הקימה ומקימה המוכרת מבנה בן 5 קומות הכולל את אלה:

** 120 יח"ד למגורים
** 3 משרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר (להלן "המשרדים")
** שטח עיקרי של כ- 245 מ"ר בקומת הכניסה למבנה, המיועד לשימוש העירייה לצורכי מרפאות ו/או כל שימוש אחר המותר לה ע"פ התב"ע החדשה, אליו יוצמדו 7 מקומות חניה בכניסה לחניון הפרויקט (להלן ייקרא ביחד "השטח העירוני").
** 65 מחסנים, אשר יוצמדו כולם ליח"ד.
** 165 מקומות חניה, כאשר 152 מקומות חניה מתוכם יוצמדו ליחידות המגורים הנ"ל, 6 מקומות חניה יוצמדו למשרדים הנ"ל, ו-7 מקומות חניה יוצמדו לשטח העירוני. 6 מקומות חניה לנכים, לא יוצמדו ליחידה כלשהי, אלא יהוו רכוש משותף.
** מתקנים טכניים
** גינון ופיתוח השטח.

<u>הממכר</u> – מלוא זכויות המוכרת במקרקעין והפרויקט, לרבות כל זכות קיימת ו/או עתידית של המוכרת כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות במקרקעין ובפרויקט לאחר שבנייתו של הממכר הושלמה והתקבלה לגביו תעודת גמר אך למעט השטח העירוני, אשר יועבר ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין ע"י המוכרת, לאחר רישום הבית המשותף.

בהתאם להערכה שמאית שנערכה ע"י המוכרת ומוסכמת על הרוכשת, השטח העירוני מהווה 2% מהמקרקעין והפרויקט. לפיכך שטח הממכר מהווה 98% מהמקרקעין והפרויקט וחלקים אלה (98/100) יועברו ע"ש הרוכשת בלשכת רישום המקרקעין במושע.

<u>התמורה</u> – 250 מיליון ₪.

<u>מע"מ</u> –
בגין 245 מיליון ₪ (דירות מגורים בלבד) תנפיק המוכרת לרוכשת חשבונית ללא מע"מ.
בגין תשלום בסך 5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כחוק (תמורת המשרדים), תוציא המוכרת חשבונית מס לרוכשת לפי דין.

[17] התקבלה – ר' פרק רישוי.

מיסים ותשלומים –

המוכרת מתחייבת לשלם את התשלומים להלן ככל שקבועים:

** כל התשלומים הכרוכים בבניית הממכר ו/או הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח והשצ"פים עד השלמתם בהתאם להוראות חוזה זה וכן על התשלומים וההוצאות הכרוכים בקבלת תעודת גמר לממכר ו/או לפרויקט.

ההוצאות הכרוכות בחיבור הפרויקט ו/או הממכר לרשת החשמל, המים, הביוב, התיעול, הטלפון והגז. מס שבח בגין מכירת הממכר.

כל המיסים, הארנונות, האגרת וההיטלים ותשלומי החובה האחרים, בגין התקופה שעד קבלת תעודת גמר לממכר.

היטל השבחה בגין תכניות שבתוקף נכון למועד קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התב"ע החדשה והקלות.

כל תשלום המגיע, ככל שמגיע לרמ"י בגין המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הממכר, על כל הבנוי עליהם וע"פ ייעודו של יתרת הממכר כדירות להשכרה, בהתייחס לתקופה שעד למועד קבלת תעודת גמר לפרויקט.

8.3 נתוני חכירה

8.3.1 הסכם חכירה מיום 3.7.2016

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון (תיק מס' 52901310א') מיום 31.7.2016, ממנו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה	:	רמ"י
החוכר	:	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ
המקום	:	מודיעין-מכבים
השטח	:	10,521 מ"ר בערך
גוש	:	5813 5814
חלקות (בחלק)	:	21 ,20 18
מגרש	:	ח-2 לפי תכנית מפורטת מד/3/6/ב
תקופת חכירה	:	49 שנים עד ליום 21.5.2065

תקופת חכירה נוספת – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה	:	120 יח' דיור מוגן[18]
קיבולת הבניה	:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
הייעוד	:	ח2 לפי תכנית מד/2020 למגרש מס' ח2 לפי תכנית מד/3/6/ב (דיור מיוחד/מוגן)

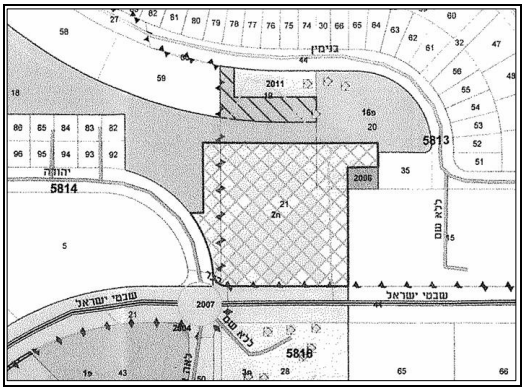
[18] כפי שפורט לעיל בהרחבה, החוכר הקודם יזם תב"ע חדשה לשינוי היעוד והשימוש לדיור להשכרה ואף שילם תשלומי דמי היתר לרמ"י.

ידוע לחוכר כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

ידוע לחוכר כי רמ"י תאפשר ליזם להכין תכנית לשינוי יעוד למטרת מגורים, בתיאום עם רמ"י, משרד הבינוי והשיכון ובכפוף לאישור מוסדות התנון. ככל שהתכנית תאושר ע"י מוסדות התכנון, יידרש החוכר לשלם תמורה נוספת כאמור להלן -

תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות או כל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין שבכל דרך אחרת, לרבות שינוי ייעוד, זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

תשריט חכירה



8.3.2 <u>תוספת להסכם חכירה מיום 28.2.2024</u>

מס' חוזה: 900382696 / מס' חוזה ישן 52901310א'

מהווה תיקון ותוספת להסכם מיום 31.7.2016 שנחתם בין הצדדים (ר' לעיל)

המקום	:	מודיעין-מכבים-רעות
השטח	:	10,502 מ"ר בערך
גוש	:	5813
חלקה	:	137
מגרש	:	ח-2 לפי תכנית מפורטת מד/3/6/ב
מטרת ההקצאה:		**120 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בהתאם לתב"ע 420-0750125**
תקופת חכירה	:	49 שנים עד ליום 21.5.2065
תקופת חכירה נוספת – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.		
מטרת החכירה	:	120 יח' דיור מוגן (ראה הבהרה לעיל)
קיבולת הבניה	:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
הייעוד	:	לפי תכנית מד/2020 לפי תכנית מד/3/6/ב מגרש ח2 - דיור מיוחד.

המתחם ירשם ויופעל כיחידת רישום אחת.
יובהר כי לא תאושר העברת זכויות במושע לשוכרי הדירות במתחם.
הרשות תאשר העברת זכויות מהחוכר ובלבד שנשמרה מטרת ההקצאה והיזם על שמו יוסב החוזה, ממלא אחר כל התנאים והוראות נשוא החוזה לרבות תנאי הסף שנקבעו במכרז.

ידוע לחוכרת כי השימוש בקרקע למטרת מגורים השכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5.

8.4 <u>רישום שטח ציבורי</u>

הוצג מכתב מאת יו"ר ועדה המקומית, לרשם המקרקעין לגבי רישום תקנה 27 לגבי רישום השטח שנבנה במסגרת הפרויקט והוקצה לעירייה. להלן תוכן ההערה:

<u>הנדון: רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969</u>

גוש: 5813 חלקה: 137 מגרש: 1
בעל זכות בנכס: גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511982910
נודה על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות שבנדון לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין ביחס לגוש: 5813 חלקה: 137 מגרש: 1 וזאת בהתאם לתכנית 420-0750125 (מד/53/6).

תוכן ההערה:
"השטח המסומן בתשריט המצורף, בהיקף של 350 מ"ר ברוטו, הינו בייעוד ציבורי ובאחריות בעלי הזכויות במקרקעין לרשום את הזכויות בשטחי הציבור על שם עיריית מודיעין מכבים רעות, בעת רישום הבית המשותף".

8.5 **<u>הסכם גג לניהול ותחזוקה – רכוש משותף בפרויקט ובדירות להשכרה -</u>**

הוצג בפנינו הסכם שנתחם ביום 12.5.24 בין חברת רנט-איט לבין חברת "הלה אחזקות ו.ב בע"מ" (להלן "חברת הניהול") ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

רנט איט מעוניינת להסדיר את העמדת שירותי הניהול והאחזקה בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט בהתאם להוראות הסכם הניהול שייחתם בשלב ראשון ע"י רנט-איט בשמה ומטעמה של חברת הניהול, לבין שוכרי הדירות בבניין (להלן "הסכם הניהול"). הסכם הניהול יוסב ע"י רנט-איט לחברת הניהול. הסכם הניהול והסכם זה יכונו בהסכם זה "ההסכמים".

ובהתאם להוראות הסכמי השכירות שייחתמו בין רנט איט לשוכרי הדירות בפרויקט נכללת הוראה לפיה יתחייבו בשוכרים בהתחייבות יסודית וכתנאי לכניסתן לתוקף של הסכם השכירות לחתום על הסכם ניהול עם רנט איט או מי מטעמה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של רנט איט ולשלם את דמי הניהול בהתאם להוראות הסכם הניהול.

רנט איט בחרה את חברת הניהול כמי מטעמה, שתספק את שירותי הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בפרויקט ובנוסף ברצון רנט איט להתקשר באופן ישיר עם חברת הניהול בקשר עם שירותי אחזקה בתוך הדירות עצמן.

הסבת והמחאת הסכם הניהול ע"י רנט איט לחברת הניהול, מנתק את רנט איט מהיותה צד להסכם הניהול, ומאותה עת חברת הניהול בלבד תהא הצד הבלבדי בהסכם הניהול אל מול שוכרי הדירות/שטחי המשרדים בפרויקט והדבר ייחשב כחתימה של חברת הניהול על הסכם הניהול ללא כל זיקה וקשר של רנט איט להסכם הניהול.

<u>תקופת ההסכם/ההתקשרות</u> – 12 חודשים החל מיום 1.6.2024 ועד ליום 31.5.2025. תקופת ההתקשרות תתחדש באופן אוטומטי לתקופה של 12 חודשים בתום כל תקופת התקשרות, אלא אם מי מהצדדים יודיעו כל צד למשנהו על הפסקת ההתקשרות 90 ימים לפני סיומה של כל תקופת התקשרות.

<u>תשלום</u> – בעבור השירותים הניתנים בכפוף לתנאי הסכם זה תחייב חברת רנט איט את דיירי הפרויקט לשלם לחברת הניהול בהתאם לחלוקה שתיקבע ע"י רנט איט סך של 75,000 ₪ כולל מע"מ בגין כל חודש בו חברת הניהול מנהלת ומתחזקת את הפרויקט. חברת רנט איט תשלם דמי ניהול לחברת הניהול עבור כל נכס פנוי[19].

<u>שירותים בתוך הדירות</u> - בנוסף לכל שירותי הניהול להם התחייבה חברת הניהול בהתאם להסכם הניהול, מוסכם בין הצדדים כי שירותי הניהול יכללו גם מתן שירותי ניהול לתיקונים ותחזוקה בתוך הדירות / שטחי המשרדים.

במהלך תקופת השכירות, חברת הניהול תהא אחראית לתיאום עם הקבלן לביצוע התיקונים של כל ליקוי ו/או אי התאמה שנתגלו בפרויקט, ברכוש המשותף ובדירות/ שטחי משרדים[20].

שירותי הניהול בתוך בדירות/שטחי המשרדים יכללו תיקון כל נזק ו/או ליקוי בדירות /שטחי המשרדים, שאינם תיקונים זניחים ו/או שוליים יבוצעו על ידי בעל מקצוע חיצוני אשר יוזמן ע"י חברת הניהול וחברת רנט איט תישא בעלות דמי תיקון, אשר נגרמו עקב בלאי טבעי וסביר בדירות/ שטחי המשרדים ובמערכותיהם.

בסמוך לתום תקופת השכירות בכל דירה מהדירות/שטחי המשרדים חברת הניהול תבקר בדירה/משרד לצורך בדיקתה ותכין דו"ח מסודר לתיקון כל הליקויים ו/או הנזקים אשר השוכר/ים התחייבו לבצעם בתום תקופת השכירות להסכם השכירות עליו חתם.

חברת הניהול תקבל את החזקה בדירות / שטחי המשרדים שתקופת השכרתן הגיעה לסיומה ותערוך פרוטוקול קבלת חזקה בדירה /משרד מול השוכר ותוודא כי כל הליקויים ו/או הנזקים שצוינו בדו"ח האמור תוקנו ע"י השוכר.

חברת הניהול תמסור את החזקה לשוכרים הדירות/שטחי המשרדים בפרויקט במסירת החזקה הראשונה במושכר, כ"כ חברת הניהול תקבל את הדירה/המשרד משוכר שעוזב ותמסור את החזקה בדירות/שטחי המשרדים המושכרים שהתפנו בתום תקופת השכירות, לשוכר חלופי שישכור את הדירה/משרד מאת רנט איט.

[19] כנספח להסכם צורפה טבלת תשלומים (מחירון) ע"פ דירות ומשרדים.
[20] כפי שנעשה בבניין ודירות חדשים, ע"פ חוק המכר.

8.6 הסכמי שכירות

8.6.1 מגורים

להלן דוגמה להסכם שכירות בלתי מוגנת מייצג שנחתם ביום 14.7.24

השוכר – רונית וולפטל

המושכר – דירה מס' 35 בת 2 חדרים בקומה ראשונה.

חניה – מקורה/לא מקורה, הממוקמת בקומת הקרקע/מרתף והמשמשת לחניית 1 כלי רכב בלבד (כמסומן בתשריט)

מטרת השכירות – מגורים בלבד

תקופת השכירות - 5 שנים מיום 30.7.24 ועד 29.7.29.

תקופת השכירות השנייה כמובנם בהסכם זה הינה תקופה שמתחילה מתום תקופת השכירות ולמשך 5 שנים נוספות.

מובהר כי תקופת השכירות השנייה תוארך מאליה, אלא אם יודיע השוכר למשכירה בכתב 90 יום לפני תום השכירות על רצונו לסיים את התקשרותו עם המשכירה ע"פ הוראות הסכם זה. מובהר ומוסכם בזה כי לשוכר ניתנת האפשרות להביא הסכם זה לידי סיום אף בתום כל שנת שכירות בתוך תקופת השכירות או בתוך תקופת השכירות השנייה ובלבד שימסור הושעה בכתב 90 ימים לפני תום שנת שכירות שבסיומה מבקש הוא להביא הסכם זה לידי סיום.

דמי השכירות – 5,300 ₪. דמי השכירות בגין המושכר ודמי האחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מדי חודש בהתאם למדד הידוע ביחס למדד הבסיס הידוע במועד חתימת הסכם השכירות.

מדי תום שנת שכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעליה של 1% לעומת דמי השכירות הריאליים (כולל הפרשי הצמדה למדד), ששולמו בתקופת השכירות הראשונה, כאמור וזאת בנוסף להפרשי הצמדה למדד.

דמי אחזקה - דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר שישולמו לחברת הניהול במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של 500 ₪ בתוספת מע"מ כדין. בהתאם לאמור בהסכם הניהול עליו יחתום השוכר עם רנט איט בשם ובעבור חברת הניהול שיוסב ע"י רנט איט לחברת הניהול.

חברת הניהול תהיה רשאית, באישור מראש ובכתב של המשכירה, לעדכן את דמי האחזקה החודשיים אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה בגובה 1% לכל שנה נוספת במהלך תקופת השכירות ותקופת השכירות השנייה.

הוצאות מיסים ותשלומי חובה – השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולכל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו על המושכר, וכן יישא בכל הוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר (להלן "התשלומים לרשויות")

8.6.2 משרדים

הוצגו הסכמי שכירות ל- 3 תאי שטח לשוכרים שונים.

להלן עיקרי פרטי ההסכמים:

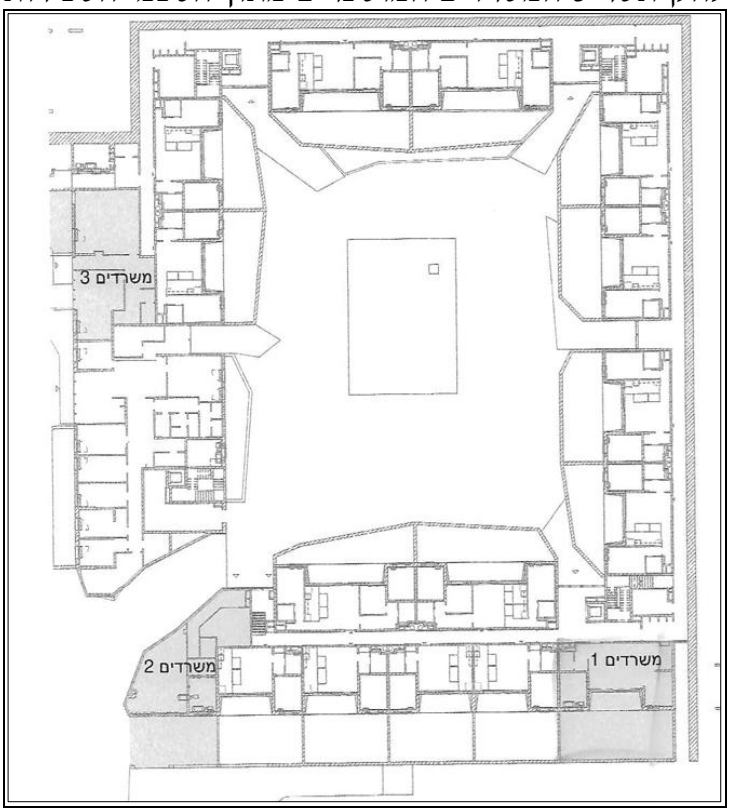
מס' משרד	תאריך הסכם	שוכר	שטח ברוטו במ"ר	חניות	מחסן	דמ"ש (₪)	דמי ניהול (₪)	תוקף הסכם	אופציה
1	15.10.24	שטרית	84	2	1	10,000	672	30.11.29	שנים 5
2	17.7.24	ד"ר אילון	118	2	1	17,700	944	31.10.29	שנים 3
3	2.6.24	סיטי דנט	136.5	2		17,712	1,090	31.5.29	שנים 5
סה"כ			**338.5**			**45,412**			

** מתקבל בפועל כ- 130 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע.
** ע"פ המתקבל בפועל נראה כי הסכום הנקוב בהסכם משרד מס' 1 כולל מע"מ.
** ע"פ נתוני השכירות לחודש דצמבר מתקבל סך של 44,324 ₪ (לא כולל מע"מ)

מטרת השכירות - ע"פ תב"ע.

<u>הוצאות מיסים ותשלומי חובה</u> –
השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולכל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו על המושכר, וכן יישא בכל הוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר (להלן "התשלומים לרשויות")

להלן תשריט המשרדים המושכרים מתוך הסכמי השכירות:



8.7 **<u>רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות</u>**

הוצגה פירוט הכנסות לחודש דצמבר 2024

סה"כ הכנסות ממגורים	:	796,888	₪
סה"כ הכנסות ממשרדים	:	44,324	₪ (לא כולל מע"מ)
		=====	
סה"כ הכנסות	:	840,212	₪

דמי ניהול –

ע"פ מחירון שנספח להסכם הניהול וע"פ העולה מדוגמאות להסכמי הניהול שנחתמו מול הדיירים דמי הניהול המשולמים לפי גודל וסוג הדירה.

כאמור לעיל תשלומי הניהול מוסבות לחברת הניהול שמולה נחתם הסכם נפרד.

8.8 **<u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>**

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה פרויקט מגורים המיועד להשכרה לטווח ארוך, שמשלב שטחי משרדים, בשכונת בוכמן, במודיעין.

מאז רכישת הזכויות ע"י החברה, חתמה החברה על הסכמי שכירות לכלל הדירות והמשרדים בפרויקט.

כפי שניתן לראות בתחשיב מדובר בדירות מטיפוסים שונים. המשרדים ממוקמים בק"ק ושווים מחושב בנפרד.

יצוין כי החוכר הקודם יזם תב"ע ותיקון לחוזה החכירה לשינוי השימוש מדיור מוגן לדיור להשכרה. הנ"ל שילם דמי היתר.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה של החברה בנכס **בהתאם להסכם רכישה שהוצג**, בכפוף לנתוני השכירות, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

לחברה זכויות חוזיות בלבד וזאת מכוח הסכם הרכישה שהוצג, והערת האזהרה שנרשמה. הובא בחשבון כי החברה תירשם כבעלת זכויות חכירה מהוונות בנכס.

לא הוצג אישור זכויות עדכני. ע"פ הנמסר החברה הינה בעלת הזכויות ע"פ המפורט.

הזכויות הנישומות רשומות בהערת אזהרה בנסח בשיעור של 98% . נמסר ע"י החברה כי הנ"ל לאור העובדה שחלק משטחי המשרדים והחניות הוקצו לשימוש ציבורי ואמורים להירשם בחכירה של העירייה (ראה הערה על תקנה 27 בנסח).

9.3 הוצגו בפנינו הסכמי שכירות, לרבות ריכוז הכנסות. ניתן לראות כי החברה השכירה את כלל הדירות והמשרדים לפרטיים, בתפוסה מלאה.

מעבר לדמי השכירות משלמים השוכרים תשלומים שוטפים לרבות דמי ניהול.
ניהול הפרויקט הופקד בידי חברת ניהול חיצונית תחת הסכם, לרבות הסבת ההכנסות וההוצאות השוטפות.

9.4 ע"פ הוראות התב"ע והסכם החכירה היזם מחויב להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך.

אין מגבלה על גובה דמי השכירות וניתן להשכיר את הדירות ע"פ שווי שוק.

לאחר סיום תקופת חובת השכירות, ניתן למכור את הדירות כפנויות וריקות למרבה במחיר.

9.5 נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. לפי החברה, כלל הדירות בפרויקט בנויות בהתאם להיתר הבנייה. פורט לעיל שנתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשר כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר.

לפי דיווח החברה (נבחנו על ידנו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות) הפרויקט בתפוסה מלאה, הדירות מאוכלסות ומשמשות באופן רציף למגורים כאשר הדיירים משלמים דמ"ש והוצאות בהתאם להסכמי השכירות באופן רציף ומלא.

9.6 התחשיב בוצע בהתייחס לשתי תקופות:

תקופה א' –
תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) - היוון ההכנסות שמניב הנכס עד לסיום חובת השכרתו ע"פ כללי הסכם החכירה והתב"ע.

היוון ההכנסות משכירות, בהתפלגות לשטחי המגורים ושטחי המשרדים.
שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר אי תפוסה וסיכון.

בהתאם לריכוז ההכנסות המאושר על ידי רו"ח החברה תוך בדיקה מדגמית של הסכמי שכירות והצלבות בלתי תלויות בהתאם לנתוני השיווק.

מאחר ובהתאם לכללי הסכמי השכירות והסכם הניהול השוכר משלם בנוסף לדמ"ש הוצאות שוטפות כגון ועד בית, חשמל, ארנונה וכו', הדמ"ש מהווים הכנסה תפעולית לחברה.

תקופה ב' –
ערך נוכחי של שווי הדירות בגמר ההשכרה (גישת השוואה ישירה):

כאמור, החברה יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן סביר שיצברו פחתים בתקופת ההשכרה, בשים לב לתקופת ההשכרה.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

השווי נקבע במצרפי משני החלקים שלעיל ומובא בערך נוכחי מהוון למועד השומה.

9.7 לצורך האומדנים נערך סקר מחירים של דירות מגורים בעיר. כ"כ נבחנו מחירי שכירות והובאו בחשבון התאמות.

מאחר ובפרויקט ישנן דירות מטיפוסים שונים, לרבות דירות מיוחדות, הובאו בחשבון מקדמי התאמה.

9.8 הנכס ממוקם בשכונת בוכמן המאופיינת בבניה נמוכה וצמודי קרקע בשילוב עם שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור. ביקור בעיר מלמד כי בשנים האחרונות העיר נמצאת בתנופת בניה, לרבות בנית שכונות חדשות הכוללות שטחי ציבור, דרכים וכדו'.

9.9 בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

9.10 מע"מ –במידה והחברה תעמוד בתנאי השכירות שנקבעו בדין מכר הדירות ודמי השכירות לאורך השנים יהיו פטורים ממע"מ.

9.12 **<u>אינפלציה, ריבית ומצב מלחמה-</u>**

לעניין הריבית והאינפלציה –
בשנתיים האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

בתחילת שנת 2024 ניכרה מגמת צמצום בשיעור האינפלציה ובעקבות כך ירידה בריבית, אך לאור הימשכות אי הוודאות הביטחונית, חלה עליה באינפלציה שחרגה מיעד בנק ישראל.

בינואר 2025 פרסם בנק ישראל כי שיעור האינפלציה צפוי להתמתן במהלך שנת 2025 ולהגיע לשיעור של כ- 2.6% (ירידה מתחזית אוקטובר 2024) ולהמשיך לרדת גם לתוך שנת 2026.

כ"כ לפי התחזית, הריבית ברבעון הרביעי של 2025 תתכנס לשיעור ממוצע של בין 4%-4.25%, קרי נמוך משיעור הריבית כיום.

<u>לעניין המצב הביטחוני-</u>

מזה למעלה משנה מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת . על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

<u>לסיכום-</u>

נתוני השוק שקיימים נדגמו על רקע סביבת ריבית גבוהה כאשר רובם נדגמו גם לאחר פרוץ המשבר הביטחוני.

הדבר נכון גם לגבי נתוני השוק לעסקאות תשואה.

9.13 <u>סיכונים וסיכויים</u>:

<u>סיכונים</u>:
המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות.

תפוסה חלקית במהלך השנים ו/או השכרת הדירות במחיר פחות מן התחזית.

גידול באינפלציה וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים לאור מיון המלחמה.

<u>סיכויים</u>:
סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה, המשך הורדת ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית גידול ריאלי במחירים מעבר לתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 נתוני מכר

נתונים מסביבת הנכס (שכונת בוכמן)[21]

לאור ייחודיות הפרויקט בסביבה ומיעוט נתונים לגבי דירות בעלות מאפיינים דומים, להלן נתוני העסקאות האחרונות שנערכו בסביבה המיידית (ר' מפה מצ"ב) בדגש על מבני מגורים בקומות, הממוקמים בסמוך למרכז המסחרי.

מתוך נתוני מאגר מידע נדל"ן ובהתייחס לנתונים ומס' בחדרים הובא בחשבון שטח הדירה כמגלם מרפסת סטנדרטית[22].

1. ביום 24.7.24 בגוש 5816 חלקה 65, רח' מנשה 4, נמכרה דירת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 113 מ"ר, תמורת 4.05 מיליון ₪.
שנת בניה – 2009. **מתקבל כ- 35.8 א' ₪ למ"ר**

2. ביום 10.4.24 בגוש 5813 חלקה 14, רח' שבטי ישראל 4, נמכרה דירת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 114 מ"ר, תמורת 4.15 מיליון ₪.
שנת בניה – 2002. **מתקבל כ- 36.4 א'₪ למ"ר אק'.**

3. ביום 11.2.24 בגוש 5816 חלקה 79, רח' לאה אימנו 4, נמכרה דירת 3 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 78 מ"ר, תמורת 3.0 מיליון ₪.
שנת בניה – 2012. **מתקבל כ- 38.4 א' ₪ למ"ר**

4. ביום 23.8.23 בגוש 5818 חלקה 45, רח' אפרים 4, נמכרה דירת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 113 מ"ר, תמורת 3.5 מיליון ₪.
שנת בניה – 2007. **מתקבל כ- 31 א' ₪ למ"ר.**

5. ביום 3.5.23 בגוש 5818 חלקה 46, רח' אפרים 5, נמכרה דירת 5 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 136 מ"ר, תמורת 4.7 מיליון ₪.
שנת בניה – 2007. **מתקבל כ- 34.6 א' ₪ למ"ר.**

יצוין כי מדובר בדירות ותיקות באופן יחסי (ר' שנת בניה), כאשר סביר כי הקונה רואה לנגד השקעה נוספת עבור שיפוץ והתאמות עודפות.
כ"כ ביחס לנכס יש להביא התאמות נוספות כגון התאמה לתאריך, שוליות ועוד.



[21] השכונה כוללת מס' רב של בתים צמודי קרקע/צ"ק טוריים/דו משפחתיים ועוד.
לפיכך נדגמו רק נכסים /דירות הסמוכים /דומים ככל האפשר לנכס שבנדון

[22] בעסקאות בהן קיימת שונות בין מקורות המידע הובא בחשבון שטח ממוצע (לשם הזהירות כשטח המגלם מרפסת)

<u>פרויקט זילברמינץ מודיעין</u>

מדובר בפרויקט חדש גוש 5642 חלקה 64 – רח' הרכבת פינת שדרות דם המכבים, הנמצא בשלבי בניה ושיווק וכולל 88 יח"ד במבנים בני 4 קומות מעל שדרת חנויות ומשלב בין היתר דירות בנות 3, ו- 3.5 חדרים.



להלן נתוני מכר מן השנה האחרונה:

יום מכירה	מחיר ב-₪	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
<u>דירות 3 - 3.5 חדרים</u>					
06/01/2025	3,158,000	83	3.5	1	38,048
22/07/2024	3,390,000	83	3.5	2	40,843
18/06/2024	3,338,000	83	3.5	4	40,217
08/05/2024	2,847,000	73	3	4	39,000
01/04/2024	3,045,000	83	3.5	4	36,687
20/03/2024	3,100,000	83	3.5	2	37,349
18/03/2024	3,035,000	83	3.5	3	36,566
14/03/2024	2,820,000	82	3.5	3	34,390
<u>דירות 5-6 חדרים</u>					
29/09/2024	4,650,000	129	5	3	36,047
27/09/2024	5,148,000	149	6	1	34,550
13/06/2024	4,310,000	130	5	4	33,154
16/05/2024	4,320,000	130	5	1	33,231

מתקבל בממוצע לשנה חולפת לדירת 3- 3.5 חדרים כ- 38 א' ₪ למ"ר.
עסקאות אחרונות למחצית השנה האחרונה כ- 38 עד 40 א' ₪ למ"ר.

ע"פ פרסומים דירות 3.5 אחרונות לשיווק מוצעות במחיר של 3,460,000 ₪.

<u>שכונת מורשת</u>
בשכונת מורשת הנמצאת בהליכי בניה ופיתוח נבנים מבני מגורים בקומות בצפיפות גבוהה בשילוב שטחי מסחר. מרבית העסקאות שנצפו הן לדירות גדולות.

לשם ביקורת, נבחנו עסקאות בדירות 3 חדרים בגודל של 80-85 מ"ר, אשר נמכרו במהלך השנה תמורת מחיר ממוצע של כ- 32 א' ₪ למ"ר.

ביחס ליחידות שבנדון יש להביא בחשבון מקדמים שונים לרבות צפיפות, דחייה מאפייני סביבה ועוד.

10.2 <u>נתוני שכירות</u>

** בפרויקט עזריאלי טאון במודיעין, בצמוד לקניון עזריאלי, מושכרות דירות לטווח ארוך ע"פ מחירון, ללא תיווך כדלהלן:

דירת 2 חדרים ומרפסת מושכרת תמורת 8,000 ₪
דירת 3 חדרים ומרפסת מושכרת תמורת 9,000 ₪.

המחיר לא כולל דמי ניהול. כ"כ חניה ומחסן אופציונליים תמרת תוספת תשלום.

** בשכונת השבטים במודיעין, בשד' יצחק רבין, מוצעת להשכרה דירת 4.5 חדרים, בקומה 2 בשטח של 120 מ"ר, + מרפסת 12 מ"ר, תמורת דמ"ש של 7,500 ₪ לחודש.

** בשכונת השבטים במודיעין, בשד' יצחק רבין 59, מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים, בקומה 2 בשטח של 87 מ"ר, תמורת דמ"ש של 6,000 ₪ לחודש.
ארנונה לחודשיים – 950 ₪ / ועד בית 150 ₪ לחודש.

** בשכונת השבטים במודיעין, בשד' ישעכר 27 מוצעת להשכרה דירת גן בת 5 חדרים, בשטח של 125 מ"ר + גינה גדולה, תמורת דמ"ש של 9,700 ₪ לחודש.
ארנונה לחודשיים – 1,550 ₪ / ועד בית 350 ₪ לחודש.

** בשכונת משואה במודיעין, ברח' נחל חבר 7 מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים, בשטח של 77 מ"ר, תמורת דמ"ש של 6,000 ₪ לחודש.
ארנונה לחודשיים – 950 ₪.

** בשכונת נופים במודיעין מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים, בשטח של100 מ"ר + מרפסת, בקומה 2, תמורת 7,500 ₪ לחודש.

** בשכונת נופים במודיעין מוצעת להשכרה דירת גן 5 חדרים, בשטח של 115 מ"ר + גינה, תמורת 8,500 ₪ לחודש. ארנונה לחודשיים 1,300 ₪. ועד בית 250 ₪ לחודש.

10.3 נתונים למסחר/ תעסוקה

** בשד' המלאכות 21, מרכז עינב במודיעין, מוצע להשכרה שטח קליניקה של כ- 63 מ"ר בקומה ראשונה, תמורת 6,800 ₪. מתקבל כ- 108 ₪ למ"ר.

** בשד' המלאכות, בפרויקט אילה 360 המשלב מסחר ומשרדים במודיעין, מוצע למכירה שטח משרדים של כ- 86 מ"ר בקומה ראשונה, תמורת 1.25 מ' ₪ ₪. מתקבל כ- 14.5 א' ₪ למ"ר.

** בשד' המקצועות, בפרויקט אילה 360 המשלב מסחר ומשרדים במודיעין, מוצע למכירה שטח מסחרי של כ- 54 מ"ר בק' קרקע, תמורת 1.52 מ' ₪ ₪. מתקבל כ- 28 א' ₪ למ"ר.

** ברח' הקדר, מרכז עינב במודיעין, מוצע למכירה שטח מסחרי של כ- 80 מ"ר בקומת קרקע, תמורת 2.50 מ' ₪ ₪. מתקבל כ- 31.2 א' ₪ למ"ר. המחיר מגלם 2 חניות.

10.4 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש נובמבר 2024 עולה כדלקמן:

בינואר 2010	:	מדד	247.1
בנובמבר 2024	:	מדד	597.8

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 25%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 217% (כ- 14.5% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו מאוקטובר - נובמבר 2023 עד ל- אוקטובר נובמבר 2024 בכ- 7.8% (כלל ארצי).

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו ב-3 הרבעונים הראשונים לשנת 2024 במחוז ירושלים ומחוז מרכז ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח),
לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) [1][2][3]

מחוזות ומספר חדרים	2024					
	I-III		IV-VI		VII-IX	
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
מחוזות מגורים						
מחוז ירושלים - 1	**2,621.9**	**1,515**	**2,819.5**	**1,424**	**2,664.3**	**1,354**
1-2	1,817.0	141	1,896.8	115	1,844.7	107
3-2.5	2,115.6	501	2,339.9	476	2,221.9	484
4-3.5	2,765.8	512	2,868.1	511	2,736.6	500
5-4.5	3,270.6	297	3,640.3	270	3,642.3	233
6-5.5	4,198.0	64	4,512.4	52	3,923.2	30
מחוז מרכז - 4	**2,790.1**	**4,437**	**2,780.7**	**4,329**	**2,726.2**	**3,593**
1-2	1,333.1	80	1,410.1	80	1,528.9	81
3-2.5	2,020.9	990	1,962.4	902	2,024.6	902
4-3.5	2,534.6	1,566	2,571.2	1,584	2,581.9	1,354
5-4.5	3,351.3	1,438	3,305.8	1,425	3,318.8	1,045
6-5.5	4,087.7	363	4,057.5	338	4,176.7	211

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

בשכונת המגורים שבנדון מתקבל סדר גודל של <u>כ- 3.0% - 3.5%.</u> היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן)[23]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין <u>3.5% לבין 7%.</u>

בנכס ספציפי זה (למרות שמאופיין בשיעור תפוסה 100%) הובא בחשבון שיעור היוון לדירות עם דמ"ש מופחת וסיכון מוגבל <u>כ-5.0% לשנה,</u> ולדירות בדמ"ש שוק <u>כ- 5.25% לשנה.</u>

<u>אינדיקציה עקיפה נוספת לשיעורי היוון:</u>

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

השמאי הממשלתי הראשי סוקר מסחר, משרדים ותעשיה אך אינו סוקר מגורים.

<u>להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:</u>

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

- **<u>אינפלציה וריבית-</u>**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית בענף המשרדים והמסחר ב-0.25% - 0.3%. תעשיה ללא שינוי.

[23] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

- **<u>אי וודאות ביטחונית</u>**-

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

<u>נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:</u>

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה במגדל בית איילון בבורסה ברמת גן בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>7.2%</u>.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ' ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- <u>7.1% - 7.4%</u>.

- במאי 2024 פורסם כי חברת אספן גרופ רכשה שטח מסחרי בהיקף של 1,500 מ"ר בשתי קומות + 74 חניות בבניין העגול בצומת הפיל בת"א (בני אפרים 280) בסכום של 46 מיליון ₪.

שיעור התפוסה הוא כ- 91% וה-NOI השנתי בפועל הינו כ-3.4 מיליון ₪.

מחיר הרכישה משקף בתפוסה מלאה רכישה בשיעור תשואה של כ-<u>8%</u>.

מחיר הרכישה למ״ר אק׳ בנטרול החניות הוא כ- 30 אלף ₪ למ״ר.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל״ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ״ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-6.5% .

- בדצמבר 2023 פורסם כי חברת שמן נדל״ן רכשה 50% ממקרקעי מפעל עלבד בדימונה. הממכר כולל שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי של כ- 14,500 מ״ר.

ה-NOI השנתי הכולל הצפוי הינו כ-6 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-7.5% .

- במאי 2023, רכשה מגדל ביטוח מחצית מבניין WE TLV בן 12 קומות + 186 מקומות חניה בסך של 230 מיליון ₪. NOI שנתי צפוי הוא כ- 26 מיליון ₪.

הרכישה משקפת שיעור התשואה של כ- 6%.

- בחודש מאי 2023 קבוצת יובלים מכרה שטח מסחרי ברחוב אבן גבירול בתל אביב הכולל כ-250 מ״ר מסחר בקומה אחת במחיר המשקף כ-84 א׳ ₪ למ״ר. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ״ר	שווי מכירה – מ׳ שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ׳ שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה״כ	**5,232**	**143**	**9.7**	

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- בוכמן- מודיעין							
גוש	5813						
חלקה (חלק)	137						
מגרש ע"פ תב"ע 420-0750125	ח-2						
שטח מגרש	10,502	מ"ר					
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל							**795,888**
סה"כ דמ"ש שנתי ב-₪ (דמ"ש שוק)							**9,550,656**

תחשיב						
מרכיב המגורים						
חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות						
הכנסות מדמ"ש למגורים			דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל- 19.4 שנים	ערך נוכחי ב-₪
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי			795,888	9,550,656	208,235,370	**132,771,678**
חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה						
סוג יח"ד						סה"כ ב-₪
שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה)						2,930,183
כמות יח"ד						120
סה"כ שווי לכלל יח"ד נכון ליום חוו"ד						351,621,984
שווי לאחר עלייה שנתית מינימאלית בשיעור של 1.25% (לפני עלויות שיפוץ)		1.25%				447,444,979
עלות שיפוץ והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות		50,000				6,000,000
סה"כ שווי נטו לפני היוון						441,444,979
סה"כ שווי לתום תקופת שכירות		5.25%	19.4			**163,594,144**
סה"כ שווי מרכיב המגורים (חלקים א'+ב')						**296,365,822**

מרכיב המשרדים -	שטח לחישוב	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	ערך נוכחי ב-₪
סה"כ שווי מרכיב המשרדים		44,324	531,887	7.25%	**7,336,374**
סה"כ שווי לכלל הפרוייקט					**303,702,196**

ביאור הכנסות מדמי שכירות בערך נוכחי -

תקופה	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.25%	**5.25%**
1	9,550,656	9,550,656
2	9,670,039	9,187,686
3	9,790,915	8,838,510
4	9,913,301	8,502,605
5	10,037,218	8,179,465
6	10,162,683	7,868,607
7	10,289,716	7,569,562
8	10,418,338	7,281,883
9	10,548,567	7,005,137
10	10,680,424	6,738,908
11	10,813,929	6,482,798
12	10,949,103	6,236,421
13	11,085,967	5,999,407
14	11,224,542	5,771,401
15	11,364,849	5,552,061
16	11,506,909	5,341,056
17	11,650,746	5,138,070
18	11,796,380	4,942,799
19	11,943,835	4,754,949
19.4	4,837,253	1,829,695
סה"כ	**208,235,370**	**132,771,678**

ביאור שווי יחידות הדיור -

טיפוס דירה	טיפוס אדריכל	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסות/ גינה במ"ר	שטח אק' גינה עודפת לחישוב	שטח אקו'	קומות	אומדן שווי ליח"ד	כמות יח"ד	סה"כ שווי
A	A	2	53	11		52.5	1,2,3,4	₪ 2,073,750	24	₪ 49,770,000
GR A1	A	2	52	61	14.3	66.7	קרקע	₪ 2,636,329	4	₪ 10,545,315
GR A2	A	2	54	72	17.0	71.5	3	₪ 2,824,645	2	₪ 5,649,290
B	B	3	73	10		72.8	1,2,3,4	₪ 2,766,400	38	₪ 105,123,200
B1	B1	3	75	11		74.8	1,2	₪ 2,843,350	2	₪ 5,686,700
B2	B2	3	74	11		73.9	1,2	₪ 2,806,490	2	₪ 5,612,980
B3	B3	3	73	10		72.9	3,4	₪ 2,770,200	2	₪ 5,540,400
B4	B	3	68	17	2.6	70.3	2	₪ 2,672,540	1	₪ 2,672,540
BB	B	3	99	72	17.0	116.5	2	₪ 4,425,480	1	₪ 4,425,480
GR B1	B	3	73	51-65	13.5	86.4	3	₪ 3,281,604	6	₪ 19,689,624
GR B2	B	3	73	91	21.8	94.4	3	₪ 3,585,300	7	₪ 25,097,100
C	C	4	88	16	2.1	90.5	1,2,3,4	₪ 3,303,980	18	₪ 59,471,640
C1	C	4	90	16	2.1	92.5	4	₪ 3,375,520	2	₪ 6,751,040
C3	C3	4	88	16	2.2	90.4	1	₪ 3,299,965	1	₪ 3,299,965
CP	CP	4	106	22	4.5	110.5	3,4	₪ 4,033,250	2	₪ 8,066,500
GR C1	C	4	88	62-73	15.9	104.3	קרקע	₪ 3,808,593	4	₪ 15,234,370
GR C2	C	4	88	145	30.8	118.8	3	₪ 4,337,660	2	₪ 8,675,320
GR C3	C3	4	90	256-302	50.9	141.2	3	₪ 5,155,260	2	₪ 10,310,520
סה"כ			**8,684**					**₪ 2,930,183**	**120**	**₪ 351,621,984**

סוג דירה	שווי למ"ר אקו'
דירת 2 חד'	₪ 39,500
דירת 3 חד'	₪ 38,000
דירת 4 חד'	₪ 36,500

**** שווי למ"ר מגלם מרפסת סטנדרטית של 12 מ"ר.**

מקדם מרפסת /גינה:	גינה עד 20 מ"ר	מעבר ל-20 מ"ר	מעבר ל-100 מ"ר
	0.50	0.25	0.15

שומה קודמת:

בשומה קודמת שנערכה לנכס ע"י משרד ירון ספקטור, נקבע שווי הנכס על 267.6 מיליון ₪, נכון למועד קובע של 3.1.2024.

כיום השווי עלה ממס' סיבות במצטבר:

- קבלת טופס 4 ואכלוס הפרויקט הביא לביטול מרכיב הדחייה ואי הודאות.
- השכרה בפועל של הפרויקט בדמ"ש גבוהים מהתחזית התיאורטית שבשומה קודמת.
- השכרת המשרדים בפועל בדמ"ש גבוהים מהתחזית שבשומה קודמת.
- תפוסה בפועל 100% לעומת התחזית 96% בשומה קודמת.
- הסכם מול חברת ניהול והשלמת כלל מטלות הבניה בפועל, לרבות שטחי ציבור.

<u>בדיקת רגישות:</u>

שינוי של כ- 5% בשווי למ"ר מגורים מביא להשתנות השווי :

במקסימום כ- 305 מיליון ₪ למגורים וסה"כ לנכס כ-312 מ' ₪ (כולל משרדים)

במינימום כ- 288 מיליון ₪ למגורים וסה"כ לנכס כ-295 מ' ₪ (כולל משרדים)

13. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **כ- 303.7 מיליון** ₪ **(שלוש מאות ושלוש מיליון ושבע מאות אלף** ₪**).**

סכום של כ- 296.4 מיליון ₪ **לחלק המגורים כולל מע"מ.**
סכום של כ- 7.3 מיליון ₪ **לחלק המשרדים אינו כולל מע"מ.**

זכויות החכירה המהוונות של החברה בנכס בשלב זה הינן זכויות חוזיות, בהתאם להסכם הרכישה שהוצג והערת האזהרה שנרשמה. הובא בחשבון רישום הדירות ע"ש החברה כחוק.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין