ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני בהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון במיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור

גוש 11192, חלקה 318, תתי חלקות 1-80

רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה

20 במרץ 2025

מספרנו: 33734.5

לכבוד,

אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור

גוש 11192, חלקה 318, תתי חלקות 1-80

רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו , להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**").
בעלי הזכויות בנכס	:	אבו פמילי ריט בע"מ[1].
מועד הזמנת חוות הדעת	:	25 בדצמבר 2024.
תאריך הביקור[2]	:	9 בפברואר 2025.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2024.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 12/02/2023 ע"י אבו פמילי ריט בע"מ עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. 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.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[1] חברת אבו פמילי הינה בעלת זכות חוזית לרישום בעלות בהתאם להסכם מכר מתאריך 14/02/2022 שנערך בין חברת אבו פמילי לחברת "אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ" לרכישת הזכויות של מקבץ דיור בנוי, הכולל 175 יחידות דיור ברחוב אורן 33, חיפה (נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת אבו פמילי).

[2] הביקור בנכס בוצע ע"י רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	11192
חלקה	318
תתי חלקות	1-80
שטח החלקה הרשום	2,834 מ״ר
שטח החלקה נטו[2]	2,727 מ״ר
שטח תתי החלקות הרשום הכולל	כ- 4,313 מ״ר
שטח הבניין בשלמות עפ״י היתר בניה[3]	כ- 4,885 מ״ר עיקרי + 712 מ״ר מרפסות כ- 6,211 מ״ר ברוטו
מיקום	רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה
הזכויות בנכס	זכות אובליגטורית לרישום בעלות פרטית[4] במקרקעין (כמפורט בהרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״)

הערה לעניין רישום הבית המשותף:

על פי נסח רישום המקרקעין ותקנון הבית המשותף מתאריך 15/12/1969, הנכס הנדון ידוע כגוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות 1-80, בשטח רשום כולל של כ- 4,313 מ״ר. כאשר בכל קומה טיפוסית 6 יחידות דיור, ובסה״כ 80 יחידות דיור.

בפועל, עם השנים בוצעו שינויים בחלוקת הפנים בין היחידות בנכס ומבנה המגורים הוסב לשמש כמבנה לקליטת עליה (מקבץ דיור) ובסה״כ 175 יחידות דיור (הוכפלו מס׳ יח״ד פי 2.2 ביחס לרישום ולהיתר הבניה).
נכון למועד חוות הדעת, הרישום והתאור בפנקס בתים משותפים (תשריט רישום ותקנון בית המשותף) אינו תואם לחלוקת הפנים במצב הקיים בפועל, באופן שמשקף את החלוקה והשינויים בתת החלקות שבוצעו וכל זאת ללא תוספת שטחי בניה (ראה הרחבה בפרק ״רישוי״).

---

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 08/01/2025, הסכם מכר מיום 14/02/2022 ותיק בית משותף.

[2] בהתאם לתכנית חפ/1618 ב׳, שטח של כ- 107 מ״ר הופקע לטובת שביל להולכי רגל.

[3] בהתאם לתכנית שינויים להיתר בניה (ראה הרחבה בפרק ״רישוי״).

[4] נרשמה לטובת מזמין חוות הדעת הערת אזהרה לפי סעיף 126 בנסח רישום המקרקעין.

<u>רקע כללי:</u>

- על פי נסח רישום מקרקעין, הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת רשומות על שם אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ (להלן: "אבו יחיאל").
- חברות אבו יחיאל ואבו פמילי הינן חברות קשורות.
- לחברת אבו יחיאל – חברה לבניין בע"מ קיים הסכם מול עמידר משנת 2022 להארכת שירותי דיור עד לתאריך 31/10/2027.
- **בהתאם להסכם מכר מתאריך 14/02/2022 בין אבו יחיאל לבין אבו פמילי, העברת הזכויות בנכס מותנית באישור עמידר ומשרד הקליטה, בכתב ומראש.**
- **כמו כן, קיים תנאי מתלה לפיו יש לקבל הסכמה של חברת "דירה להשכיר" להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי קרנות ריט לדיור להשכרה לפי תיקון 222 המצוי בפקודת מס הכנסה. אישור הצטרפות לתכנית התקבל בתאריך 04/09/2022.**
- **בנוסף, תנאי הכרחי לקבלת הסכמתה של עמידר לרכישת הממכר ע"י אבו פמילי, הינו המצאת ערבות בנקאית לעמידר (כמפורט בהרחבה בפרק "הזכויות בנכס").**
- בהתאם לדיווח החברה, הושלמו כל התנאים בהסכם הרכישה ושולמה מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות בנכס.
- נכון למועד חוות הדעת, התקבל אישור חתימה על כתב הצטרפות מאת "דירה להשכיר".
- במידה והתנאים כאמור לא יתקיימו או תשונה תקופה ההשכרה לפרק זמן אחר, תהיה לכך השפעה מהותית על חוות הדעת.
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת IFRS אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל חלוקה בפועל ל- 175 דירות[1], בשימוש למרכז קליטה, הממוקם ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, בחיפה.

הנכס בשלמות הוקם על קרקע הידועה גם כגוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות מס׳ 1-80 בשטח רשום של כ- 4,313 מ״ר ובשטח ברוטו כולל של כ- 6,211 מ״ר.

שכונת רמת בן גוריון, ידועה גם כשכונת ״רוממה החדשה״, נבנתה בסוף שנות ה-60, מדרום לשכונת רוממה הותיקה.

השכונה ממוקמת במרכז העיר חיפה ומאופיינת בעיקרה במבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה, לצד בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת, קופת חולים, מרכז מסחרי, מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת חיפה וכיו״ב.

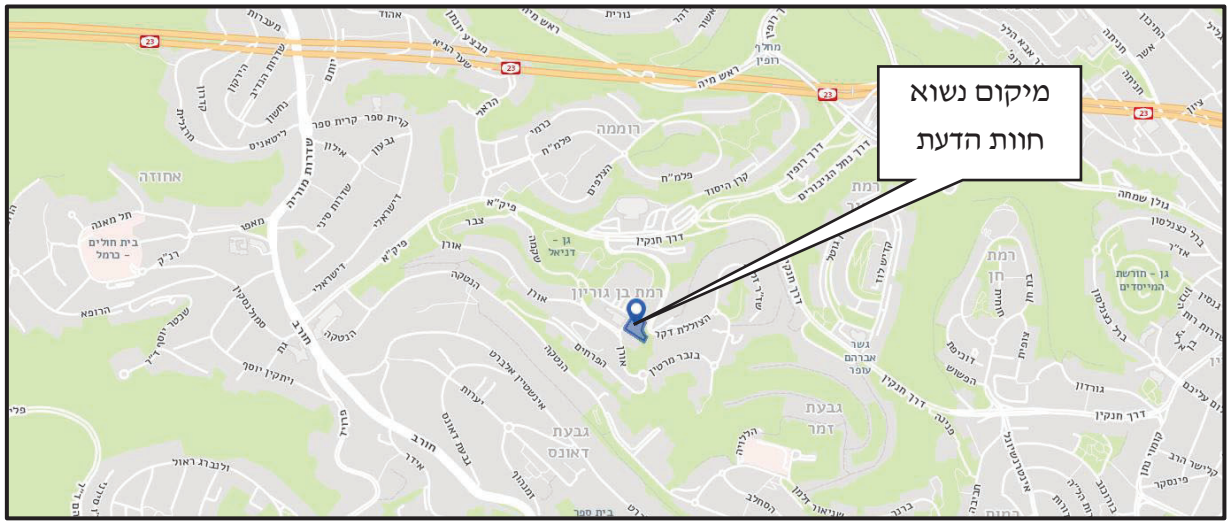
רחוב אורן הינו רחוב חד סיטרי לתנועת כלי רכב, היוצא מרחוב דרך פיק״א המהווה ציר תנועה ראשי באזור.

הרחוב מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים הכוללים 7-14 קומות לצד מיעוט של בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

בסמיכות לנכס הנדון בנוי מרכז מסחרי הכולל סניף ״שופרסל רוממה שלי״, סטודיו לאימוני כושר, בנק לאומי, מאפיה, סניף דואר, מרפאה וכיו״ב.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא הכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון, מים, חשמל, ביוב וכדומה.

להלן מפת סביבה:



[1] הבניין שבנדון הוקם עפ״י היתר בחלוקה ל- 80 יח״ד. בפועל בוצעה חלוקת פנים באופן בו פוצלו היחידות עפ״י נסח ל- 175 דירות קטנות.

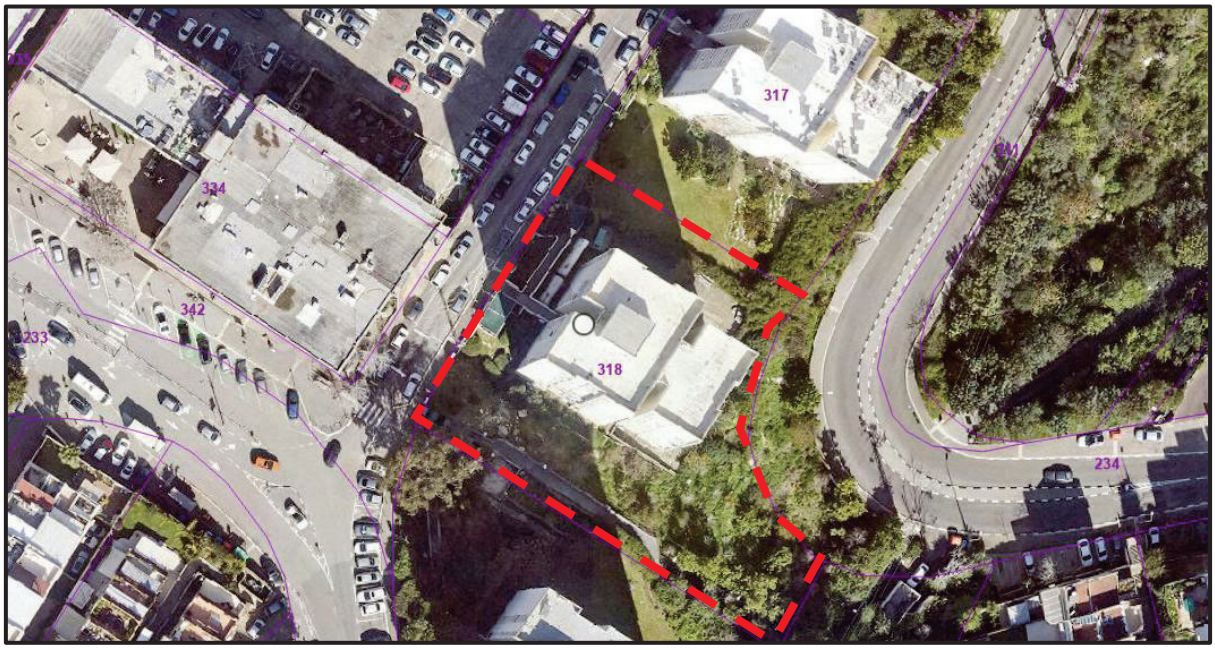
<u>תיאור החלקה נשוא חוות הדעת</u>

החלקה שבנדון, בתחומה קיים מקבץ הדיור, בשטח קרקע של כ- 2,727 מ״ר נטו, בעלת צורה אי רגולארית, בעלת חזית לרחוב אורן באורך של כ- 50 מ״ר וחזית ״קעורה״ לרחוב הצוללת דקר.

החלקה בעלת טופוגרפיה הררית משופעת באופן בו מפלס הכניסה לבניין הנדון נמוך ממפלס הרחוב.

בתחום החלקה קיים בניין מגורים המשמש בפועל כמקבץ דיור.

<u>להלן תצלום אויר משנת 2024 של החלקה וסביבת הנכס מתוך אתר GIS של הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (נשוא חוות הדעת מסומן באדום):</u>



<u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון מערב	:	גובל ברחוב אורן ומעברו מרכז מסחרי הכולל כניסה לחניון ומגרש חניה פתוחה.
צפון מזרח	:	גובל בחלקה 317 עליה בנוי בניין מגורים (אורן 31).
דרום מזרח	:	גובל ברחוב הצוללת דקר.
דרום מערב	:	גובל בחלקה 319 עליה בנוי בניין מגורים (אורן 35).

<u>תיאור המבנה נשוא חוות הדעת</u>

המבנה שבנדון מהווה מקבץ דיור בחלוקה ל- 175 יחידות, ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, חיפה.

המבנה הוקם עפ"י היתר משנת 1968 למטרת מגורים ובשנת 1997 הוסב למקבץ דיור.

המבנה בנוי עפ"י תכנית היתר בשטח כולל של כ- 6,211 מ"ר ברוטו, כולל 11 קומות מעל קומת הקרקע (מפלס הרחוב 0.00) ומעל 3 קומות (מתחת למפלס הכניסה מהרחוב).

סטנדרט הבניה כולל בין היתר, שלד מבטון, קירות חוץ מבניה קשיחה בחיפוי טיח שפריץ, גג בטון שטוח עם לוחות טרומיים, 2 מעליות נוסעים וגרם מדרגות, גרם מדרגות / שביל גישה לנכים לכניסה לבניין וכיו"ב.

רמת הגמר בשטחים המשותפים כוללת בין היתר, ריצוף אריחים מסוג "טרצו" / ריצוף אריחי גרניט פורצלן בקומות העליונות, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, קירות מטויחים ומסוידים, תאורה עילית פלורסנטית, מיזוג אויר במשרדים ובמועדון הדיירים, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, ספרינקלרים, מצלמות אבטחה בקומת הכניסה וכיו"ב.

מקבץ הדיור הנדון מתוחזק ברמה סבירה יחסית ותואמת לגילו, כולל תחזוקה שוטפת.

<u>להלן תצלום המבנה - מקבץ הדיור נשוא חוות הדעת:</u>



<u>תיאור מקבץ הדיור</u>

נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור בחלוקה ל- 1-2 חדרים, בשטח שבין 22 מ״ר לבין 36 מ״ר, הבנוי ב- 15 קומות, ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, חיפה.

<u>להלן תיאור הקומות</u>:

קומה	מפלס	מספר יחידות דיור בפועל	תיאור	הערות
קומת עמודים (-3)	-8.40	2	הקומה מחולקת לחדר תקשורת, 2 מחסני עובדים, 2 יחידות דיור, חדר מדרגות, ספרייה ומועדון דיירים הכולל מטבחון. מתוך מועדון הדיירים קיימת יציאה אל חצר מרוצפת.	עפ״י היתר בניה קומה זו כוללת מקלט ומעברים כולל חדר מדרגות. בפועל, חלק משטח הקומה הוסב לשימוש 2 יח״ד אשר בגינן לא נמצא היתר. כמו כן, בקומה נבנה מחסן חיצוני בשטח החצר ללא היתר.
קומה -2	-5.60	8	הקומה מחולקת ל-8 יחידות דיור, 2 מקלטים שאוחדו הכוללים חדר ארכיון, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומחסן.	עפ״י היתר בניה הקומה כוללת 4 יחידות דיור, ללא מקלטים וללא מחסן.
קומה -1	-2.80	12	הקומה מחולקת ל-12 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט קומתי.	עפ״י היתר בניה, הקומה כוללת 4 יחידות דיור. בנוסף, בקומה קיים חדר כביסה בתשלום עבור דיירי המקבץ ללא היתר.
קומת כניסה (קומה 2)	0.00	11	הקומה כוללת משרד אם הבית, מטבחון עובדים הכולל תא שירותי עובדים, עמדת שומר, תיבות דואר המשרתות את כל היחידות בבניין, 2 מעליות נוסעים וחדר מדרגות.	עפ״י היתר בניה, הקומה כוללת 6 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
קומות 3-6 (סה״כ 4 קומות)	2.8 5.6 8.4 11.2	48	כל קומה כוללת 12 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט קומתי.	עפ״י היתר בניה, כל קומה כוללת 6 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
קומות 7-12 (סה״כ 6 קומות)	14.0 16.8 19.8 22.4 25.2 28.0	84	כל קומה כוללת 14 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט קומתי.	עפ״י היתר בניה, כל קומה כוללת 6 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
קומה 13	30.80	10	הקומה כוללת 10 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט.	עפ״י היתר בניה, הקומה כוללת 4 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
סה״כ	**15 מפלסים**	**175**		

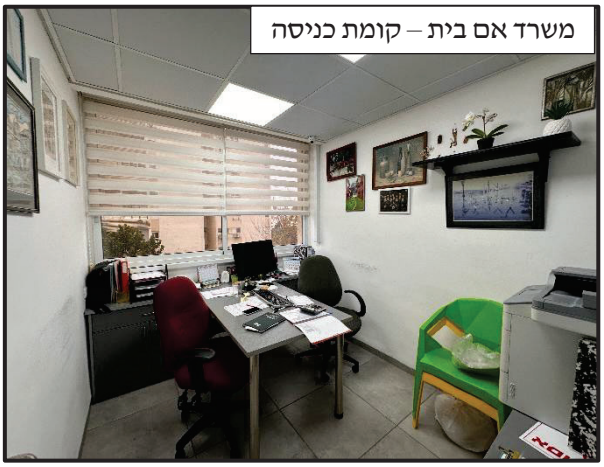
רמת הגמר ביחידות המגורים דומה וכוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה / טרצו, חדר רחצה הכולל מקלחון, כיור, אסלה ומיכל הדחה פלסטי, מטבחון קטן הכולל ארונות כפולים ומשטח עבודה קשיח, דלתות פנים מעץ, בכל יחידה מערכת ספרינקלרים וגלאי עשן, דלתות כניסה מעץ וכיו״ב. בחלק מהיחידות קיים מיזוג אויר.

בחלק מן היחידות בוצע שיפוץ הכולל בין היתר, החלפת מטבחון, ריצוף באריחי קרמיקה, הותקנו כלים סניטריים חדשים, דלתות כניסה מעץ וכיו״ב.

<u>להלן תצלומי הנכס:</u>

<u>שטחים ציבוריים:</u>

משרד אם בית – קומת כניסה



מטבחון עובדים-קומת כניסה



תיבות דואר והכניסה אל משרד אם הבית בקומת הכניסה



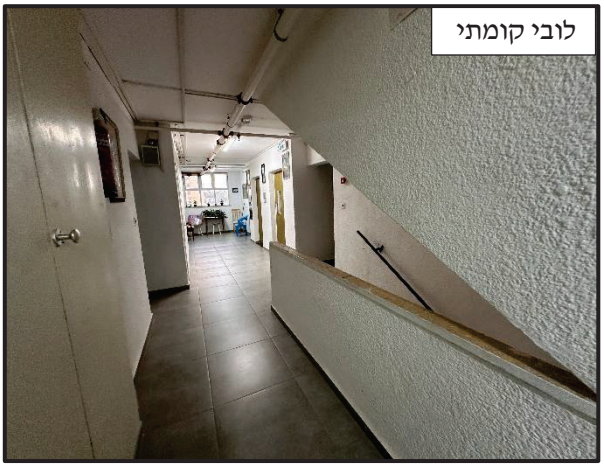
מועדון דיירים 3-



יציאה אל חצר משותפת

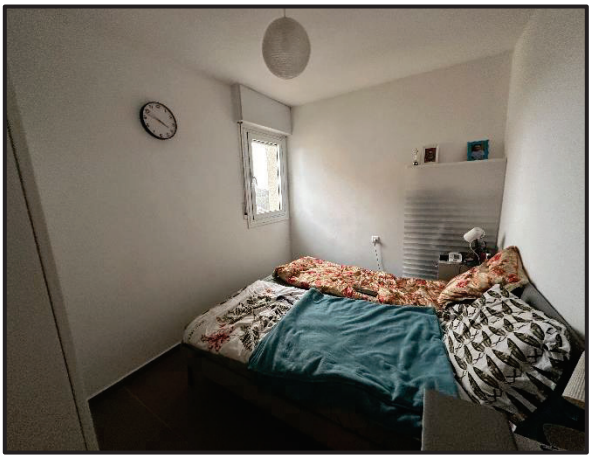


לובי קומתי

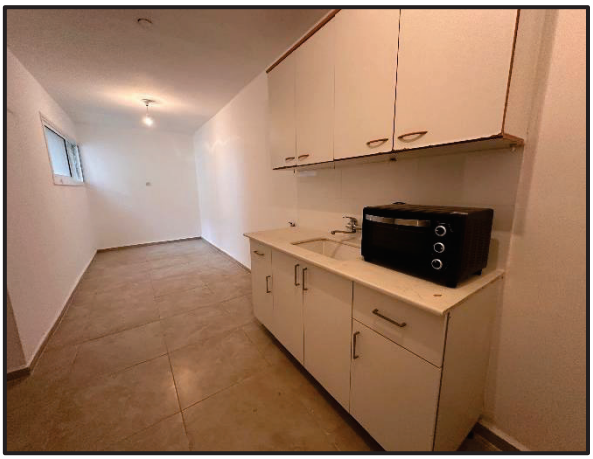


להלן תצלום יחידת דיור מאוכלסת:





להלן תצלום יחידת דיור פנויה:





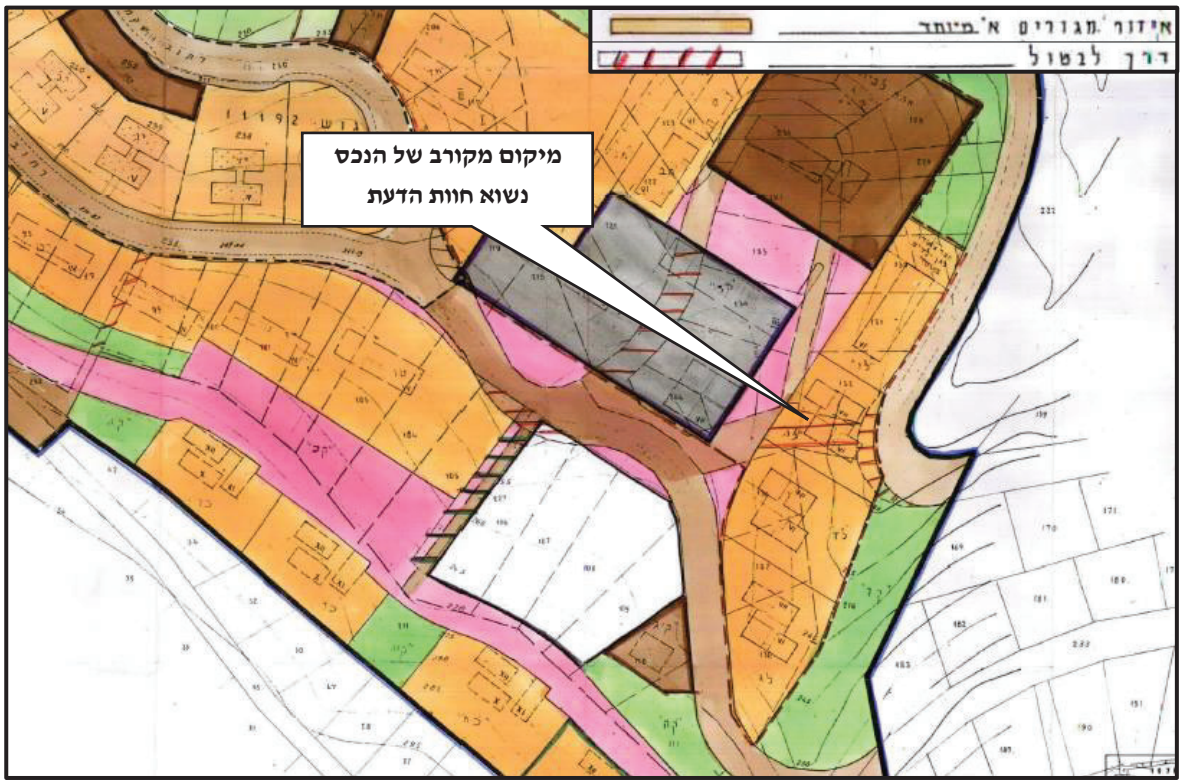
הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית מספר **חפ/1086** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 1248 מתאריך 23/12/1965, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית זו לשם הקמת שכונת מגורים תוך ריכוז שטח הבנייה בנינים גבוהים, עם מרכז מסחרי ואזרחי, בית קולנוע, הקצאת שטחים לבניני צבור, בית-ספר, גני ילדים, טיפת חלב.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש לה' ביעוד "אזור מגורים א' מיוחד".

להלן תצלום מתוך תשריט התכנית (החלקה נשוא חוות הדעת מסומנת בקו אדום):



שטח הבניה המותר וייעדו במגרשים לג', לד' ו-לה':

3 בנינים בשטח כולל של כ- 7,020 מ"ר, הכוללים 6-7 קומות עם 78 יחידות דיור.

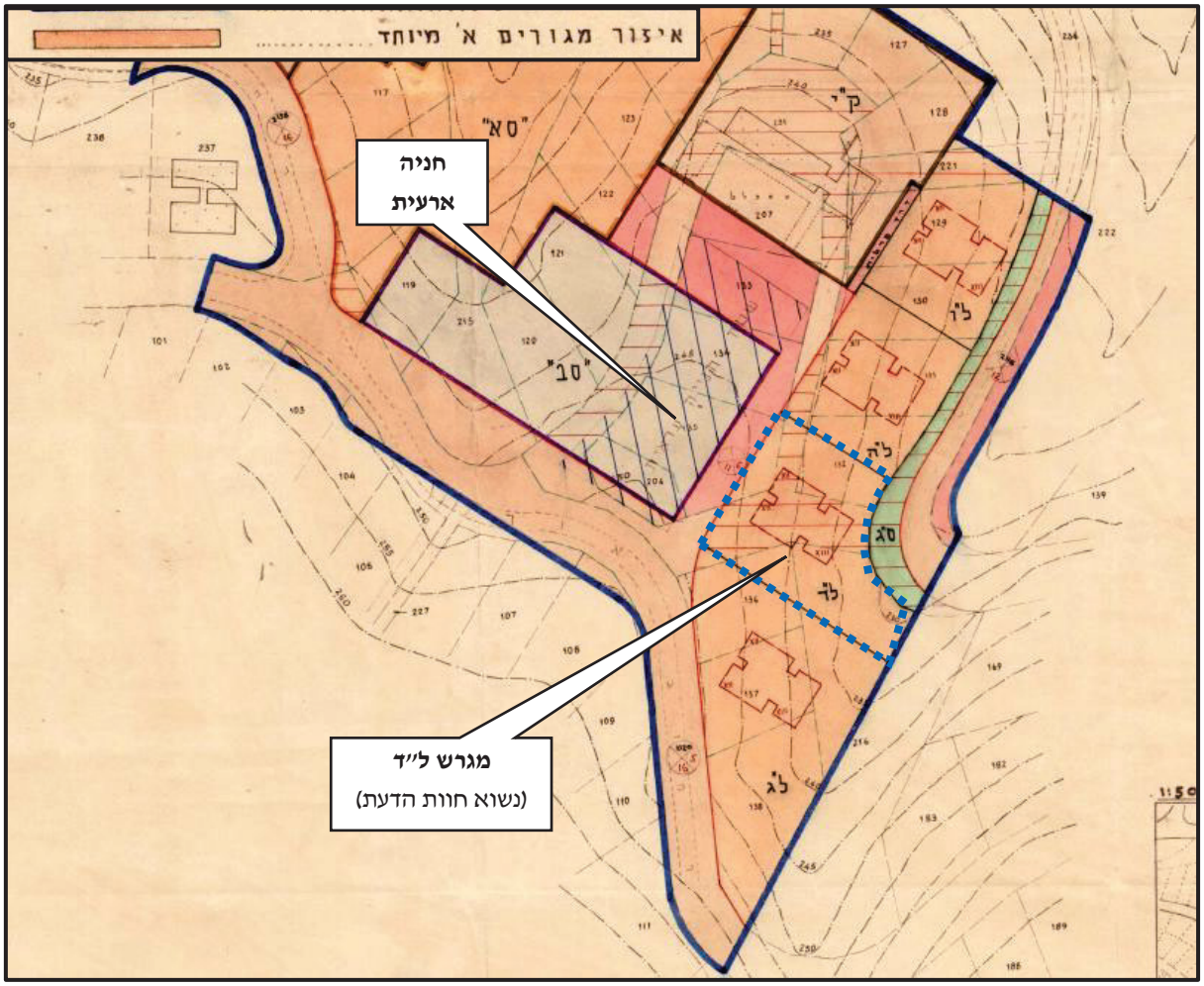
[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מתוך אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם לתכנית מספר **חפ/1086 ב'** אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. מספר 2206 מתאריך 19/03/1976, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית זו לשם הקמת בניני מגורים, מרכז אזרחי והקצבת מגרשים לבניני ציבור (בית הספר ומעונות סטודנטים).

התכנית מסווגת את נשוא חוות הדעת כמגרש **לד'** ביעוד **"אזור מגורים א' מיוחד".**

<u>להלן תצלום מתוך תשריט התכנית (נשוא חוות הדעת מסומנת בקו כחול):</u>



<u>שטח הבניה המותר וייעדו במגרשים לג' עד לו':</u>

4 בנינים בני 12-13 קומות, בשטח כולל של כ- 19,200 מ"ר.

<u>חניה:</u>

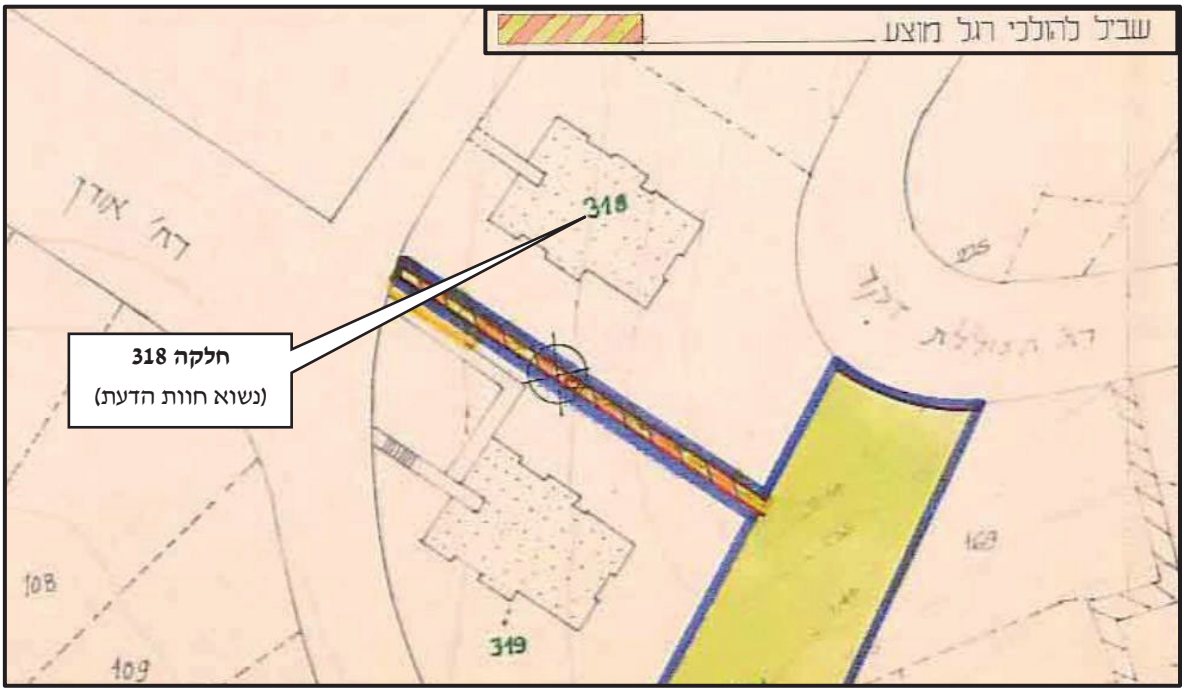
החניה עבור הבניינים לג' עד לו', תותקן ארעית על המגרש המיועד למסחר, עד לבנית המרכז המסחרי הנ"ל שבו תותקן חניה תת קרקעית עבור הבניינים הנ"ל.

ג. בהתאם לתכנית מספר **חפ/1618 ב'** אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. מספר 3686 מתאריך 06/08/1989, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה לאפשר גישה להולכי רגל אל רחוב אורן בשכונת בן גוריון מכיוון גבעת האורנים אל האתרים לצרכי ציבור (כמו בית ספר), סופרמרקט, ספריה וכו').

התכנית מסווגת חלק מהחלקה נשוא חוות הדעת ביעוד "שביל להולכי רגל" בשטח של כ- 107 מ"ר.

להלן תצלום רלוונטי מתוך תשריט התכנית:



ד. בהתאם לתכנית מספר **תת"ל 80/א'** אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. מספר 12006 מתאריך 16/01/2024, עולה בין היתר, כי החלקה שבנדון ממוקמת בתחום מגבלות בניה ופיתוח.

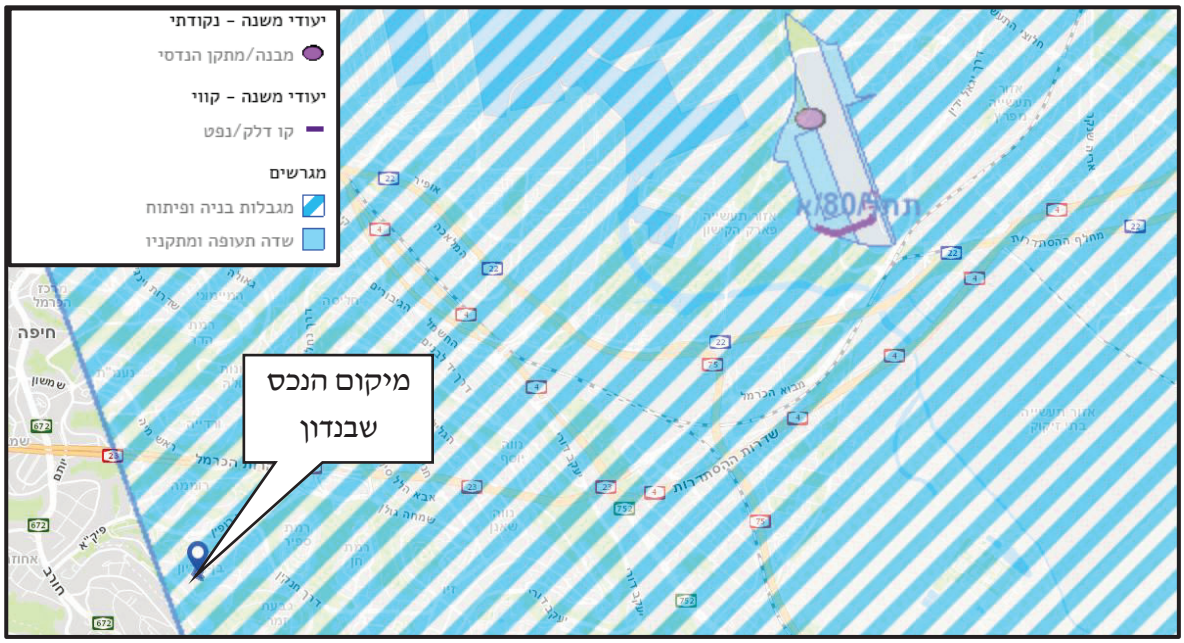
<u>מטרות התכנית:</u>

תכנון שדה התעופה חיפה על מנת להסדיר ולהרחיב את השימוש בו לטיסות ליעדים בינלאומיים ופנים ארציים, לתעופה מסחרית וכללית, תוך קביעת הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, רעש כלי טיס וסכנת ציפורים לתעופה.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת גבול שדה התעופה בו יוקמו המסלולים, המבנים, המתקנים ואשר יותרו בו בין היתר השימושים הדרושים לתפעול יעיל ובטיחותי של השדה בתחום הקרקעי ובתחום האווירי.
- קביעת השימושים המותרים בשטחים השונים בתחום התכנית.
- קביעת תנאים ואמצעים לתפעול בטיחותי שוטף ותקין של שדה התעופה.
- קביעת הגבלות בניה ושימושי קרקע מסביב לשדה התעופה.
- קביעת שטחי בניה מותרים, הוראות והגבלות בדבר הבנייה והשימושים בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, עיצוב נופי ותשתיות.
- קביעת תנאים להליך רישוי הבניה.
- קביעת מנגנון למעקב ובקרה אחר קיומן של ההוראות הסביבתיות.

<u>להלן תצלום מתוך תשריט התכנית:</u>



מגבלות בניה ופיתוח:

הוראות בדבר הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, רעש מכלי טיס, וסכנת ציפורים לתעופה יהיו לפי פרק 6.4 "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה", פרק 6.6 "מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מעגון אקוסטי" ובכפוף לנספחים מחייבים לתכנית זו - נספח הוראות מספר 1.2, תשריט מספר 1.1 "הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, רעש מכלי טיס, וסכנת ציפורים לתעופה" והפרקים המחייבים א'-ג' בתדריך האקוסטי מספר 1.3.

יצויין כי התכנית אינה פוגעת בבינוי קיים ואינה מבטלת תכניות מאושרות והוצגה לידיעה בלבד.

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 4680/67, מתאריך 19/09/1968**, אושרה הקמת גדרות ובנין מס׳ 2 שבתב״ע חפ/1086 ב׳ (על מגרש ל״ד) הכולל 78 יח״ד בשטח ברוטו של כ- 6,023 מ״ר.

בנוסף, נמצאה תכנית בקשה להיתר (להלן: ״תכנית שינויים״) מתאריך 19/09/1968, להקמת 80 יח״ד בשטח של כ- 6,211 מ״ר ברוטו. מבירור שנערך מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, נמסר כי ניתנה המלצה מתאריך 20/06/1971 ע״י ועדת רישוי, לאשר תכנית השינויים כאמור[1].

כמו כן, בהתאם למכתב מאת ס. מנהל אגף תכנון ומנהלת המחלקה לתכנון עיר מתאריך 03/09/1996, עולה כי בסיכום עם מהנדס העיר ובבדיקת התכניות שהוגשו הוחלט שלא לבקש מהיזמים להגיש בקשה להיתר ובתנאי שהמבנה כולו בבעלות אחת ושהשינויים ייעשו בהתאם לתכנית שהוגשה ביום 02/09/1996 ע״י אדר׳ א. רפפורט.

בנוסף, קיימת תכתובת משנת 1997 לפיה נדרש להוסיף דירות לחלוקה הקודמת (158 דירות לפני התוספת) כך שלאחר התוספת סך הדירות יהא 172.

ניראה כי הבינוי בפועל אושר עקרונית וכי השימוש תואם את החלוקה הקיימת (מדובר במקבץ דיור פעיל משנות ה-90).

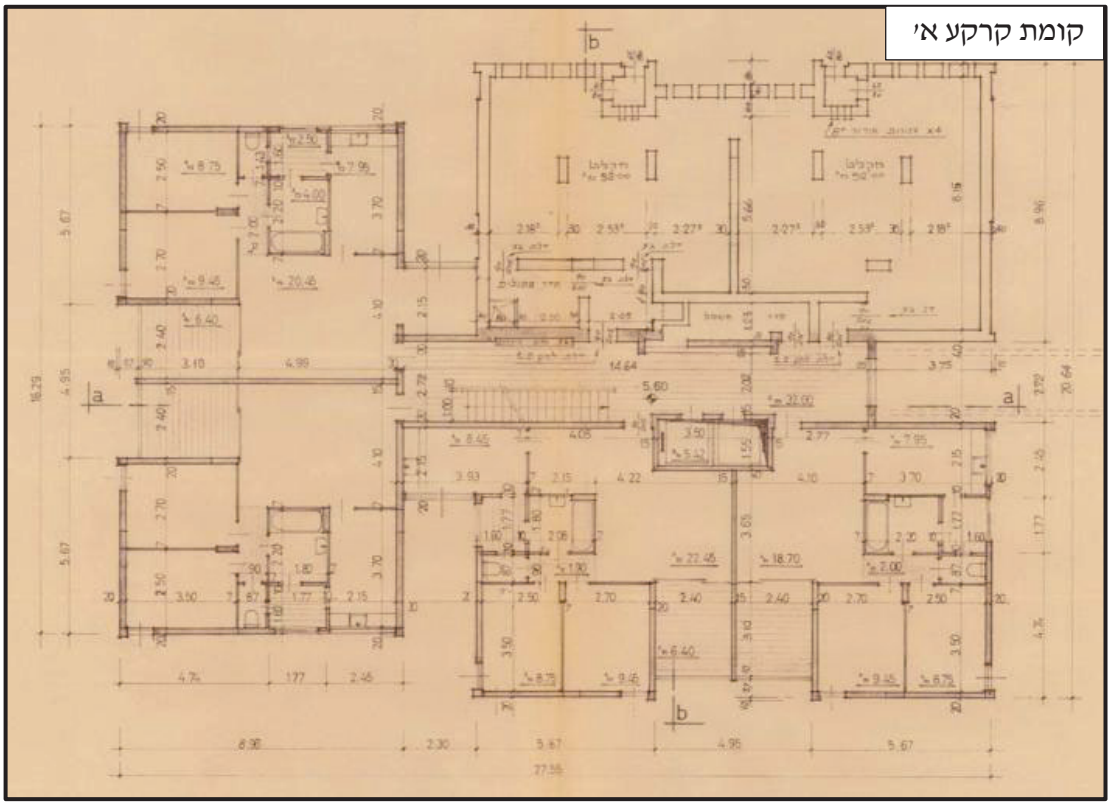
ב. בהתאם להיתר בניה מספר **201** מתאריך 18/06/2000, הותרה התקנת 3 אנטנות בגובה 1.4 מ׳[2].

---

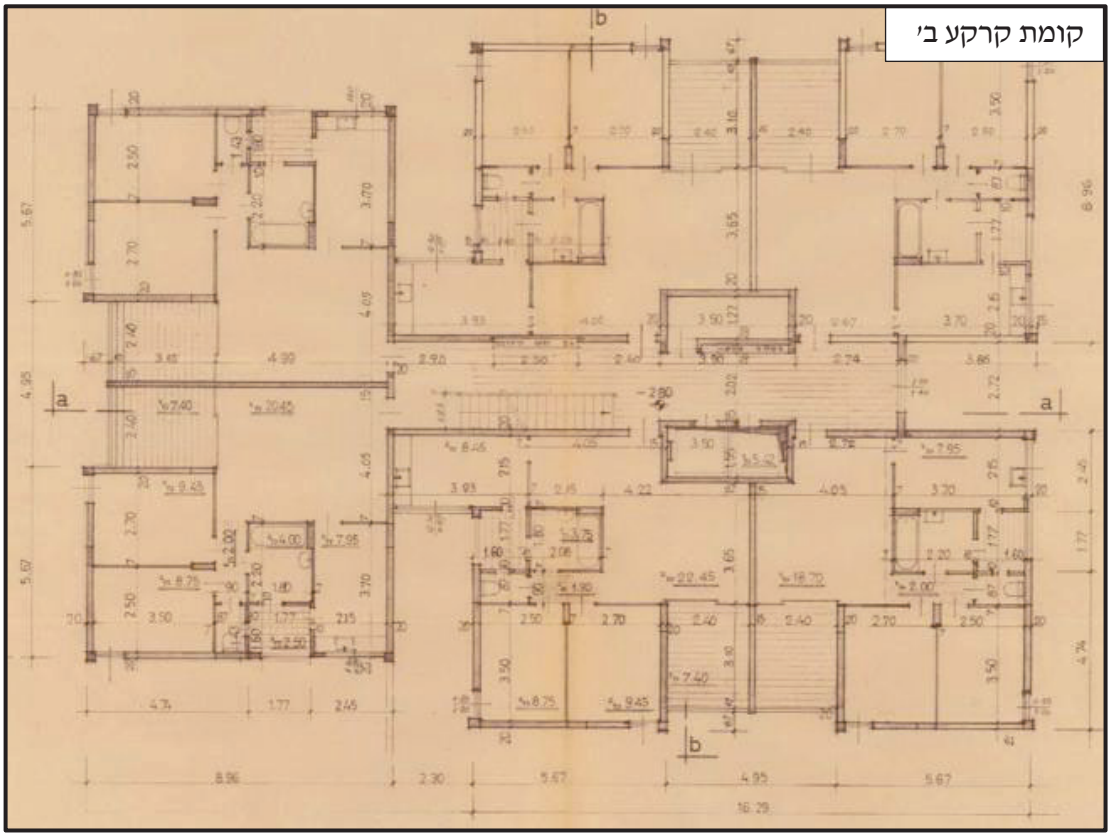
[1] תכנית השינויים למבנה מגורים הכולל 80 יח״ד תואמת את תשריט הבית המשותף.

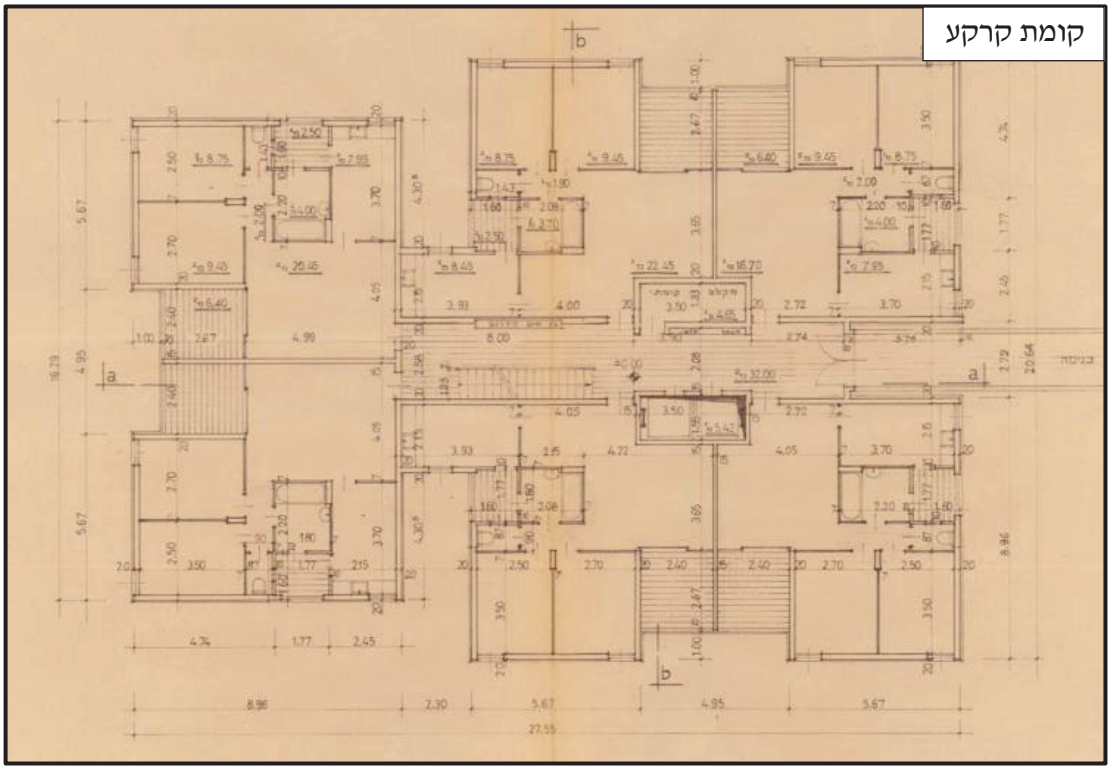
[2] האנטנות לא קיימות בפועל לאור הוראות הסכם שכירות מול עמידר מתאריך 16/02/2017 (כמפורט בהרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״).

להלן תצלומים מתוך תכנית שינויים להיתר מספר 4680/67[1]:

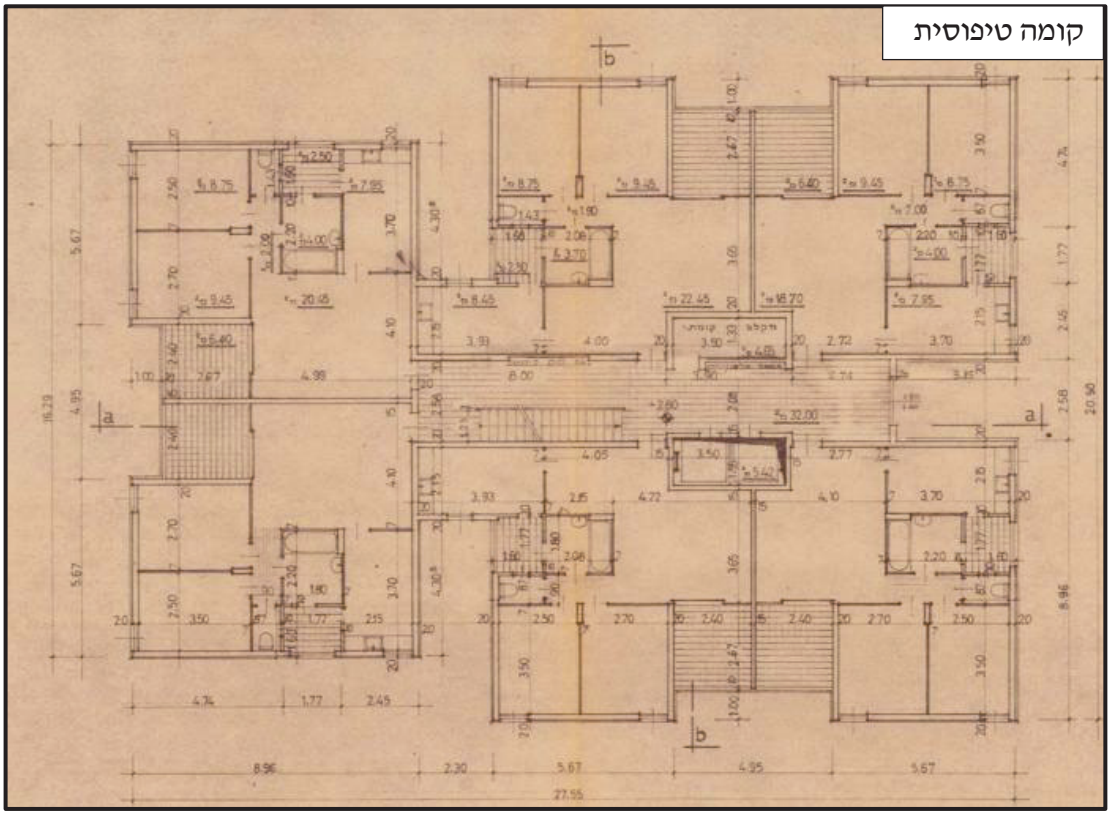


[1] הבקשה כאמור אושרה בתנאים ע"י ועדת הרישוי ולא התקבל היתר בניה בגינה. הבקשה הנ"ל תואמת לתשריט תיק בית משותף.

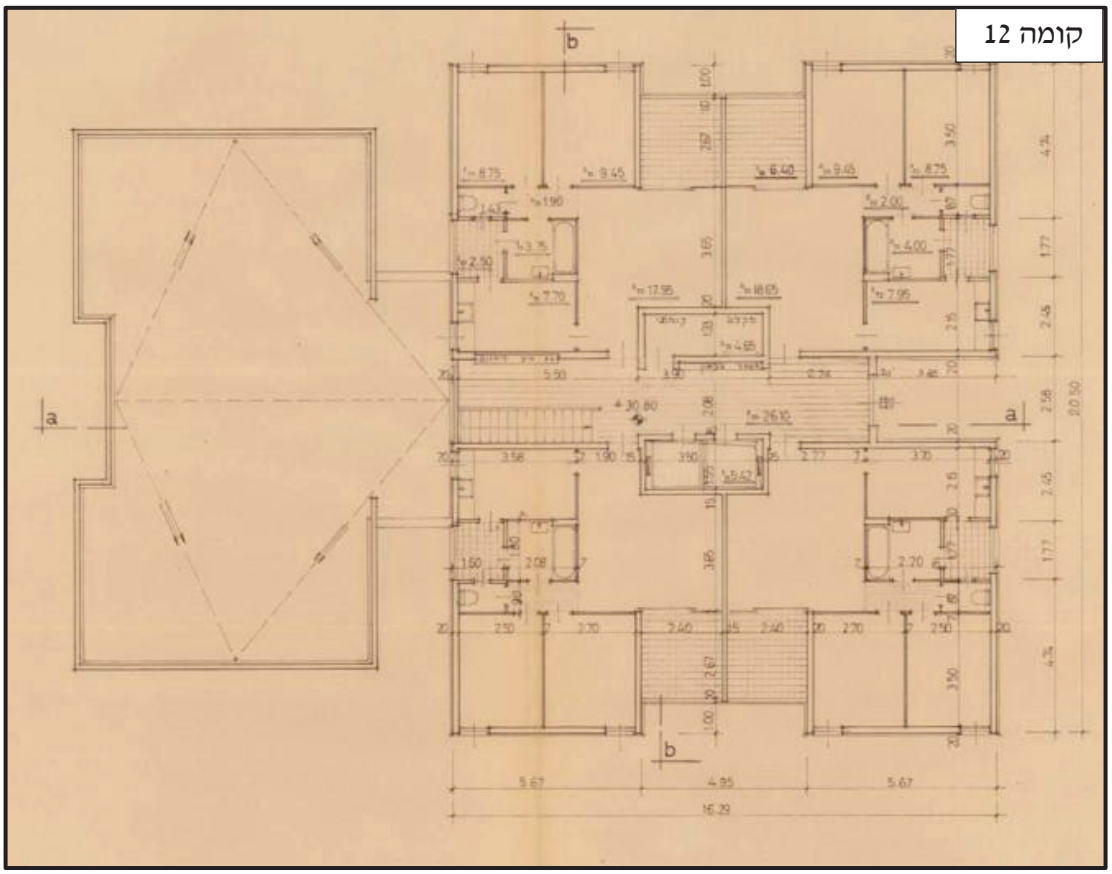

קומת קרקע ב'


קומת קרקע

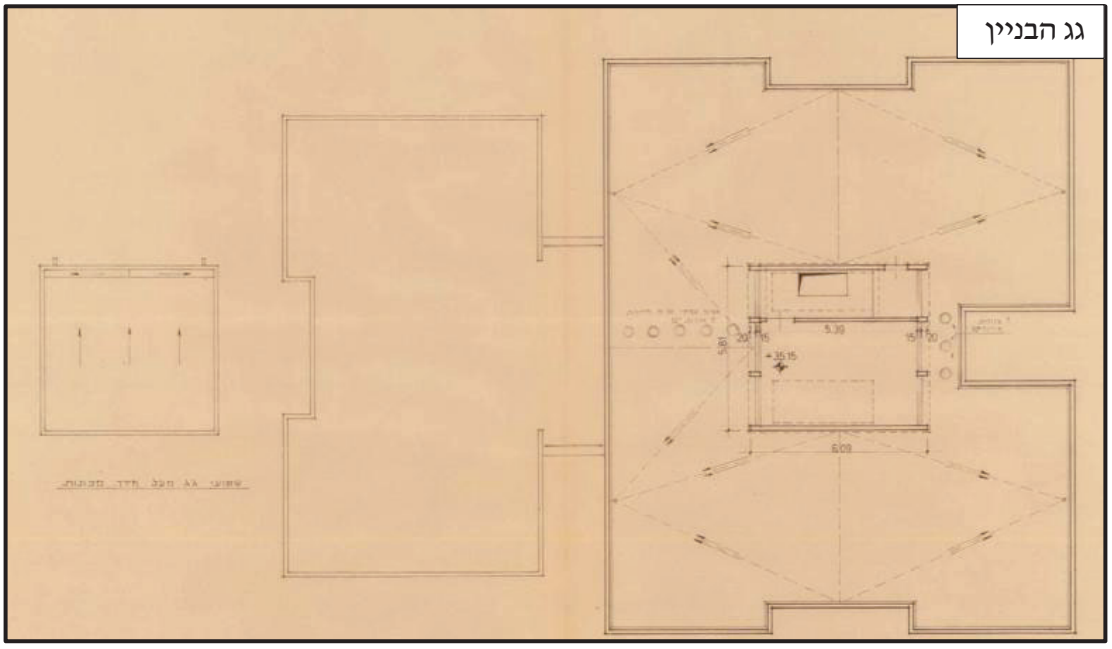
קומה טיפוסית



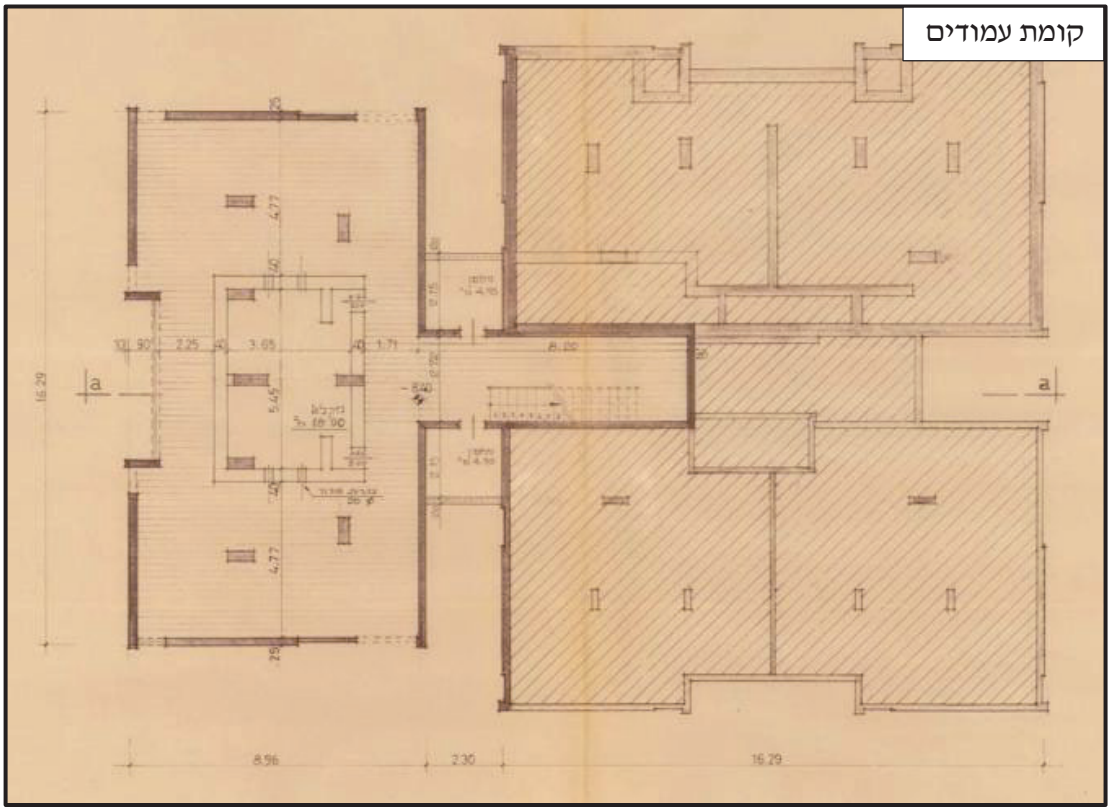
קומה 12



גג הבניין



קומת עמודים



הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט מידע[1] מרוכז מפנקס הבתים המשותפים** אשר הופק באמצעות האינטרנט 08/01/2025, רשומות זכויות הבעלות בחלקה 318 בגוש 11192, תתי חלקות 1-80, על שם אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ, בשלמות, כדלקמן:

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
1	52.07	1/80	קרקע
2	55.89	1/80	קרקע 1 א'
3	53.78	1/80	קרקע 1 א'
4	53.78	1/80	קרקע 1 א'
5	52.07	1/80	קרקע 1
6	55.89	1/80	קרקע 1
7	53.78	1/80	קרקע 1
8	53.78	1/80	קרקע 1
9	55.89	1/80	קרקע 1
10	52.07	1/80	קרקע 1
11	52.07	1/80	שניה
12	55.89	1/80	שניה
13	53.78	1/80	שניה
14	53.78	1/80	שניה
15	55.89	1/80	שניה
16	52.07	1/80	שניה
17	52.07	1/80	שלישית
18	55.89	1/80	שלישית
19	53.78	1/80	שלישית
20	53.78	1/80	שלישית

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
21	55.89	1/80	שלישית
22	52.07	1/80	שלישית
23	52.07	1/80	רביעית
24	55.89	1/80	רביעית
25	53.78	1/80	רביעית
26	53.78	1/80	רביעית
27	55.89	1/80	רביעית
28	52.07	1/80	רביעית
29	52.07	1/80	חמישית
30	55.89	1/80	חמישית
31	53.78	1/80	חמישית
32	53.78	1/80	חמישית
33	55.89	1/80	חמישית
34	52.07	1/80	חמישית
35	52.07	1/80	שישית
36	55.89	1/80	שישית
37	53.78	1/80	שישית
38	53.78	1/80	שישית
39	55.89	1/80	שישית
40	52.07	1/80	שישית

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

המשך:

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
41	52.07	1/80	שביעית
42	55.89	1/80	שביעית
43	53.78	1/80	שביעית
44	53.78	1/80	שביעית
45	55.89	1/80	שביעית
46	52.07	1/80	שביעית
47	52.07	1/80	שמינית
48	55.89	1/80	שמינית
49	53.78	1/80	שמינית
50	53.78	1/80	שמינית
51	55.89	1/80	שמינית
52	52.07	1/80	שמינית
53	52.07	1/80	תשיעית
54	55.89	1/80	תשיעית
55	53.78	1/80	תשיעית
56	53.78	1/80	תשיעית
57	55.89	1/80	תשיעית
58	52.07	1/80	תשיעית
59	52.07	1/80	עשירית
60	55.89	1/80	עשירית

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
61	53.78	1/80	עשירית
62	53.78	1/80	עשירית
63	55.89	1/80	עשירית
64	52.07	1/80	עשירית
65	52.07	1/80	אחת עשרה
66	55.89	1/80	אחת עשרה
67	53.78	1/80	אחת עשרה
68	53.78	1/80	אחת עשרה
69	55.89	1/80	אחת עשרה
70	52.07	1/80	אחת עשרה
71	52.07	1/80	שתים עשרה
72	55.89	1/80	שתים עשרה
73	53.78	1/80	שתים עשרה
74	53.78	1/80	שתים עשרה
75	55.89	1/80	שתים עשרה
76	52.07	1/80	שתים עשרה
77	52.07	1/80	שלוש עשרה
78	55.89	1/80	שלוש עשרה
79	55.89	1/80	שלוש עשרה
80	52.07	1/80	שלוש עשרה

משכנתאות (לכל תתי החלקות שבנדון):

נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, בשלמות.

(הערות: ביחד עם תתי חלקות 1-80 מאותו גוש).

הערות אזהרה (לכל תתי החלקות שבנדון)

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי ריט בע"מ. הערות: התחייבות מיום 14/02/2022.

ב. בהתאם **לצו רישום בית בפנקס הבתים מתאריך 15/12/1969** עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

גוש 11192, חלקה 318, שטח החלקה: 2,834 מ"ר.

תיאור הבית : הבית מכיל קומת קרקע 1א', קומת קרקע 1 ועוד 12 קומות.

הרכוש המשותף : הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 318/81 ויהא צמוד לכל דירה.

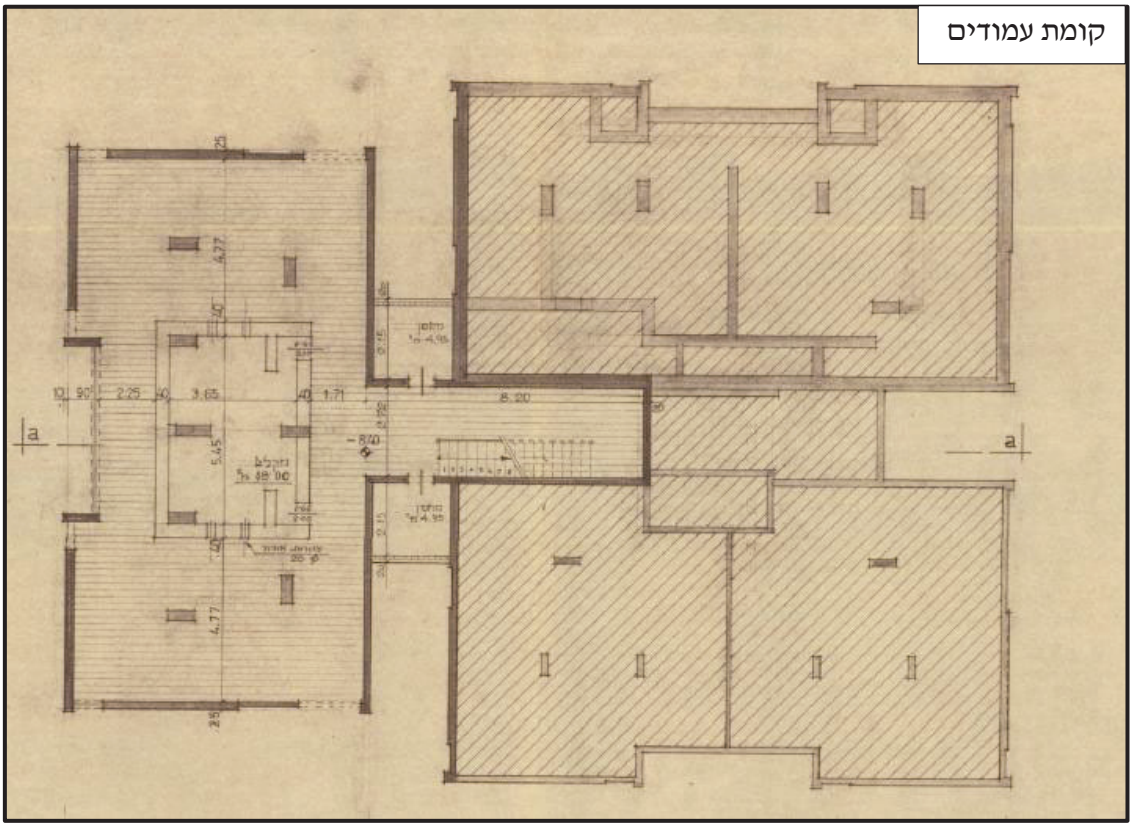
<u>הערה לעניין רישום הבית המשותף:</u>

על פי נסח רישום המקרקעין ותקנון הבית המשותף מתאריך 15/12/1969, הנכס הנדון ידוע כגוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות 1-80, בשטח רשום כולל של כ- 4,313 מ"ר. כאשר בכל קומה טיפוסית 6 יחידות דיור, ובסה"כ 80 יחידות דיור.

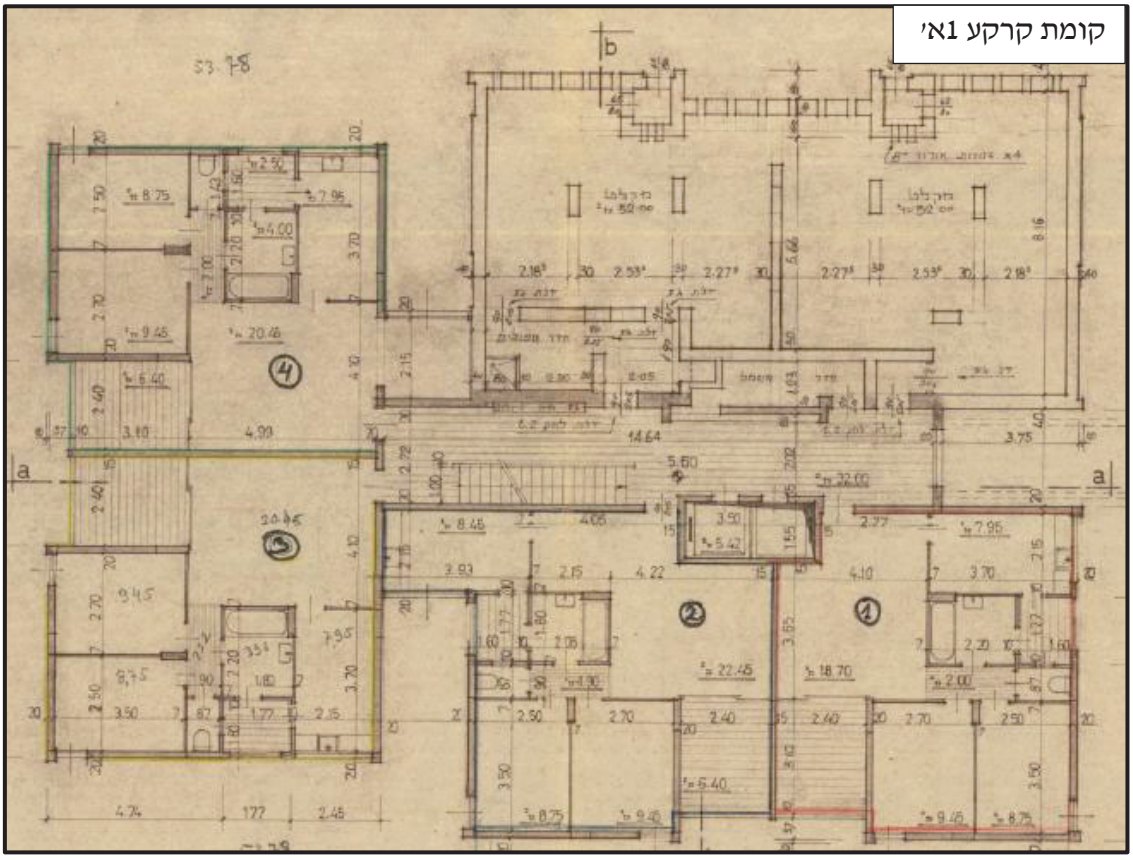
בפועל, ועם השנים בוצעו שינויים בחלוקת הפנים בין היחידות בנכס ומבנה המגורים הוסב לשמש כמבנה לקליטת עליה (מקבץ דיור) ובסה"כ 175 יחידות דיור (הוכפלו מס' יח"ד פי 2.2 ביחס לרישום ולהיתר הבניה).
נכון למועד חוות הדעת, הרישום והתאור בפנקס בתים משותפים (תשריט רישום ותקנון בית המשותף) אינו תואם לחלוקת הפנים במצב הקיים בפועל, באופן שמשקף את החלוקה והשינויים בתת החלקות שבוצעו וכל זאת ללא תוספת שטחי בניה.

<u>להלן תצלום חלק מתשריט רישום הבית המשותף</u>:

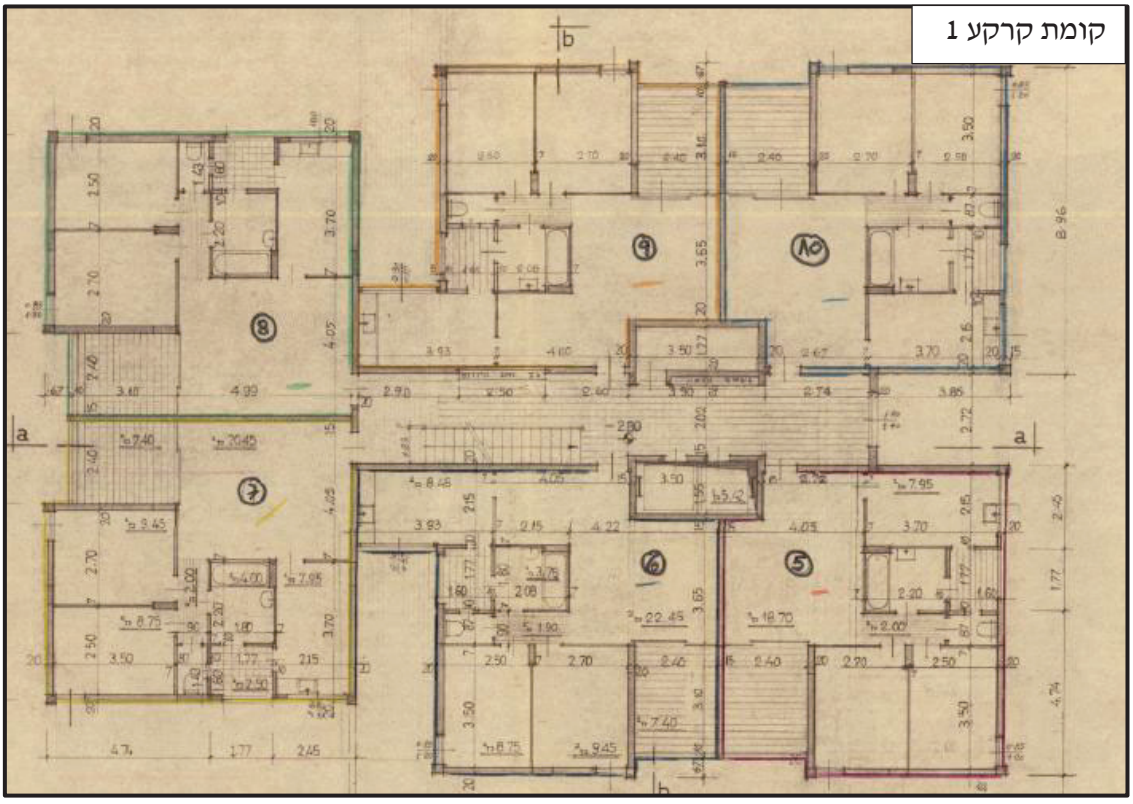
קומת עמודים



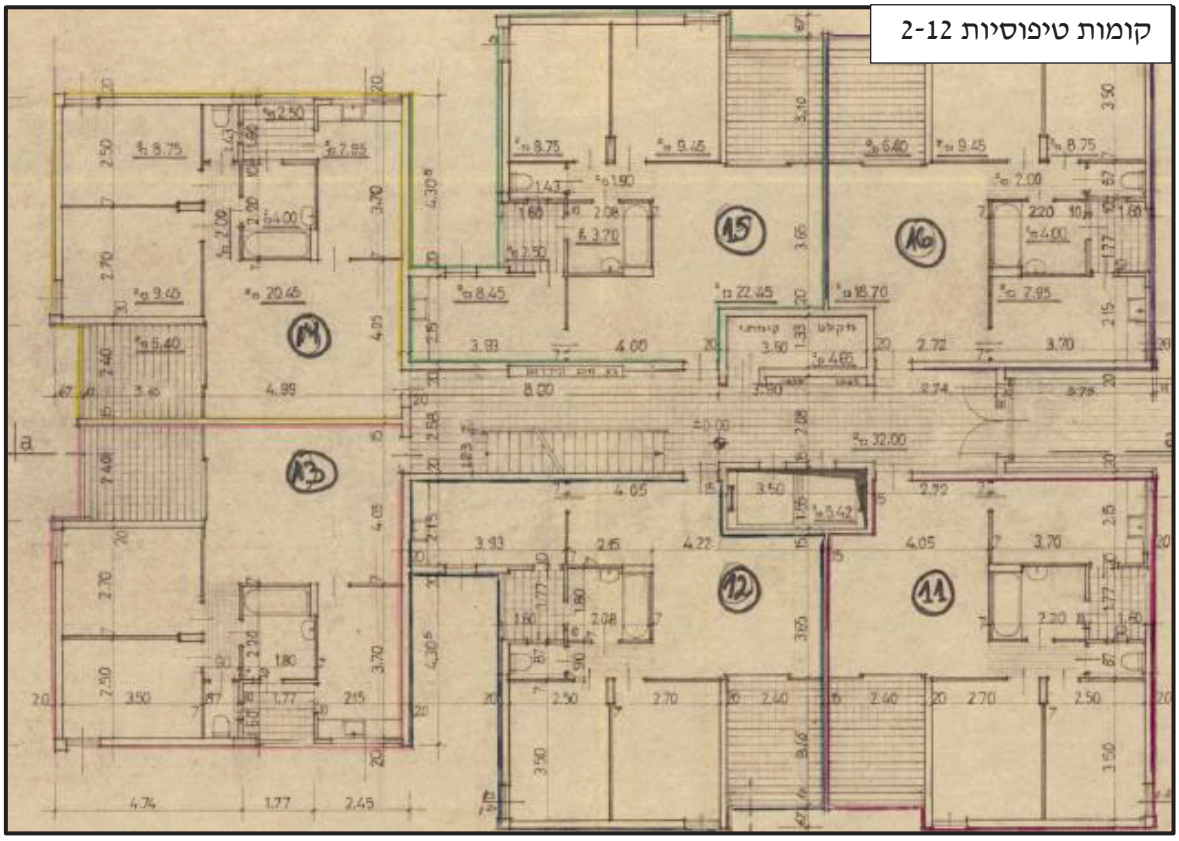
קומת קרקע 1א'



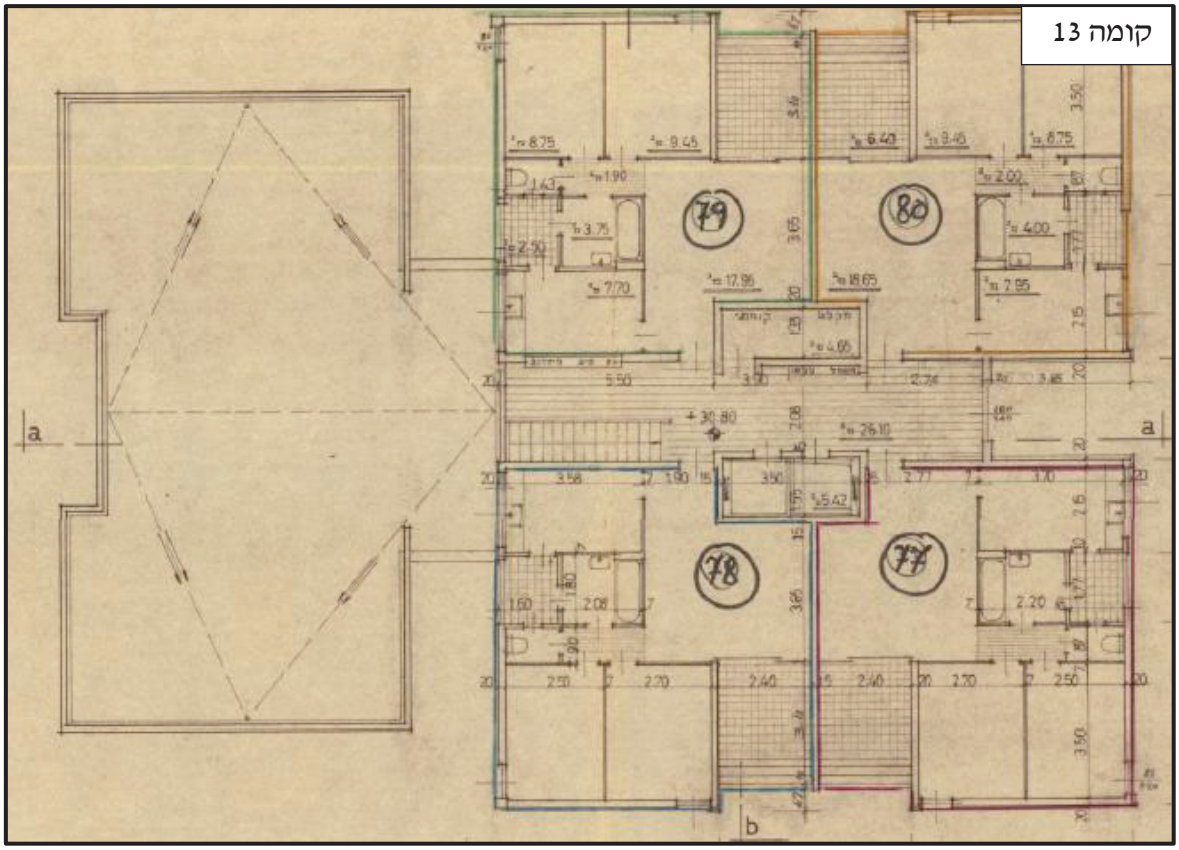
קומת קרקע 1



קומות טיפוסיות 2-12



קומה 13



ג. בהתאם **לחוזה מימוש אופציה מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) – מקבץ דירות אורן**, אשר נערך ונחתם בשנת 2022 בין מדינת ישראל – המשרד לקליטת עליה באמצעות שלוחתה המוסמכת "עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ" (להלן: "**עמידר**") לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן: "**המארח**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- עמידר התקשרה בשם משרד העליה והקליטה ביום 23/06/1997 בהסכם עם המארח לקבלת שירותי דיור במקבץ דיור האורן חיפה (להלן: "**ההסכם המקורי**").

- בתאריך 16/02/2017 מומשה אופציית הארכת תקופת ההתקשרות וזו הוארכה עד ליום 31/10/2022.

- עמידר מעוניינת לממש את זכות האופציה להארכת תקופת ההתקשרות עד לתאריך 31/10/2027.

- **תקופת החוזה המוארך** – תקופה החוזה מוארכת לתקופה נוספת של 60 חודשים החל מ-01/11/2022 ותסתיים ב- 31/10/2027.

- **אופציה** – לעמידר שמורה הזכות להמשך התקשרות בתקופה נוספת שלא תעלה על 60 חודשים על פי אישור בכתב ומראש של כנדרש בהתקשרויות הממשלה.

- **תמורה** – התמורה החודשית שתשלם עמידר למארח החל מ- 01/11/2022 תהא בסך של 3,765 ₪ בתוספת מע"מ לכל יחידת דיור.

  סכום התמורה החודשית יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ב- 15/09/2021.

- <u>במקבץ סה"כ 175 יחידות דיור.</u>

- **אנטנה סלולארית** – המארח מתחייב כי לא יתקין ולא ירשה להתקין על גג מקבץ הדיור או בכל מקום אחר במקבץ כל מיתקן תקשורת פרט לכל הנדרש לשירותי טלוויזיה בכבלים.

  למען הסר ספק, התחייבות זו תקפה גם אם קיים או יינתן אישור התקנה מהרשות המקומית.

ד. בהתאם **להסכם מכר** מתאריך 14/02/2022 בין אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן ביחד: "**אבו פמילי**"),עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

הממכר	:	חלקת אדמה ששטחה הרשום הוא 2,834 מ"ר (107 מ"ר מתוכה הופקעו לטובת שביל להולכי רגל) ושל בניין הבנוי עליה הכולל 13 קומות מעל קומת הקרקע ושתי קומות מתחת למפלס הרחוב הממוקם ברחוב האורן 33, שכונת רוממה, חיפה והידועה כגוש 11192 חלקה 318 תתי חלקות[1] 1-80 וכל הצמוד להן.
מקבץ דיור	:	בשנת 1997 שמונים הדירות שבבניין פוצלו והוסבו ל-175 יחידות דיור, המהוות כיום מקבץ דיור במסגרת הסכמים עם משרד לקליטת העליה ו/או עמידר – החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל.
הסכמי המדינה	:	למקבץ הדיור מופנים שוכרים שונים על ידי משרד הקליטה ו/או עמידר בהתאם לחוזים שנחתמו עם מדינת ישראל באמצעות שלוחתו המוסמכת עמידר. ההתקשרות עם שוכרי יחידות הדיור נעשית בהתאם לחוזי שכירות שחוקי הגנת הדייר ו/או התקנות שהותקנו לפיהן אינן חלים עליה.
הערבות הבנקאית המקורית	:	אבו יחיאל מסר לעמידר ערבות בנקאית צמודה בסך 1,404,278 ₪ להבטחת התחייבויותיו כלפי מדינת ישראל ו/או עמידר.
אישור המדינה	**:**	**בהתאם להסכמי המדינה העברת הזכויות בנכס מותנית באישור עמידר ומשרד הקליטה, בכתב ומראש.**
התביעה[2]	:	כנגד המוכר ו-558 נתבעים אחרים הוגשה תביעה שעיקרה בקשה לביטול זיקת הנאה בחלקה 341 בגוש 11192 הכוללת זכות חניה וזכות מעבר ברגל וברכב. אבו יחיאל הגיש כתב הגנה כנגד התביעה במסגרתו התנגד לביטול זיקת ההנאה ובהליך שהתקיים בבית המשפט השלום נקבע כי בית המשפט חסר סמכות עניינית וההליך הועבר כאמור לבית המשפט המחוזי בחיפה שטרם דן בתיק.

[1] 80 תתי החלקות הרשומות בחלקה פוצלו בסוף שנות התשעים ל-175 יח"ד הכלולות בהסכמי השכירות הפרטניים.

[2] בהתאם לפסק דין מתאריך 26/07/2023, הוחלט ע"י השופט מאזן דאוד על מחיקת התביעה.

התנאי המתלה	**:**	**קבלת הסכמה של חברת דירה להשכיר להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון-קרנות ריט לדיור להשכרה[1].**
תקופת השכירות	:	בהסכמי המדינה התחייבה המדינה לשכור את מקבץ הדיור מיום 01/11/2018 ועד ליום 31/10/2022 עם אופציה, שניתנה לעמידר, להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת שלא תעלה על 60 חודשים והכל בכפוף להוראות הסכמי המדינה.
התמורה	**:**	**140,000,000 ₪, <u>כולל מע"מ</u>.**
היטל השבחה	:	היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא בגין הממכר, שעילתו בתכנית בניין עיר אשר קיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה, יחול על אבו יחיאל (**למעט** בגין תוספת זכויות בניה ו/או יח"ד), ואילו כל היטל השבחה בגין כל תכנית שלא קבלה תוקף עד למועד חתימת ההסכם ו/או כל היטל השבחה בגין תוספת זכויות בניה ו/או יח"ד גם אם עילתם קודם לחתימת הסכם זה – יחולו על אבו פמילי וישולם על ידה.

[1] בהתאם לאישור עו"ד אורטל אסולין – המחלקה המשפטית בחברת אבו יחיאל, עולה כי נפלה טעות סופר בניסוח התנאי המתלה והתנאי המתלה הינו קבלת הסכמה של "דירה להשכיר" להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי קרנות ריט לדיור להשכרה לפי תיקון 222 לפרק שני 1 : קרן להשקעות במקרקעין, המצוי בפקודת מס הכנסה.

<u>תנאי התשלום:</u>

- **התשלום הראשון** – תוך 10 ימים מיום קיום התנאי המתלה וקבלת "אישור המדינה" (להלן: "**המועד הקובע**"), תשלם אבו פמילי סך של 35,000,000 ₪ <u>כולל מע"מ</u>. לאחר פירעון כדין של התשלום הראשון תהא זכאית אבו פמילי לרשום הערת אזהרה לטובתה על המגרש, לתנאים המוסכמים בהסכם.

- **התשלום השני** – עד לא יאוחר מ- 40 יום מהמועד הקובע, תשלם אבו פמילי סכום שיהיה נקוב בשובר מקדמה לרשות מיסוי המקרקעין, שעם תשלומו יהווה אישור מס שבח לרישום בפנקסי המגרש (7.5% מסכום התמורה כולל מע"מ או כל סכום אחר שיידרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין במסגרת שובר מקדמה). עם תשלום למס שבח באמצעות שובר לתשלום מקדמה שעם יהווה אישור לרישום בפנקסי מקרקעין.

- **התשלום השלישי** – סך של 100,000,000 ₪ כולל מע"מ. אבו פמילי מתחייב לשלם בהתאם להוראות מכתב הכוונות לא יאוחר מ- 80 ימים מהמועד הקובע.

- **התשלום האחרון** – 5,000,000 ₪ כולל מע"מ, ישולמו לא יאוחר מתום 120 ימים מהמועד הקובע כנגד מחיקת ההערה לטובת רשות המיסוי "מסמכי הרישום" כהגדרתם בהסכם.

בהתאם להצהרת החברה, התקיימו התנאים המתלים במלואם ושולמה התמורה במלואה בגין רכישת הנכס הנדון.

<u>הצהרות אבו פמילי:</u>

- אבו פמילי תפעל באחריותה ועל חשבונה (ככל שידרש) לקבלת היתר בניה ו/או היתר שינויים וכל אישור נוסף ביחס להכרת פיצול היחידות (175 סה"כ) לרבות אישור רשויות הכיבוי וההצלה, לרבות ביחס למדרגות חיצוניות, ככל שידרשו ותישא בכל ההוצאות הדרושות לשם הקמתן ותפעולן של מדרגות חיצוניות כאמור.

- אבו פמילי מקבלת על עצמה את כל הזכויות והחובות של אבו יחיאל, לרבות כל הקשור לתביעת זיקת ההנאה.

- ידוע לאבו פמילי כי אבו יחיאל החל בפעולות ראשוניות מול רשויות התכנון לקבלת זכויות בניה נוספות במקרקעין.

- הממכר נמכר AS-IS ללא כל זכויות בניה נוספות.

- אבו יחיאל לא יהיה זכאי לכל תוספת לתמורה המוסכמת להסכם זה בגין כל הפעולות הראשוניות שעשה ו/או בגין כל תוספת לזכויות הבניה בכל זמן שהוא ומכל עילא שהיא.

- ידוע לאבו פמילי, שאבו יחיאל מסר לעמידר את הערבות הבנקאית המקורית. אבו פמילי מתחייבת למסור לעמידר, בעצמה ועל חשבונה בלבד במועד המוסכם, ערבות בנקאית חליפית הזהה לערבות הבנקאית או כל ערבות דומה בסכומה ובתנאיה או כל מסמך סביר אחר שיידרש על ידי עמידר ו/או משרד הקליטה.

- **אבו פמילי מצהירה כי ידוע לה שהמצאת הערבות הבנקאית לעמידר הוא תנאי הכרחי שבלעדיו אין לקבלת הסכמתה של עמידר לרכישת הממכר והסכמתה להמחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של אבו יחיאל כלפי עמידר אל אבו פמילי.**

ה. בהתאם **לחוזה להעברת זכויות בחוזה מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) מקבץ האורן – חיפה**, מתאריך 23/03/2023 בין מדינת ישראל מצד אחד (להלן: "**עמידר**"), לבין אבו יחיאל – חברה לבניין בע"מ (להלן: "**מעביר הזכויות**") ואבו פמילי (להלן: "**הנעבר**") מצד שני, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- עמידר הסכימה להעברת הזכויות לנעבר במקבץ עפ"י החוזה המקורי בכפוף להוראות הסכם זה.
- **ערבות בנקאית** – כתנאי להסכמת עמידר להעברת הזכויות, הנעבר מתחייב למסור לעמידר ערבות בנקאית בגובה תמורת דמי השכירות שעל עמידר לשלם למארח בגין רבעון על פי החוזה וערבות זו תהיה בשקלים צמודה למדד המחירים לצרכן.
- בתום 12 חודשים מיום הוצאת הערבות, עמידר תסכים להפחתת סכום הערבות לגובה דמי השכירות על פי החוזה כך שסכום ערבות זו יהיה בגובה חודש אחד של דמי שכירות צמוד מדד.
- תקופת הערבות לעמידר תהיה לשנה אחת לפחות מתאריך הוצאתה והנעבר מתחייב לדאוג לכך שהבנק הערב ימציא לעמידר ערבות חדשה או יארך תוקפה לשנה נוספת.
- **העברת זכויות** – למרות האמור בחוזה השכירות בגין ובקשר למקבץ על תוספותיו, הנעבר מצהיר ומתחייב בזאת כי לא יעביר את זכויותיו במקבץ לכל גורם שהוא למעט במקרים של שינויים בבעלות הנעבר מסיבות שאינן תלויות בנעבר. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי במקרים חריגים יוכל הנעבר לפנות לעמידר ולקבל אישורה להעברה כאמור וזאת בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של עמידר.

ו. בהתאם **לאישור חתימה על כתב הצטרפות** אשר התקבל מאת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**"), מתאריך 04/09/2022 עולה כי חברת אבו פמילי חתמה על כתב הצטרפות לאישור 175 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד.

<u>להלן תצלום מתוך האישור:</u>

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

5150-0002-2022-000209
ח' באלול תשפ"ב
04 בספטמבר 2022

לכבוד
<u>רשות המיסים</u>
א.ג.נ.,

הנדון: <u>אישור חתימה על כתב הצטרפות</u>

הרינו לאשר בזאת כי ביום 30.08.22 חתמה חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**החברה**") על כתב הצטרפות לאישור 175 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד. בהתאם להצהרות החברה בכתב ההצטרפות, החברה הצהירה כי: [יש לסמן את האפשרות המתאימה]

☒ החברה בעלת לפחות 20 יחידות דיור במקרקעין הידועים כחלקה 11192 בגוש 318 בחיפה, המצויים במתחם מקרקעין רצוף, ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד בהשכרה לטווח ארוך ממועד אכלוסן ובהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (4) לעניין ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**התוספת השישית**").

☐ החברה התחייבה לבנות לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף, על המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____, לפי תכנית _____ ב_____, שבנייתן תושלם עד תום 5 (חמש) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום _____, ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום 7 (שבע) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום _____. החברה הודיעה כי בכוונתה להשכיר את יחידות הדיור למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 (עשרים) שנים לפחות ממועד סיום בנייתן והכל לפי הוראות לעניין השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית.

כן הרינו לאשר כי בכפוף לנכונות המידע שנמסר ע"י החברה בכתב ההצטרפות ולעמידתה בתנאיו, וכן בתנאים המפורטים בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") ובדרישות דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, יונפק לחברה בתום שנת המס "אישור" כמשמעו בסעיף 2א64 לפקודה.

בברכה,

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

ז. בהתאם **להסכם ניהול שרותים** אשר נחתם בתאריך 28/03/2024 בין פור יו פמילי אחזקות בע"מ[1] (להלן: "**פור יו**") לבין "**אבו פמילי**" עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הבניין	:	מבנה ברחוב אורן 33 שכונת רמת בן גוריון בחיפה, הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 11192 חלקה 318 תתי חלקות 1-80.
אחריות פור יו	:	פור יו מתחייב בזאת לבצע את הפעולות הנוגעות לניהול ואחזקת המקבץ, הכוללות בין היתר, ניקיון הלובים, תא המעלית, חדרי מדרגות, משרד קבלה ומועדון דיירים, אחזקת בקר כניסה 24/7, טיפול בצמחייה במגרש, למנות את זהות חברת אחזקת מעליות, בדיקת תקינות כל הנורות בכל השטחים הציבוריים בבניין, תיקון והחלפת תאורת חרום בלובים, ובחדרי המדרגות, בדיקת תקינות חודשית של המשאבות ומערכת הגברת לחץ ותיקון מידי של הליקויים לרבות חליפים, צביעה, תחזוקה בסיסית וכן ניקיון ליחידות הדיור לפני אכלוסן מחדש וכן לדאוג לתיקוני צבע בשטחים המשותפים מעת לעת, תיקוני אחזקה בשטחים הציבוריים ומסביב למבנה, איסוף מוני חשמל דירתיים וכן גביית כספים בתחילת החודש בגין חשבון החשמל והפקדתו בחשבון הבנק של אבו פמילי, בתחילת כל חודש גביית כספים בגין צריכת מים והפקדתו בחשבון הבנק של אבו פמילי וכיו"ב.
התחיבות אבו פמילי:		אבו פמילי תשא בכל הוצאה הדרושה עפ"י חוזה עמידר לחידוש המבנה ולשיקומו עקב בלאי טבעי וכן לחדש את המערכות, המכונות, הכלים, הציוד והריהוט מפעל לפעם עפ"י חוזה עמידר. ככל ובעתיד תידרשנה השקעות נוספות במקבץ עקב דרישות חדשות או נוספות של עמידר, אבו פמילי תשא בהשקעות אלו מבלי שהדבר ישפיע על זכויותיו של פור יו על פי הסכם זה.
דמי ניהול	:	סך של 380 ₪ ליח"ד לחודש בצירוף מע"מ כדין לכל חודש + הפרשי הצמדה למדד הידוע ביום חתימת הסכם הניהול.
תקופת הניהול	:	הסכם זה יהיה בתוקף ללא הגבלת זמן בכפוף לזכותה של אבו פמילי להביא הסכם זה לסיומו בהודעה מוקדמת של 30 ימים שתמסר לפור יו ובכפוף לזכותו של פור יו להודיע לאבו פמילי בהודעה מראש ובכתב של 180 ימים על סיום ההסכם.

[1] חברת פור יו הינה חברה קשורה של אבו פמילי.

ח. <u>דו"חות כספיים</u>

בהתאם לכרטסת הנהלת חשבונות של שנת 2024 של חברת <u>אבו פמילי</u>, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

סה"כ הכנסות לשנת 2024 : 8,811,955 ₪, לא כולל מע"מ.

סה"כ הוצאות לשנת 2024 : 942,110 ₪, לא כולל מע"מ.

עפ"י נתוני החברה, עם קבלת החזקה במקבץ הנדון, הוחלפה חברת הניהול והנכס מנוהל באופן עצמאי / ע"י חברה קשורה. הוצאות הניהול משקפות כ- 10.7% מההכנסות (משקף כ- 450 ₪ ליח"ד לחודש).

מקבץ דיור - רקע כללי[1]

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים, בעיקר קשישים ובלבד שהם מתקיימים מקצבת קיום של הביטוח הלאומי ומנהלים משק בית עצמאי. החל משנת 1994, משמשת עמידר כשלוחה מוסמכת של משרד הקליטה, יוזמת רעיון מקבצי הדיור, ומוציאה אל הפועל את מדיניותה בתחום.

מקבץ דירות הינו מבנה מגורים או מספר מבנים במתחם אחד המיועד לאכלוס קשישים עצמאיים הזקוקים לסביבה מוגנת ותומכת. בכל מבנה יש בדרך כלל בין 80 ל- 200 דירות.

מדובר בבניינים, שלרוב נבנים במיוחד לייעוד זה, ובהם דירות קטנות - לרוב בנות 1-2 יחידות דיור בגודל של 25-40 מ״ר בלבד. דירות אלו מושכרות לעולים, כשדמי השכירות משולמים על ידי משרד הקליטה (שני שליש מדמי השכירות) והעולה (שליש).

שכירות המקבצים מתבצעת באמצעות מכרז פומבי המפורסם על ידי משרד הקליטה וההחלטות מתקבלות על ידו על סמך הצעות המחיר והאירוח. העולים מופנים על ידי משרד הקליטה לעמידר כשלוחה מוסמכת של המשרד, עמידר אחראית מטעמו בין היתר על חתימת חוזים, פיקוח ובקרה על ביצוע תנאי החוזה וניהול מעקב האכלוס והתשלומים.

המאפיינים המיוחדים לעסקאות אלה (מאפיינים שהופכים אותן לכדאיות מאוד ליזמים):

- מדובר בעסקאות שבהן יש ליזם שוכר מובטח בדירוג מצוין - משרד הקליטה. המשרד ערב לתשלום שכר הדירה.
- המשכיר מבטיח לעצמו תזרים קבוע לכל אורך התקופה - גם אם הדירות אינן מושכרות על ידי משרד הקליטה, עמידר מחויבת לשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין הדירות.
- חוזים ארוכי טווח.
- בדרך כלל מדובר בחוזים שנוקבים במחירים גבוהים מדמי השכירות המקובלים בשוק.

הדרישות מהיזמים הינם הבטחת מצבם התחזוקתי של המבנים (במצב טוב וראוי למגורים), ותחזוקה שוטפת ברמה סבירה. בחוזים השונים מוכנסים סעיפים לפיהם אם רמת התחזוקה לא תעמוד בדרישה, עמידר רשאית להפסיק את ההתקשרות.

[1] מידע זה בהתאם לפרסומים באתר האינטרנט של חברת עמידר ובכתבות שונות אשר פורסמו.

<u>תיקון מס' 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)</u>

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת[1].
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמור בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה[1]:

א. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום 7 שנים;

ב. נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

ג. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים[1] ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

[1] בהתאם לתיקון 264 משנת 2023.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

ד. שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.

ה. סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

היבטי מע"מ ברכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה והשכרה ארוכת טווח בידי קרן ריט

בהתאם לחוזר מס הכנסה מספר 4/2018 – רשות המיסים, לאור הנתון כי המקרקעין הנרכשים על ידי הקרן מיועדים להשכרה ארוכת טווח למגורים, שהיא עסקה פטורה בהתאם לסעיף 31 (1) לחוק מע"מ, קרן הנדל"ן הייתה מנועה מלנכות תשומות כנגד המע"מ ששולם ברכישת המקרקעין, בשל עיקרון ההקבלה.

על מנת למנוע תשלום מע"מ זה, דבר שהיה מייקר את העסקה בידי הקרן במלוא סכום המע"מ, תוקן סעיף 31 ג' לחוק מע"מ, לפיו עסקה כאמור בידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממע"מ, ובעתיד גם מכירת המקרקעין ששימשו לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממס.

בהתאם להחלטת מחלקה מקצועית בע"מ של רשות המיסים מתאריך 26/07/2023, עולה כי לאור העובדה שמקבץ הדיור שבנדון נרכש מאת חברה העונה להגדרת "חייב במס" ולא מאדם שאינו חייב במס, סעיף 31 ג' אינו חל.

אין לראות בהתקשרות שבין אבו פמילי לעמידר ככזו העונה להגדרת השכרה למגורים לפי סעיף 31 (1) וזאת משום שהצדדים בפועל להסכם הם אבו פמילי ועמידר ולא אבו פמילי מול הדיירים.

לאור האמור לעיל, על אבו פמילי להרשם כעוסק, לרבות ניכוי מס התשומות הכלול בחשבוניות המס, שיתקבלו בידה, בהתאם להוראות החוק ותקנותיו.

בנוסף, יובהר כי הוראות סעיף 31 (1) לחוק לא יחולו על העסקאות מדמי השכירות בידי החברה ואלה תהיינה חייב במס בשיעור מלא.

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

עקרונות השומה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור המושכרות לעמידר עפ"י הסכם החל משנת 1999, אשר התחדש במהלך השנים עד לתאריך 31/10/2027.

עפ"י הסכם מול עמידר, תקופת השכירות הנוכחית הינה עד לתאריך 31/10/2027 ולעמידר קיימת האופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד לתאריך 31/10/2032.

לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה של כ-96% (נכון לשנת 2024) העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופות השכירות מפעם לפעם לאורך השנים, באומדן השווי נלקח פרק זמן של כ-13 שנים שקונה סביר היה מביא בחשבון של המשך השכרה של המקבץ במסגרת הסכם מול "דירה להשכיר".

אומדן השווי המקבץ נשוא חוות הדעת הוערך ב- 2 תקופות:

תקופה ראשונה : המשך הפעלת המקבץ לפרק זמן של כ- 13 שנים (על מנת לעמוד בתנאי המתווה מול "דירה להשכיר" להכיר במקבץ הדיור כפרוייקט דיור להשכרה תיקון 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות ריט לדיור להשכרה).

תקופה שנייה : לאחר תום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר", בכפוף להוצאות התאמת הבנוי להיתר בניה והחזרתו לשימוש מגורים (המותר עפ"י תכנית בנין עיר).

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי הנכס שבנדון למטרת דיווח בדו"חות הכספיים של החברה, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות. כמו כן בוצע שימוש בגישת ההשוואה באומדן שווי הנכס לאחר סיום תקופת השכירות.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 דירות, בשימוש למרכז קליטה, הממוקם ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, חיפה.

- הנתון כי הפרויקט בשלמות הוקם בקרקע הידועה גם כגוש 11192 חלקה 318, תת חלקות מספר 1-80.

- הנתון כי שכונת רמת בן גוריון, ממוקמת במרכז העיר חיפה ומאופיינת בעיקרה במבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה, לצד בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת, קופת חולים, מרכז מסחרי, מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת חיפה וכיו"ב.

- הנתון כי רחוב אורן הינו רחוב חד סיטרי לתנועת כלי רכב, היוצא מרחוב דרך פיק"א המהווה ציר תנועה ראשי באזור.

- הנתון כי רחוב אורן מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים הכוללים 7-14 קומות לצד מיעוט של בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

- הנתון כי בסמיכות לנכס הנדון בנוי מרכז מסחרי הכולל סניף "שופרסל רוממה שלי", סטודיו אימוני כושר, בנק לאומי, מאפיה, סניף דואר, מרפאה וכיו"ב.

- הנתון כי חלקה 318 בעלת צורה אי רגולארית, בעלת חזית לרחוב אורן של כ- 50 מ"ר.

- הנתון כי החלקה בעלת טופוגרפיה משופעת באופן בו מפלס הכניסה לבניין הנדון נמוך ממפלס הרחוב.

- הנתון כי המבנה בשטח בנוי עפ"י תכנית היתר של כ- 6,211 מ"ר ברוטו, כולל 11 קומות מעל קומת הקרקע (מפלס הרחוב 0.00) מעל 2 קומות וקומת עמודים (ובסה"כ 14 קומות מעל קומת עמודים).

- הנתון כי סטנדרט הבניה כולל בין היתר, שלד מבטון, קירות חוץ מבניה קשיחה בחיפוי טיח שפריץ, גג בטון שטוח עם לוחות טרומיים, 2 מעליות נוסעים וגרם מדרגות, גרם מדרגות / שביל גישה לנכים לכניסה לבניין וכיו"ב.

- הנתון כי רמת הגמר בשטחים המשותפים כוללת בין היתר, ריצוף אריחי גרניט פורצלן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, קירות מטויחים ומסוידים, תאורה עילית פלורסנטית, מיזוג אויר במשרדים ובמועדון הדיירים, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, ספרינקלרים, מצלמות אבטחה בקומת הכניסה וכיו"ב.

- הנתון כי מקבץ הדיור הנדון מתוחזק ברמה סבירה יחסית ותואמת לגילו, כולל תחזוקה שוטפת.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור בחלוקה ל- 1-2 חדרים, בשטח שבין 22 מ"ר לבין 36 מ"ר, הבנוי ב- 15 קומות.

- הנתון כי רמת הגמר ביחידות המגורים כוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה / טרצו, חדר רחצה הכולל מקלחון, כיור, אסלה ומיכל הדחה פלסטי, מטבחון קטן הכולל ארונות כפולים ומשטח עבודה קשיח, דלתות פנים עץ, בכל יחידה מערכת ספרינקלרים וגלאי עשן, דלתות כניסה מעץ וכיו"ב. בחלק מן היחידות קיים מיזוג אויר.

- הנתון כי בחלק מן היחידות בוצע שיפוץ הכולל בין היתר, החלפת מטבחון, ריצוף באריחי קרמיקה, הותקנו כלים סניטריים חדשים, דלתות כניסה מעץ וכיו"ב.

- הנתון כי על פי תכנית בניין עיר בתוקף מספר חפ/1086 ב', סווגה החלקה שבנדון ביעוד לאזור מגורים א' מיוחד להקמת בניין מתוך 4 בניינים הכוללים 12-13 קומות כל אחד, בשטח כולל של כ- 19,200.

- הנתון כי בהתאם לתכנית בנין עיר בתוקף 1618 ב', הופקע שטח של כ- 107 מ"ר לטובת "שביל להולכי רגל".

- הנתון כי בהתאם למכתב מאת ס. מנהל אגף תכנון ומנהלת המחלקה לתכנון עיר מתאריך 03/09/1996, עולה כי בסכום עם מהנדס העיר ובבדיקת התכניות שהוגשו הוחלט שלא לבקש מהיזמים להגיש בקשה להיתר ובתנאי שהמבנה כולו בבעלות אחת ושהשינויים ייעשו בהתאם לתכנית שהוגשה ביום 02/09/1996 ע"י אדר' א. רפפורט. בנוסף, קיימת תכתובת משנת 1997 לפיה נדרש להוסיף דירות לחלוקה הקודמת (158 דירות לפני התוספת) כך שלאחר התוספת סך הדירות יהא 172. ניראה כי הבינוי בפועל אושר עקרונית וכי השימוש תואם את החלוקה הקיימת (מדובר במקבץ דיור פעיל משנות ה-90).

- הנתון כי למזמין חוות הדעת זכות אובליגטורית לרישום זכות בעלות פרטית במקרקעין.

- הנתון כי הנכס מושכר בחוזה מול "עמידר" ל- 175 יחידות דיור, עד לתאריך 31/10/2027 + אופציה לחמש שנים נוספות (עד 31/10/2032), תמורת דמי שכירות של 3,765 ₪ ליח"ד בתוספת מע"מ + הצמדה למדד המחירים לצרכן (15/09/21) אשר נכון למועד הקובע דמי השכירות לאחר הצמדה הינם בסך של כ- 4,257 ₪ ליח"ד, לא כולל מע"מ.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, התקבל אישור חתימה על כתב הצטרפות מאת "דירה להשכיר".

- הנתון כי במהלך שנת 2022-2023 בוצעו השקעות בהיקף גדול, אשר עתידות לשמש לשימור המבנה ושמירת הקיים אשר בעתיד עשויות להפחית את הוצאות האחזקה השוטפות.

- הנתון כי עפ"י נתוני החברה, הוחלפה חברת הניהול והנכס מנוהל באופן עצמאי / ע"י חברה קשורה עד אשר יחתם הסכם ניהול. הוצאות הניהול משקפות כ- 10.7% מההכנסות (משקף כ- 450 ₪ ליח"ד לחודש).

- לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה, העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ופתרון דיור לקבוצת אוכלוסייה לה מיועד מפרויקט מסוג זה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופת ההשכרה מפעם לפעם, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.6% בתקופת השכירות בדמי שכירות המתקבלים עפ"י הסכם מול עמידר. כמו כן הונח כי עמידר תאריך את תקופת ההשכרה לתקופה נוספת.

- הנתון כי בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

  זאת ועוד, נכון ל- 31/12/2024 שיעור הריבית נותר ללא שינוי (החל מתאריך ה- 01/01/2024) בשיעור של 4.5%. כמו כן, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

  לאור האמור נכון למועד הקובע 31/12/2024, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין (למועד קובע 31/12/2023).

- הנכס מוערך במצבו הנוכחי בכפוף לזכויות השוכרים הקיימים, וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד לצד ג'.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן סקר נתונים למקבצי דיור ברחבי הארץ (חלק מההסכמים ותיקים אך בתוקף):

מיקום	מס' יחידות	תאור	מחיר משולם, לא כולל מע"מ	מקור
חיפה (המקבץ שבנדון)	175	מקבץ דיור בן 15 קומות, נבנה בשנת 1968 מושכר לעמידר	**4,257** ₪/**יח"ד/ חודש**	מידע שוק 12/2024
רחובות	162	מקבץ דיור בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, נבנה בשנת 2002 מושכר לעמידר	**4,290** ₪/**יח"ד/ חודש**	מידע שוק 12/2024
באר שבע	82	מקבץ דיור בן 8 קומות מעל קומת קרקע, המשמש כמרכז קליטה לעולים חדשים (נבנה בשנות ה-90)	**3,950** ₪ / **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 09/2024
הוד השרון	200	מקבץ דיור המורכב מ-2 בניינים בני 4 קומות מעל קרקע, נבנה בשנת 2006, מושכר לעמידר	**4,000** ₪/**יח"ד/חודש**	מידע שוק 06/2024
באר שבע	200	מקבץ דיור בן 11 קומות, נבנה בשנת 2003, מושכר לעמידר (מבנה ותיק)	נחתם הסכם אופציה לפי **3,400** ₪/ **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 01/2024
נהריה	143	99 יח"ד חדר, 44 יח"ד בנות 2 חדרים	**3,565** ₪ / **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 2022
יוקנעם	124	מקבץ דיור, בן 9 קומות, כולל 124 יח"ד, בחלוקה ל- 13 יח"ד בנות 2 חדרים ו- 111 יח"ד של חדר אחד	**3,120** ₪/ **ליח"ד/ חודש**	מידע שוק 2020
כרמיאל	362	שני מקבצים, סה"כ 362 יחידות דיור (126 יח"ד + 236 יח"ד בכל מקבץ)	שני מקבצים: **2,813** ₪/ **יח"ד/ חודש** **3,018** ₪/ **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 2021

להלן סקר עסקאות השוואה לדירות מגורים ברחוב אורן, חיפה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות	התמורה, כולל מע"מ
15/11/2024	11192	319	אורן 35	58	3	12	13	₪ 1,230,000
25/09/2024	11192	317	אורן 31	59	3	12	14	₪ 1,235,000
01/09/2024	11192	317	אורן 31	56	3	7	13	₪ 1,220,000
17/07/2024	11192	317	אורן 31	59	3	1	15	₪ 1,290,000
02/07/2024	11192	319	אורן 35	62	3	13	13	₪ 1,270,000
21/03/2024	11192	317	אורן 31	59	3	7	13	₪ 1,220,000
18/03/2024	11192	316	אורן 29	62	3	13	18	₪ 1,260,000
12/11/2023	11192	319	אורן 35	58	3	12	13	₪ 1,225,000
20/06/2023	11192	319	אורן 35	58	3	9	13	₪ 1,260,000
11/05/2023	11192	319	אורן 35	62	3	6	13	₪ 1,255,000
05/01/2023	11192	319	אורן 35	62	3	13	13	₪ 1,270,000

להלן סקר נתוני ביקוש לדירות מגורים ברחוב אורן, חיפה:

מיקום	תיאור	תמורה	מקור
אורן, חיפה	דירת 3.5 חדרים בשטח של כ- 75 מ״ר בקומה 6 מתוך 13 קומות (לא משופצת)	מוצעת למכירה תמורת 1,290,000 ₪	תיווך - ענת 053-4318431 12/2024
	דירת 3.5 חדרים בשטח של כ- 75 מ״ר בקומה 12 מתוך 13 קומות (לא משופצת)	מוצעת למכירה תמורת 1,300,000 ₪	תיווך - ורד 053-2700291 12/2024
	דירת 3 חדרים בשטח של כ- 75 מ״ר בקומה 1 מתוך 16 קומות	מוצעת למכירה תמורת 1,330,000 ₪	תיווך - חנה 053-6114293 12/2024

לסיכום:

מסקר הנתונים לעיל עולה כי, בסביבת הנכס שבנדון, נעשו עסקאות מכר בטווח שבין 1,220,000 ₪ ל- 1,290,000 ₪, כאשר מחיר התמורה מושפע בין היתר, מרמת המפרט של הדירות, מצבן, רמת המפרט של הבניין וכו׳.

רמת הביקושים בסביבת הנכס (ברחוב אורן), לדירות לא משופצות, הינה בין 1,290,000 ₪ ל- 1,300,000 ₪.

לאור הנתון כי הבניין שבנדון עבר שיפוץ (לובאים, מסדרונות, מועדון דיירים, מקלט וכו׳) וכן חלק מהדירות שבנדון שופצו, באומדן השווי, הובא בחשבון מחיר של כ-1,300,000 ₪ בממוצע ליח״ד.

סקר שיעור תשואה

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
סקירת שמאי ממשלתי	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 **למשרדים ומסחר – 6.7%** (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)		פרסום 03/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024

תחשיבים לאומדן השווי

אומדן השווי נערך לדמי שכירות חוזיים בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, לא כולל מע"מ, בניכוי עלות אחזקה למשך יתרת תקופה של כ- 13 שנים[1] ובתום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר", יבוצעו עבודות שיפוץ והתאמת הבניין ממקבץ דיור לבניין מגורים תואם היתר בניה.

כמו כן, לאור הנתון כי הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, הובאה בחשבון עליה מובנית בדמי השכירות של כ- 0.85%[2] לשנה.

<u>אומדן השווי נערך בהתאם ל-2 תקופות:</u>

תקופה ראשונה : המשך הפעלת המקבץ לפרק זמן של כ-13 שנים (על מנת לעמוד בתנאי המתווה מול "דירה להשכיר" להכיר במקבץ הדיור כפרוייקט דיור להשכרה תיקון 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות ריט לדיור להשכרה).

תקופה שנייה : לאחר תום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר", בכפוף להוצאות התאמת הבנוי להיתר בניה והחזרתו לשימוש מגורים (המותר עפ"י תכנית בנין עיר) בתוספת עליית ערך דירות קיימות בשיעור של 1% לשנה בערך דחוי, החל מתום תקופת ההפעלה[3].

---

[1] בהתאם להסכם מול עמידר, תקופת השכירות הינה 5 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים נוספות. ברם, על מנת לעמוד בתנאי תיקון 222 לפקודת מס הכנסה, על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות. לפיכך, באומדן השווי הובאה בחשבון יתרת תקופה של 13 שנים לעמידה בתנאי התיקון כאמור.

[2] הובאה בחשבון עליה בשיעור של 0.85% בדומה לשנים עברו.

[3] לצורך קביעת שווי הדירות, בתום תקופת השכירות הובא בחשבון שיעור שינוי ריאלי שנתי למחירי הדיור במהלך תקופת השכירות המושתת על נתוני עבר תוך ביצוע התאמות. נלקח מקדם שינוי ראלי של 13% בלבד לתקופה ההשכרה.

א. <u>תקופה ראשונה - הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת "דירה להשכיר" (כ- 13 שנים), בערך נוכחי:</u>

סעיף	סה"כ
דמי שכירות חודשיים משולמים ליח"ד עפ"י הסכם עם עמידר, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (עפ"י הסכם) **לא כולל מע"מ**	₪ 4,257
מס' יח"ד במקבץ נשוא חוות הדעת	175
סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 745,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 8,940,000
(*) הפחתה בגין הוצאות תפעול ואחזקה בשיעור 10.7% מההכנסות, לא כולל מע"מ (במעוגל)	-₪ 958,800
סה"כ רווח תפעולי לשנת 2024 (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	₪ 7,981,200
תוספת עליה מובנית בדמי השכירות במהלך השנים (לפי 0.85% לשנה למשך תקופה של כ-13 שנה)	1.06
(**) כופל עד לתום תקופת השכירות (כ- 13 שנים, בשיעור היוון של 5.6%)	8.90
סה"כ שוי עד לתום תקופת השכירות בעוד כ- 13 שנים, בערך נוכחי (במעוגל)	₪ 74,934,000
סה"כ שווי NPV (תזרים הכנסות צפוי), לא כולל מע"מ	**₪ 74,934,000**

(*) מנתוני החברה, עולה כי הוצאות הניהול המתקבלות הינן בשיעור של 10.7% מההכנסות (ראה הרחבה בעמוד 33 לחוות הדעת).

(**) לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה, העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופת ההשכרה מפעם לפעם, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.6% ליתרת תקופת שכירות של כ-13 שנים.

ב. <u>תקופה שניה - שווי הנכס תוך התאמה למגורים, בגישת ההשוואה בדחיה עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת "דירה להשכיר" (כ- 13 שנים), בערך נוכחי:</u>

ייעוד	סה"כ יח"ד	שווי ליח"ד, כולל מע"מ	סה"כ שווי, במעוגל
מגורים א' מיוחד	80	₪ 1,300,000	₪ 104,000,000
סה"כ שווי, לא כולל מע"מ (בשיעור 18%), במעוגל			₪ 88,136,000
עליה צפויה במחירי הדירות (לפי 1% לשנה למשך תקופה של 13 שנה)			1.13
שווי מתואם לאחר תוספת עליה במחירי הדירות			**₪ 99,968,000**
בניכוי עלויות שיפוץ והתאמת הבניין ממקבץ דיור לבניין מגורים תואם היתר בניה: (6,211 מ"ר ברוטו X עלויות התאמה בסך של כ- 1,400 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה)			-₪ 8,751,000
סה"כ שווי הנכס למגורים בניכוי עלויות שיפוץ			**₪ 91,217,000**
מקדם דחיה בערך נוכחי עד לסיום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר ו"דירה להשכיר" (כ- 13 שנים, בשיעור היוון 5.6%)			0.50
סה"כ שווי הנכס למגורים לאחר התאמה ודחיה עד לסיום תקופת ההתקשרות מול עמידר ו"דירה להשכיר", <u>לא כולל מע"מ</u>			**₪ 45,760,000**

ג. <u>סה"כ שווי הנכס (סעיפים א' + ב') : 120,700,000 ₪, לא כולל מע"מ (במעוגל).</u>

<u>להלן ניתוח רגישות:</u>

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	עליה ב 0.25%	₪ 118,100,000
	ירידה ב 0.25%	₪ 123,300,000

חלופת אומדן שווי הנכס כמקבץ דיור לאינסוף – חלופת בקרה

נתוני בסיס:

סעיף	סה"כ
דמי שכירות חודשיים משולמים ליח"ד עפ"י הסכם עם עמידר, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (עפ"י הסכם) **לא כולל מע"מ**	₪ 4,257
מס' יח"ד במקבץ נשוא חוות הדעת	175
סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 745,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 8,940,000

א. **תקופה ראשונה** - הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת "דירה להשכיר" (בעוד כ- 13 שנים), בערך נוכחי:

סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 8,940,000
(*) הפחתה בגין הוצאות תפעול ואחזקה בשיעור 10.7% מההכנסות (במעוגל)	-₪ 958,800
סה"כ רווח תפעולי לשנת 2024 (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	**₪ 7,980,000**
מקדם תזרים הכנסות בערך נוכחי (כ- 13 שנים) בשיעור היוון של 5.6% - תקופה בטוחה)	8.90
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה ראשונה, במעוגל	**₪ 71,010,000**

(*) מנתוני החברה, עולה כי הוצאות הניהול המתקבלות הינן בשיעור של 10.7% מההכנסות (ראה הרחבה בעמוד 33 לחוות הדעת).

ראה המשך תחשיב בקרה בעמוד הבא.

המשך תחשיב לבקרה:

ב. **תקופה שניה** - ערך נוכחי של דמי השכירות בנכס, בסיום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר" בעוד כ- 13 שנים, לצמיתות, מהוון להיום:

סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 8,940,000
(*) הפחתה בגין הוצאות תפעול ואחזקה בשיעור 12.5% מההכנסות (במעוגל)	-₪ 1,118,000
סה"כ רווח תפעולי לשנת 2024 (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	**₪ 7,820,000**
רווח תפעולי שנתי מהוון לצמיתות, לפי שיעור היוון של 6.5%, במעוגל	₪ 120,310,000
מקדם ערך נוכחי (כ- 13 שנים בשיעור היוון של 6.5%)	0.45
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שניה, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 54,210,000**

(*) הוצאות התפעול בנכס נכון לשנת 2024 הינם כ- 10.7%. יחד עם זאת, מאחר והתחשיב הבקרה נערך למלוא החיים הכלכליים של הנכס, נלקחו הוצאות תפעול גבוהות יותר של כ- 12.5% המהוות את ההוצאות הנוספות שידרשו מעבר להוצאה השוטפת.

ג. **סיכום התחשיב לבקרה בלבד**

סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה ראשונה, במעוגל (סעיף א' לעיל)	**₪ 71,010,000**
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שניה, בערך נוכחי, במעוגל (סעיף ב' לעיל)	**₪ 54,210,000**
סה"כ שווי המקבץ לאינסוף, לא כולל מע"מ, במעוגל	**₪ 125,220,000**

יצויין כי חלופה זו הוצגה לבקרה בלבד ואינה משוקללת בשווי הנכס.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי כולל מע"מ	הערכת שווי לא כולל מע"מ
14/02/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**140,180,000 ₪ כולל מע"מ** (כ- 119,812,000 לא כולל מע"מ)	
22/01/2023	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי	105,310,000 ₪	
31/12/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**140,230,000 ₪ כולל מע"מ** (כ- 119,855,000 לא כולל מע"מ)	
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	120,700,000 ₪

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	120,700,000 ₪

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (רחוב אורן 33, חיפה), ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **120,700,000** ₪ **(מאה עשרים מיליון שבע מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

חוות הדעת עוצבה בכפוף לכך שהבעלות תרשם ע"ש חברת אבו פמילי ריט בע"מ בשלמות ויתקבל אישור שנתי מ"דירה להשכיר".

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע 31/12/2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

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

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין · ירון ספקטור · כלכלן ומוסמך M.B.A עסקים · מספר רישוי 296

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים

בפרויקט הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל"

הבנוי על מגרש 4 בהתאם לתכנית 603-0477232

כינור 30, שכונת מע"ר דרום, אשדוד

18 במרץ 2025

מספרנו: 33738.3

לכבוד

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים
בפרויקט הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל"
הבנוי על מגרש 4 בהתאם לתכנית 603-0477232
כינור 30, שכונת מע"ר דרום, אשדוד

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**")
בעלי הזכויות בנכס	:	אבו יחיאל – חברה לבניין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**")[1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	25 בדצמבר 2024
תאריך הביקור בנכס[2]	:	23 בינואר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2024
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	יישום תקינה חשבונאית ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 29.12.2022 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכמי מכר, רכשה חברת אבו פמילי 20 יח"ד בפרויקט הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל" (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס"). נכון למועד חוות הדעת נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי, בנסח רישום המקרקעין.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

כללי:

- חברת "אבו פמילי" רכשה את הזכויות לקבלת 20 דירות מגורים בפרויקט עתידי.
- במהלך שנת 2023 אבו פמילי חתמה על ביטול רכישה של 3 דירות מגורים בנות 5 חדרים וחתמה על הסכמי רכישה של 3 דירות מגורים בנות 4 חדרים, כך שבסה"כ לאבו פמילי 20 דירות מגורים בפרויקט.
- נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים מתוך 56 דירות המוקצות בסה"כ בפרויקט מגורים חדש, הידוע בשם "אמירי יחיאל", אשר בנוי בתחום מגרש מספר 4 ביעוד "מגורים ד'", עפ"י תכנית מספר 603-0477232 וממוקם ברחוב כינור 30, בשכונת מע"ר דרום, אשדוד.
- הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו כדירות זמינות ומוכנות לאכלוס (בחודש ינואר 2024 התקבלה תעודת גמר למבנה בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת).
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת אומדן שווי שוק של הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

פרטי הנכס

גוש	:	3174
חלקה	:	11 (חלק)
מגרש תמורה מספר	:	4 ביעוד ל"מגורים ד'", בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 603-0477232
שטח המגרש בשלמות	:	3.257 דונם
נשוא חוות הדעת	:	20 דירות מגורים בשטח בנוי של כ- 2,183 מ"ר + 304 מ"ר מרפסות המהוות דירות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים, במגדל מגורים בן 13 קומות מעל קומת קרקע ומרתף הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל".
מיקום	:	רחוב כינור 30, שכונת מע"ר דרום, אשדוד.
זכויות בנכס	:	זכות חוזית לבעלות בהתאם להסכם מכר[1] (ראה פרק "הזכויות בנכס").

[1] בהתאם להסכמי רכישת 20 דירות מגורים בפרויקט שבנדון, אבו פמילי רכשה את זכות החכירה מאבו יחיאל. נכון למועד חוות הדעת, נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים, במגדל מגורים חדש בן 13 קומות מעל קומת קרקע מרתף, הידוע בשם "מגדל אמירי יחיאל", הבנוי על מגרש מספר 4 ביעוד "מגורים ד'" (הכולל סה"כ 56 יח"ד), בהתאם לתכנית 603-0477232.

חטיבת הקרקע (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנה) מהווה חלק ממתחם קרקע הממוקם ברובע מע"ר דרום, בחלק המרכזי - מערבי של העיר אשדוד.

שכונת רובע המע"ר מאופיינת בבנייני מגורים חדשים יחסית בבנייה רוויה בני 8-15 קומות לצד מגרשי בנייה ריקים. נכון ליום הביקור בנכס הפיתוח הסביבתי כולל בין היתר, כבישים, תאורת רחוב, מדרכה וכו'.

חטיבת הקרקע בכללותה הינה בהתאם לתכניות **מאושרות** מספר 603-0477232, הכוללת יעודים שונים בין היתר: יעוד למגורים בבנייני מגורים בני 12-32 קומות, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מגרשים לבניית מבנים ומוסדות ציבור וכו'.

<u>חטיבת הקרקע גובלת</u>:

מצפון - דרך מנחם בגין ומעברו מתחם מבני ציבור הכוללים את עיריית אשדוד, היכל התרבות, קניונים, התחנה המרכזית, בית יד לבנים וכו'.

מדרום - שדרות בן עמי ומעברו רובע יא'.

ממזרח - שדרות הרצל ומעברו רובע הסיטי.

ממערב - רחוב דיין משה ומעברו מתחם המרינה של העיר אשדוד.

<u>להלן מפת הסביבה ומיקום מקורב של מתחם רובע המע"ר (מסומן באדום)</u>:

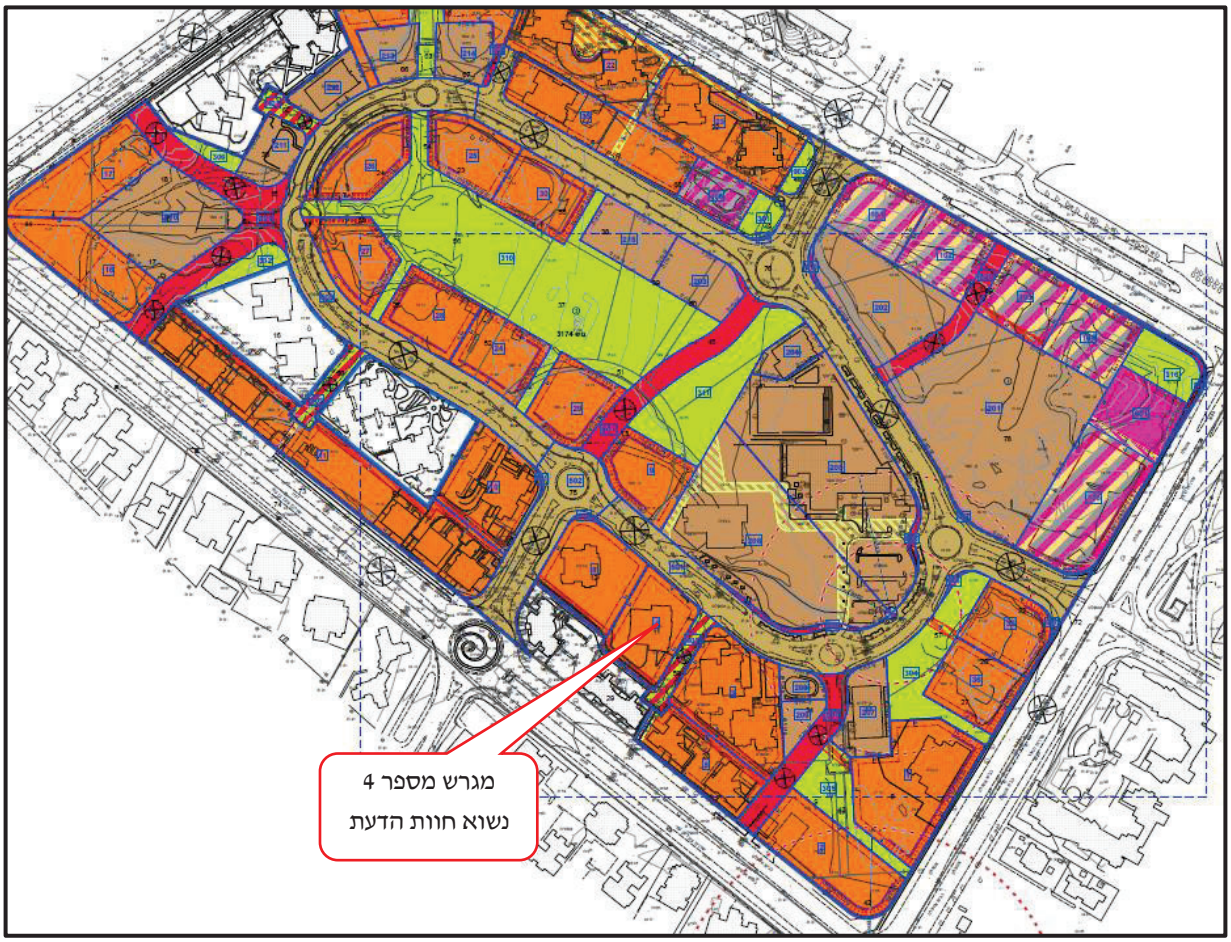


תיאור המגרש והבניין נשוא חוות הדעת

מגרש 4 עליו בנוי הבניין בו ממוקמות יחידות הדיור שבנדון, מהווה מגרש ביעוד "מגורים ד'" עפ"י תכנית בניין עיר מס' 603-0477232, בשטח קרקע של כ- 3.257 דונם.

נכון למועד הביקור עולה כי בתחום המגרש בנוי בניין מגורים בן 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור 56 יחידות דיור, **כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו - 20 יח"ד, בשטח בנוי של כ- 2,183 מ"ר + 304 מ"ר מרפסות המהווה דירות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים בבניין.**

להלן סימון מגרש 4 מתוך תשריט מתוך תכנית 603-0477232:



להלן תצלום המבנה מיום הביקור בנכס:

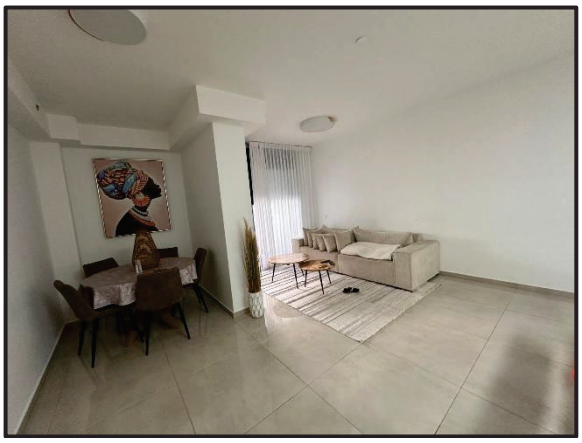


להלן תמהיל הדירות נשוא חוות הדעת:

טיפוס דירה	מספר חדרים	כמות דירות	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת /חצר ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח "פלדלת"	שטח מרפסת / חצר
דירת גן 3 חדרים	3	1	76 מ"ר	50 מ"ר	76 מ"ר	50 מ"ר
דירה בקומת ביניים - 3 חדרים		1	97 מ"ר	-	97 מ"ר	-
דירה טיפוסית 3 חדרים		4	82 מ"ר	7 מ"ר	326 מ"ר	27 מ"ר
דירה טיפוסית 4 חדרים	4	3	107 מ"ר	21 מ"ר	320 מ"ר	62 מ"ר
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 13 מ"ר	5	8	118 מ"ר	13 מ"ר	947 מ"ר	100 מ"ר
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 21 מ"ר		3	139 מ"ר	21 מ"ר	417 מ"ר	64 מ"ר
סה"כ		**20**			2,183 מ"ר	304 מ"ר

רמת הגמר של הדירות דומה, וכוללת בין היתר, דלתות כניסה מסוג "פלדלת", דלתות פנים מעץ, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, תריסי גלילה אלומיניום חשמליים / ידניים, מטבחים עם משטח עבודה קשיח, כלים סניטריים סטנדרטיים, תאורה עילית, ספריקלרים, מיזוג אויר מרכזי וכיו"ב.

להלן תצלומים מיום הביקור:





המצב התכנוני[1]

א.

שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
תכנית מספר 101/02/3 (לחלופין - ד/313)	13/01/1960 י.פ מספר 761	מיקום המגרש נשוא חוות הדעת מהווה שטח שבחלקו בייעוד "**מגורים ב**" ובחלקו בייעוד "**שצ"פ**"
113/03/3	07/07/1975	סביבת המגרש מוגדרת כאזור מספר 3 ומסווגת בייעוד "**מגורים ד' מיוחד**"
24/101/02/3	13/12/1979 י.פ. מספר 2587	התרת הקמת **מרפסות גג ומרפסות גן** באזורים מיוחדים המיועדים למגורים **מבלי להכלילן בחישוב אחוזי הבנייה**
31/101/02/3	10/09/1984 י.פ. מספר 3172	שינוי ייעוד לאזור מיוחד ולמרכז עירוני
9/113/03/3	24/02/1994 י.פ. מספר 4194	תכנון מחדש לרובע הסיטי אשדוד.
62/101/02/3	25/11/1997 י.פ. מספר 4591	קביעת תקן חניה באזורי מגורים: תקן החניה יחושב עפ"י 1.5 מקומות חניה ליח"ד בבנייה רוויה
85/101/02/3	04/02/2002 י.פ. מספר 5051	הוראות להתקנת מרקיזות ובריכות שחייה בבנייני מגורים בבנייה רוויה
11/101/02/3	30/12/2004 י.פ. מספר 5355	הקלה באחוזי הבנייה ושינוי בהוראות הבנייה למרפסות. שטח המרפסות לא ייחשב באחוזי הבנייה המותרים באם שטחן אינו עולה על 25% משטח הדירות ברוטו, בתנאים.
מק/3/2179	11/06/2009 י.פ 5962	איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
603-0477232	04/11/2024 י.פ 12859	תוספת יח"ד ברובע ברוב המתחם

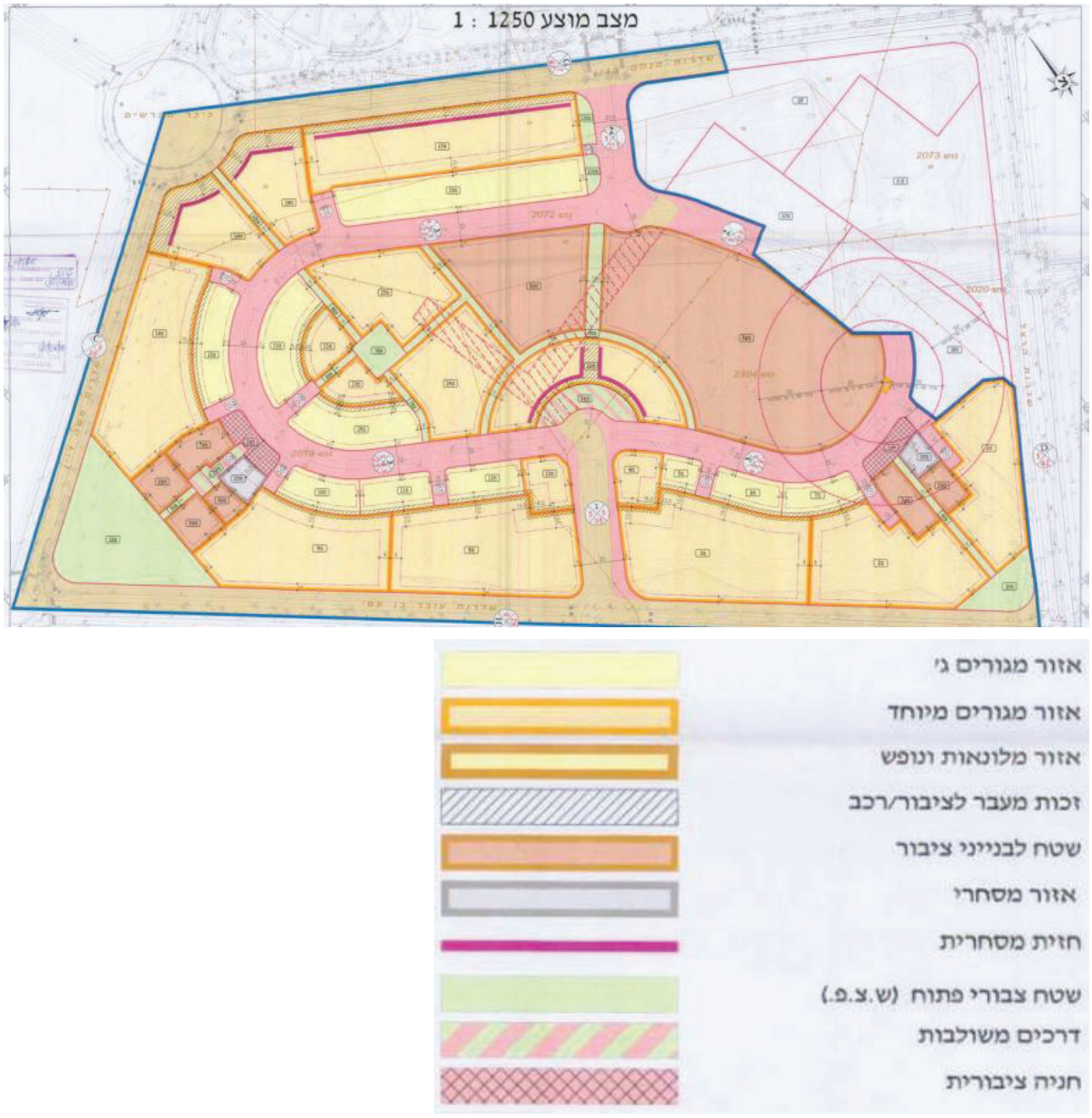
[1] זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 11/113/03/3** אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.12.2004 בילקוט פרסומים מספר 5355 סווגו המגרשים ביעודים שונים .

מטרות התכנית:

1. תכנון מחדש לרובע קרית מע״ר דרום לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינויים ביעודי הקרקע, זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
3. שינוי בכמות יחידות הדיור מכ- 350 יח״ד על שטח של כ- 53 דונם, על פי התכנית המאושרת ל- 1620 יח״ד על שטח של כ- 135 דונם למגורים בתכנית זו.

<u>להלן תשריט התכנית :</u>



<u>תכליות ושימושים:</u>

- **אזור מגורים ג' / אזור מגורים מיוחד:**

תכליות מותרות מגורים בלבד – ויכללו שטחים עיקריים, שיטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ועל קרקעיים למחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים, כמו כן מצללות כפי שמופיע בתכנית מתאר מס' 98/101/02/3 וכפי שיופיע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני.

<u>תנאים למתן היתר בניה :</u>

- היתרי בניה יוצאו עפ"י לתכניות מאושרות לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח .
- תובטח הפרדה פיזית בין חניה למגורים לחניה למסחר.
- תנאי להיתר בניה לסלילת דרך מס' 3 יהיה הריסה ופינוי השטח כמסומן בתשריט ,והסטת מתקנים שבו אל תוך המגרש מצ9 , במידת הצורך.
- תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הגשת תשריט לצרכי רישום, על כל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית.

<u>הפקעות לצרכי ציבור :</u>

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות מקומית.

<u>שלבים לביצוע לדרכים :</u>

- מערכת הדרכים הפנימית וחיבורה למערכת העורקית (שד' מנחם בגין, הרצל ועובד בן עמי) תפותח במקביל לפיתוחו של המתחם.

תנאי אכלוס למגורים יהיה סלילה בפועל של כל החיבורים במתכונתם המלאה כפי שמופיע בתכנית.

<u>תאריכי ושלבי ביצוע:</u>

10 שנים מיום אישור תכנית זו[1].

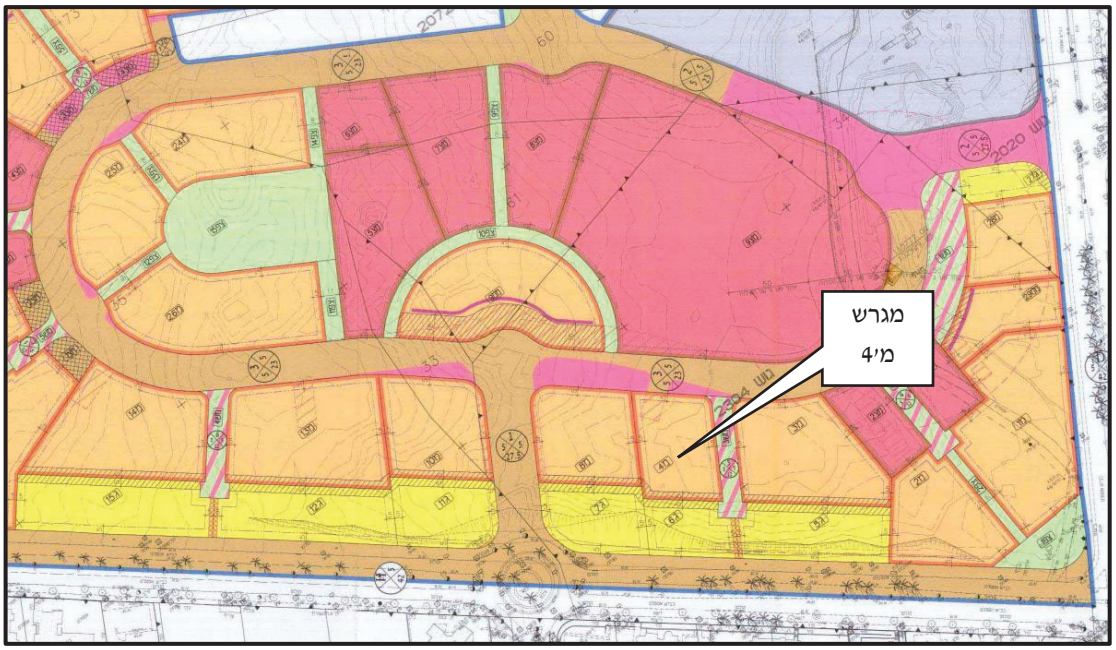
[1] בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה , מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון.

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 3/מק/2179** אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 11/06/2009 בילקוט פרסומים מספר 5962 סווגו המגרשים ביעודים שונים:

<u>מטרות התוכנית:</u>

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים [1].
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר.
3. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצורכי ציבור.
4. שינוי קווי בניין הקבועים בתוכנית.
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה.
7. שינוי מספר יח"ד בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
8. שינוי במספר הקומות.

<u>להלן תשריט מתחם התכנית (מצב מוצע):</u>



[1] תב"ע מס' **3/מק/2179** שינתה את שטח המגרשים ומס' יחידות הדיור בכל מגרש כפי שנקבעו בתב"ע מס' **11/113/03/3** ע"י איחוד וחלוקה מחדש.

להלן מספר מגרש מ'4 (מסומן במסגרת אדומה) נשוא חוות הדעת ויעודו עפ"י טבלת הקצאה מתוך תשריט תכנית 3/מק/2179:

מצב מוצע

יעוד	מספר מגרש במצע בת.ב.ע	מספר חלקה רשום: גוש	מספר חלקה רשום: חלק מחלקה	שטח חלק מחלקה בדונם	שטח מגרש במצע בדונם	שם הבעלים	מספרי הערה עפ"י סעיף 9
אזור מגורים ג	5ג	2304	1	3.266	3.266		
	6ג	2304	1	1.835	1.835		
	7ג	2304	1	2.640	2.640		
	11ג	2304	1	0.002	2.690		
		2019	35	2.688			
	12ג	2019	35	3.801	3.801		
	15ג	2019	35	4.184	4.184		
	27ג	2020	34	1.108	1.120		
		2304	1	0.012			
אזור מגורים מיוחד	1מ	2304	1	7.244	7.244		
	2מ	2304	1	4.024	4.024		
	3מ	2304	1	5.374	5.374		
	4מ	2304	1	3.257	3.257		
	6מ	2304	1	3.862	3.862		
	10מ	2304	1	0.264	4.076		
		2019	33	1.447			
		2019	35	2.365			
	13מ	2019	35	6.479	6.479		
	14מ	2019	35	6.063	6.063		
	16מ	2019	35	6.756	6.756		
	17מ	2019	35	6.677	6.677		
	18מ	2019	35	3.400	3.400		

תכליות ושימושים:

תכליות ושימושים מותרים הינם בהתאם לתכנית מפורטת מספר 11/113/03/3.

אזור מגורים מיוחד (מגרש מספר מ'4):

תכליות ושימושים מותרים: לפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע:

אזור מגורים מיוחד (מגרש מספר מ'4):

יעוד השטח	מס' מג-רש	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר					תכסית מרבית במ"ר	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מנדרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מרבי (2)	סה"כ מס' יח"ד	קו בנין ק.צ.א.
			מיקום בבנין (ביחס למפלס הכניסה הקובעת (1)	שטחים עיקריים	שטחי שרות בקומות המגו-רים ובקומת הכניסה לבנין	שטחי שרות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (3)	סה"כ מ"ר	סה"כ לכל הקומות במ"ר					
מגורים מיוחד	1מ	7.244	מעל	12860	3724	–	16584	19584	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	3000	3000						
	2מ	4.024	מעל	6430	1855	–	8285	9785	650	15	1	16	53	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	1500	1500						
	3מ	5.374	מעל	12380	3724	–	16104	19284	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	480	400	2300	3180						
	4מ	3.257	מעל	6190	1855	–	8045	10310	650	15	1	16	53	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	240	200	1825	2265						
	8מ	3.862	מעל	6016	1850	–	7866	9366	650	15	1	16	50	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	1500	1500						
	10מ	4.076	מעל	6000	1750	–	7750	9250	650	15	1	16	50	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	1500	1500						
	13מ	6.479	מעל	12240	3710	–	15950	18805	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	480	400	1975	2855						
	14מ	6.063	מעל	12240	3710	–	15950	16830	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	480	400	–	880						

קווי בניין ק.צ.א : עפ"י המצוין בתשריט.

הערות לטבלה:

מפלס הכניסה הקובעת בבניין הינו 0.0+.

מס' הקומות המירבי אינו כולל מקומת מתקנים וחדריים טכניים עפ"י תיקון 62/101/02/3.

שטחים ומספר קומות עבור חניה תת קרקעית עפ"י תיקון 62/101/02/3.

בהתאם להוראות התב"ע מותר להקים 6,190 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-240 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה (סה"כ 6,430 מ"ר עיקרי) להקמת 53 יח"ד בבניין בן 16 קומות, המשקף כ-120 מ"ר עיקרי ליח"ד.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות מס' 11/113/03/3 ו- 9/113/03/3 ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
2. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב.
3. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
4. תובטח הפרדה פיזית בין חניה למגורים לחניה למסחר.
5. היתרי בניה למגרשים מספר מ24, מ25, מ26 יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה להקמת עגורנים והתקנת סימונים לבטיחות טיסה.
6. תנאי למתן היתר בניה למגרשים מס' מ28, ממ29, ג27, הוא תיאום עם חברת מקורות לעניין דרישות המיגון לקידוח נקז חופי אשדוד 19.
7. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 59.5 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית.
8. הגשת תכנית לצרכי רישום ע"י המגיש על כל שטח תכנית זו, לאישור הועדה המקומית[1].

תאריך ושלבי ביצוע: 10 שנים מיום אישור תכנית זו[2].

עתיקות: אין לבצע כל עבודה בשטח עתיקות ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

---

[1] תכנית לצורכי רישום תצ"ר/287 אושרה בוועדה המקומית מיום 05.07.2009.
מטרת התצ"ר - רישום מע"ר דרום בהתאמה לתב"ע מאושרת 3/מק/2179.

[2] על פי הוראות תכנית מספר 3/מק/2179 שלבי הביצוע הינם עד שנת 11.9.2019 (10 שנים). יחד עם זאת, בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה , מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון. כמו כן בשנת 2011 אושרה תכנית חדשה מספר 3/מק/2242.

ד. בהתאם **לתכנית מפורטת מספר 603-0477232** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 12859 בתאריך 03/11/2024, עולה כי המגרש **נשוא חוות הדעת הינו מגרש מספר 4 ביעוד ל"מגורים ד'".**

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית מציעה תוספת יח"ד ברוב המתחם, למעט מגרשים שבהם הוקמו ואוכלסו בניינים מכבר. התוספת המוצעת הינה 2,529 יח"ד ל- 1,151 יח"ד (סה"כ יח"ד מוצעות בתכנית זו 3,680 יח"ד) כך שסה"כ במתחם לאחר אישור תכנית זו 4,280 יח"ד.

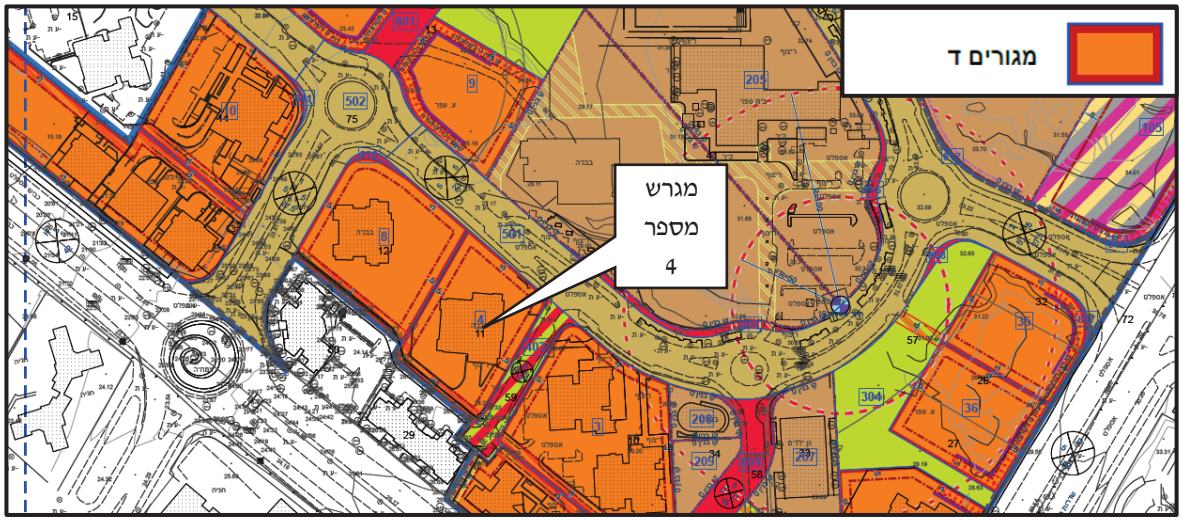
<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת יחידות דיור, הגדלת שטחים וזכויות למבנים ומוסדות ציבור בשני מתחמי איחוד וחלוקה, בהסכמה וללא הסכמה.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת כמות יח"ד בכל שטח התכנית ובכל תא שטח.
- קביעת זכויות בניה למגורים (עיקרי ושירות), למסחר, למבני ציבור ולתעסוקה.
- איחוד וחלוקת מגרשים ב- 2 מתחמים בתחום התכנית: מתחם 1 איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומתחם 2 איחוד וחלוקה בהסכמה.
- קביעת זכויות בניה ושטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- הרחבת שטח ציבורי פתוח מרכזי ברובע.
- קביעת זכויות והראות בנייה: גובה מרבי, מספר יח"ד מרבי, קווי בניין, חניות, מספר מבנים בתא שטח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

<u>להלן תצלום רלוונטי מתוך תשריט התכנית:</u>



יעודי קרקע ושימושים באזור "מגורים ד'":

- מגורים.
- תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בדירות בתחומים כגון עריכת דין, ראיית חשבון, ביטוחים, שמאות, כלכלה, הנדסה, אדריכלות, יעוץ רפואי, קוסמטיקה וכיו"ב.
- חזית מסחרית (כאשר מסומן בתשריט): מסחר קמעונאי לסוגיו (לדוגמה ביגוד, מכשירי כתיבה), מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חופשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות וכל שימוש מסחרי אחר כגון מרפאות ובתי-מרקחת.
- פונקציות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו' ושימושים נלווים למגורים מסחר ותעסוקה כגון: אחסנה, חדרי תשתיות (גז, חשמל, תקשורת וכו'), חניה תת-קרקעית.
- בריכות שחיה.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה במגרש 4 (נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו) ביעוד "מגורים ד'", בשטח של כ- 3,257 מ"ר:

מעל הכניסה הקובעת		שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ זכויות בניה	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי)
עיקרי	שירות						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
6,630 מ"ר	2,650 מ"ר	6,500 מ"ר	15,780 מ"ר	70%	56	88 מטר	26	3	636 מ"ר

הערות לטבלת הזכויות:

- כל קווי הבניין לפי המסומן בתשריט ובהוראות הבניה. קו בניין 0 במרתפים המיועדים לחניה, מתקנים, תשתיות וכו'.
- שטח שירות למגורים מעל הכניסה הקובעת כולל: לובי כניסה בקומת הקרקע, הכולל שטח לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מתקנים טכניים. קומת עמודים מפולשת וכל החלקים בקומת הקרקע המקורים ע"י הקומה הראשונה של הבניין לרבות מרפסות, לובי קומתי, מבואות, חדרי מדרגות, חדר אשפה, חדרי חשמל ו/או לוחות ריכוז תשתיות, ממ"דים / ממ"קים. בקומת הגג: מתקנים טכניים.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת למגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד ומשרדים כולל: שטחי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שירות אחרים הנדרשים לצורך תפעולו התקין של המבנה.

<u>תנאים בהליך הרישוי:</u>

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור מוסד תכנון לתכנית "בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה והגשת תשריט לצרכי רישום ע"י המגיש בכל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית.
- השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ותיאומן עם משרד הבריאות.
- קבלת אישור ממשרד הבריאות על קיומו של פתרון ביוב ישים למבוקש בהיתר.
- אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור. תנאי לאכלוס הינו ביצוען המלא של תכניות הסדר התנועה המאושרות.
- חישוב מערך כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור, התואם לכמות הפסולת שהוערכה.
- סעיף 6.1.10 - תנאי בהליך הרישוי למבנים שגובהם הכולל עולה על 59.5 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית.
- תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים מסחריים המהווים ממכר מזון יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בכל תא שטח יהיה בגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ובאישור מחלקת הנדסה / שיפור פני העיר (שפ"י) בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מחלקת הנדסה / שפ"ה בעירייה.
- רישום זיקות הנאה בתאי השטח לפי המסומן בתשריט.
- תנאי להגשת בקשה להיתר ליחידות דיור מעבר ל- 2,500 יח"ד הראשונות, הינו שדרוג צומת משה דיין / עובד בן עמי על פי נספח תנועה לתכנית זו[1].
- תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח הפיתוח והניקוז מאפשרים החדרה / השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שמקדם הנגר גשם מהמגרש לא יעלה על המצב הקיים בהסתברות של 1:20 שנה.
- במגרשים המיועדים לבינוי המותירים פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יהיה הגשת נספח הידרולוגי לוועדה אשר תהיה מוסמכת לאפשר גמישות.

[1] התכנית אושרה לאחרונה (לפני כחודש) וטרם החל בינוי מסיבי בעקבות אישורה, באופן בו ניראה כי עם התקדמות הבניה לא תהא מניעה לממש את הזכויות.

להלן תצלום רלוונטי מתוך טבלת הקצאה אשר מהווה חלק ממסמכיה של התכנית - נתוני המקרקעין והמצב הנכנס:

נתוני המקרקעין				מצב נכנס										
גוש	חלק מחלקה	שטח חלקה רשום, במ"ר	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שם בעל הזכות - אינו רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות: משכנתאות	שעבודים או זכויות אחרות: הערות	שעבודים או זכויות אחרות: זיקת הנאה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' מגרש בתכנית מאושרת		יעוד המגרש
3174	8	7,170	6,051	מדינת ישראל		אחים דוניץ בע"מ	520038605				1 / 1	1מ	2179/מק/3	מגורים מיוחד
3174	8	7,170	4,465	מדינת ישראל		אחים דוניץ בע"מ	520038605				1 / 1	1מ	2179/מק/3	מגורים מיוחד
	9	4,000		מדינת ישראל		אחים דוניץ בע"מ	520038605				1 / 1	2מ	2179/מק/3	מגורים מיוחד
	42	1,355		מדינת ישראל					(5)		1 / 1	1צפ	2179/מק/3	שצ"פ
	43	436		מדינת ישראל					(5)		1 / 1	2צפ	2179/מק/3	שצ"פ
[illegible]	10	5,219	5,341	אחים דוניץ בע"מ			520038605		(15)		1 / 1	3מ	2179/מק/3	מגורים מיוחד
3174	11	3,224	3,257	מדינת ישראל		אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ	511512857				1 / 1	4מ	2179/מק/3	מגורים מיוחד
3174	28	3,248	3,244	מדינת ישראל	אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ		511512857	(16)	(17)		1 / 1	5מ	2179/מק/3	[illegible]
3174	12	3,825	3,809	מדינת ישראל	יחד הבונים יזום ובניה בע"מ		512428145	(11)	(12)		1 / 1	8מ	2179/מק/3	מגורים מיוחד
3174	13	6,509	2,756	מדינת ישראל	י.לי.דה השקעות בע"מ		513092916	(6)			1 / 1	9ממ	2179/מק/3	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
	41	27,000		מדינת ישראל					(1)		1 / 1	9צפ	2179/מק/3	שב"צ
	51	1,749		מדינת ישראל					(1)		1 / 1	10צפ	2179/מק/3	שצ"פ

להלן תצלום המצב היוצא מתוך טבלת ההקצאה:

מס' מגרש תמורה	מס' המגרש המוקצה	שטח מגרש, במ"ר	חלקים בשבר פשוט	חלקים שירשמו ע"ש הרשות המקומית	יעוד המגרש המוקצה	בעלי הזכויות
1	1	6,051	6,051 / 6,051		מגורים ד'	אחים דוניץ בע"מ
2	2	4,465	4,465 / 4,465		מגורים ד'	אחים דוניץ בע"מ
3	3	5,341	5,341 / 5,341		מגורים ד'	אחים דוניץ בע"מ
4	4	3,257	3,257 / 3,257		מגורים ד'	אבו יחיאל חב לבניה בע"מ
5	5	3,244	3,244 / 3,244		מגורים ד'	אבו יחיאל חב לבניה בע"מ

רישוי

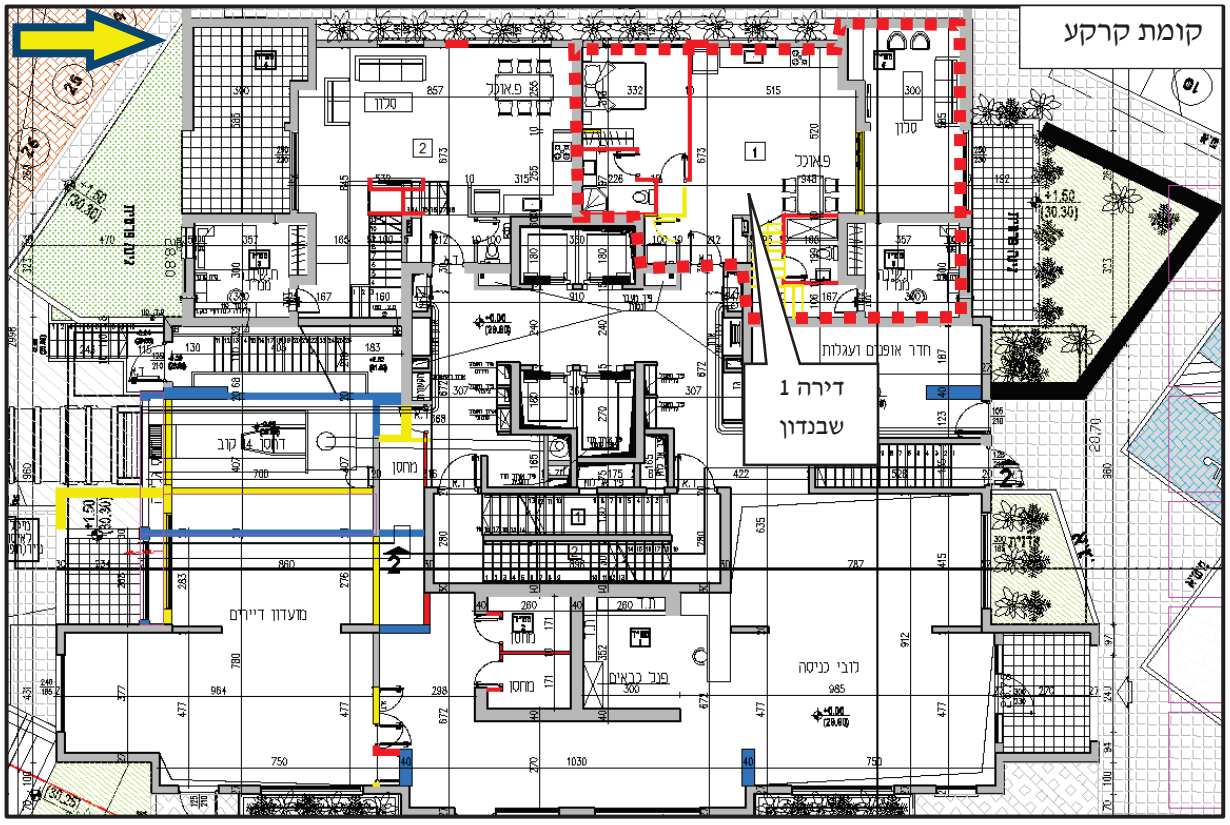
א. בהתאם להיתר בניה מספר **20180081** שניתן בתאריך 19.12.2018 הותרה הקמת בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חניה. סה"כ 53 יח"ד.

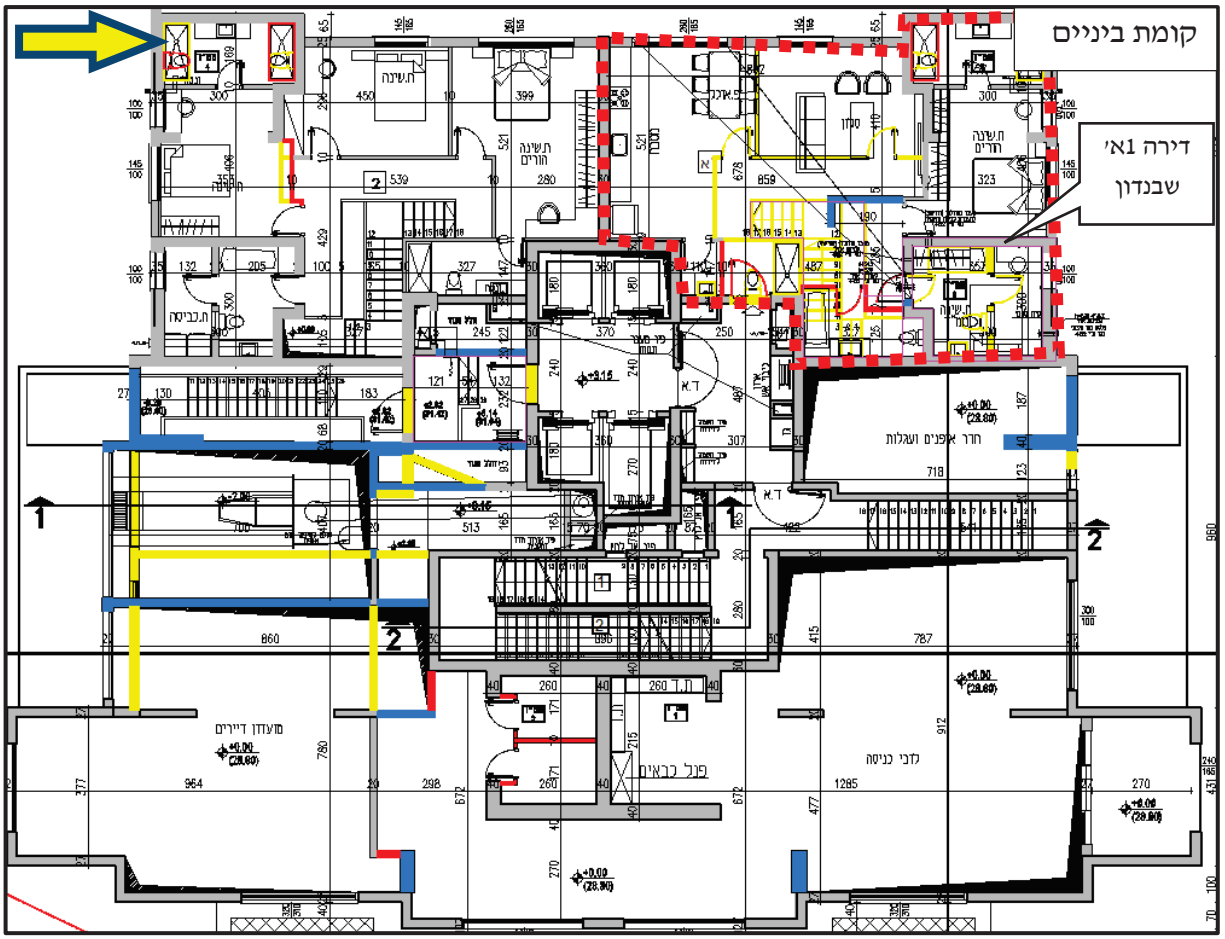
ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20220317** אשר התקבל בתאריך 12/07/2023, הותרו שינויים בדירות עליונות, תוספת 3 יח"ד לפי חוק שבס ושינוי בשטחים עיקריים ובשטחי שירות במסגרת שטחים מותרים, שינויים בפיתוח ובקומת המרתף. תוספת קומה. סה"כ קיים + מבוקש – 13 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חניה עבור 56 יח"ד.

<u>להלן תצלום טבלת השטחים מתוך היתר בניה מספר 20220317:</u>

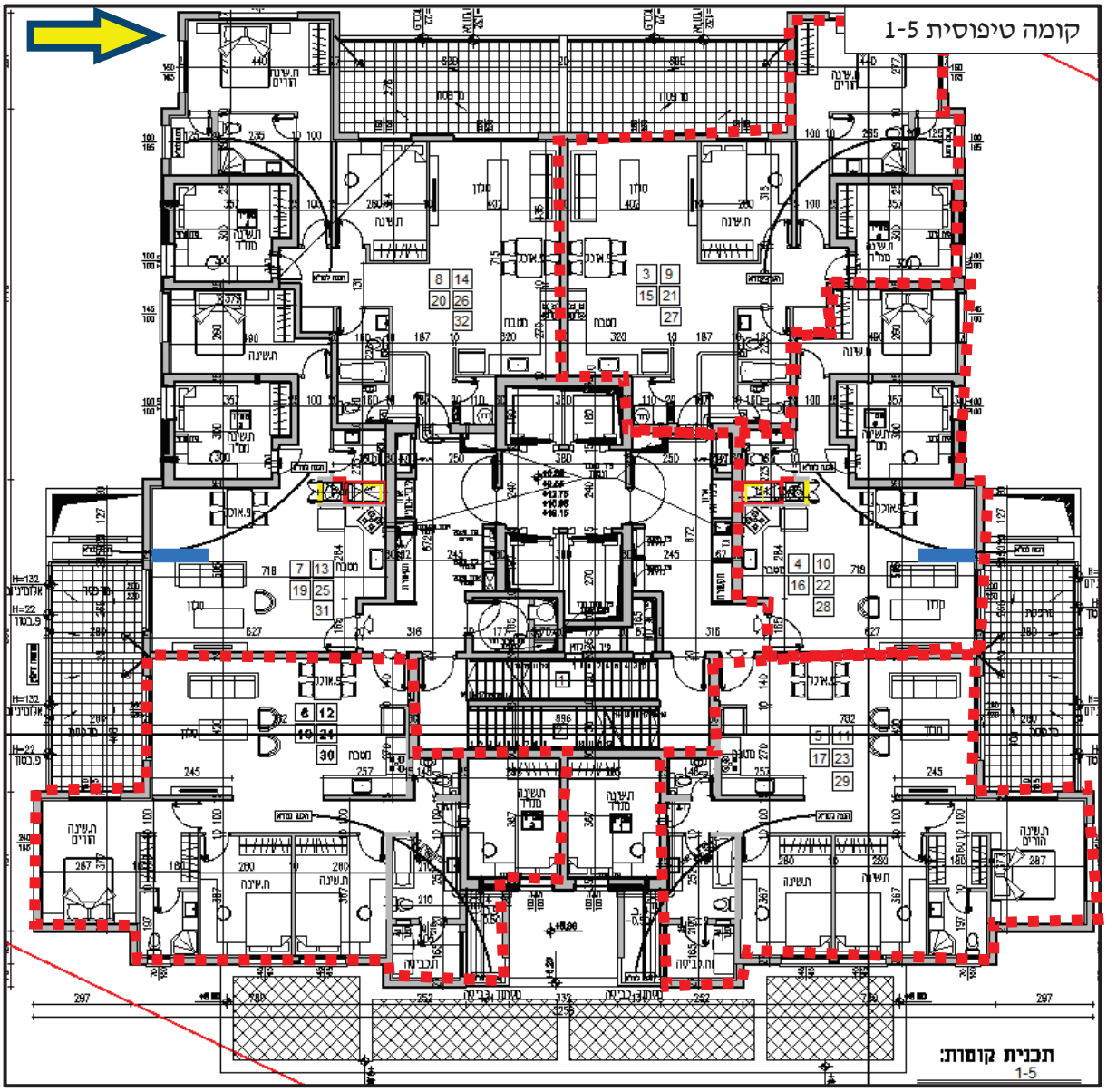
קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה
מרתף		3044.95	3044.95
קומה 0	254.07	367.13	621.20
גלריה	191.03	93.46	284.49
קומה 1	535.93	158.19	694.12
קומה 2	535.93	158.19	694.12
קומה 3	535.93	158.19	694.12
קומה 4	535.93	158.19	694.12
קומה 5	535.93	158.19	694.12
קומה 6	567.66	135.38	703.04
קומה 7	557.74	135.38	693.12
קומה 8	557.74	135.38	693.12
קומה 9	557.74	135.38	693.12
קומה 10	557.74	135.38	693.12
קומה 11	388.47	113.21	501.68
קומה 12	118.09	92.46	210.55
קומת גג		61.34	61.34
מעל הקרקע	6429.93	2195.45	8625.38
מתחת הקרקע		3044.95	3044.95
סה"כ המבנה	6429.93	5240.40	11670.33
מעל הקרקע	6429.93	2195.45	8625.38
מתחת הקרקע		3044.95	3044.95
סה"כ המבנה	6429.93	5240.40	11670.33

להלן תצלומים רלוונטים מתוך היתר הבניה (הדירות שבנדון מסומנות בקו אדום):



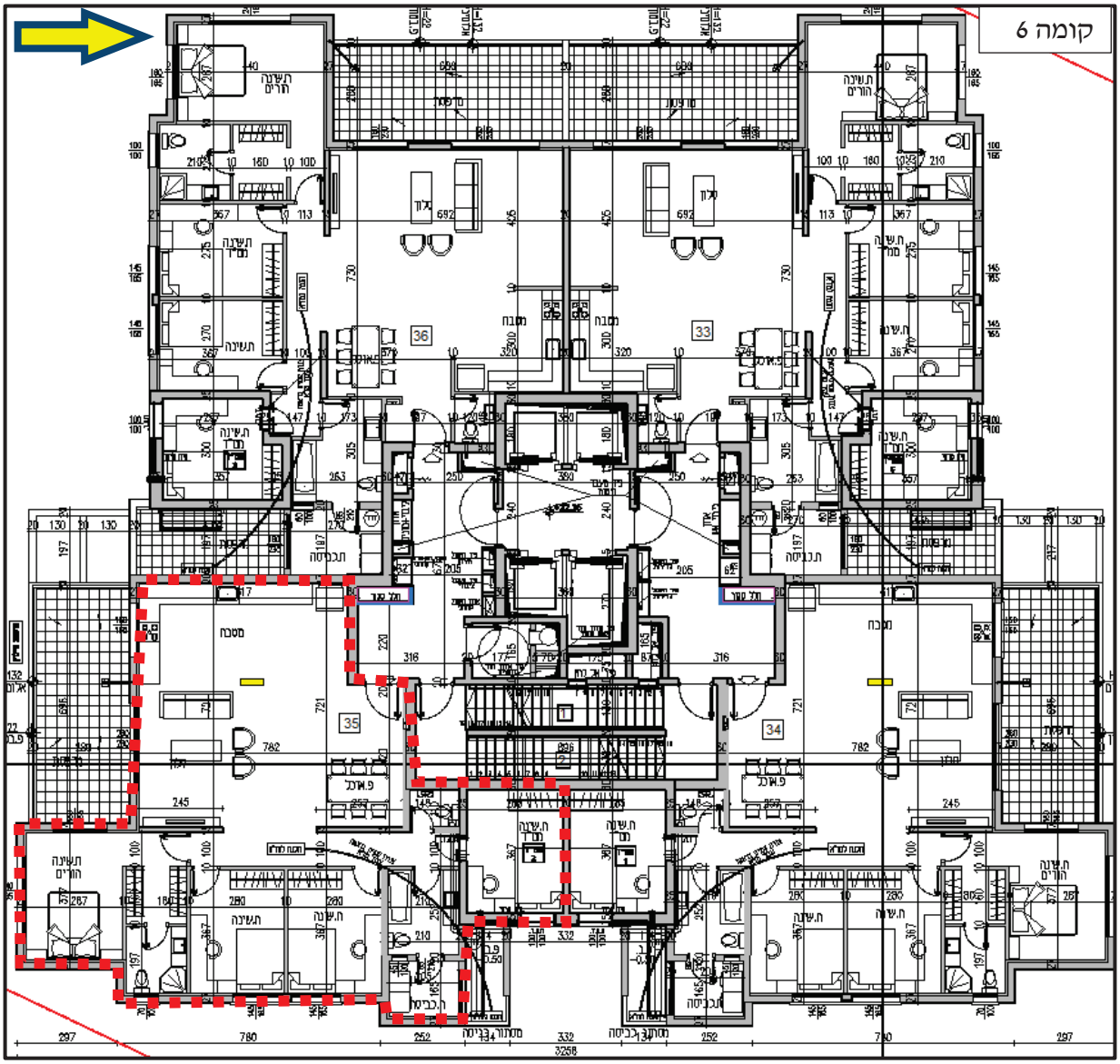


המשך:



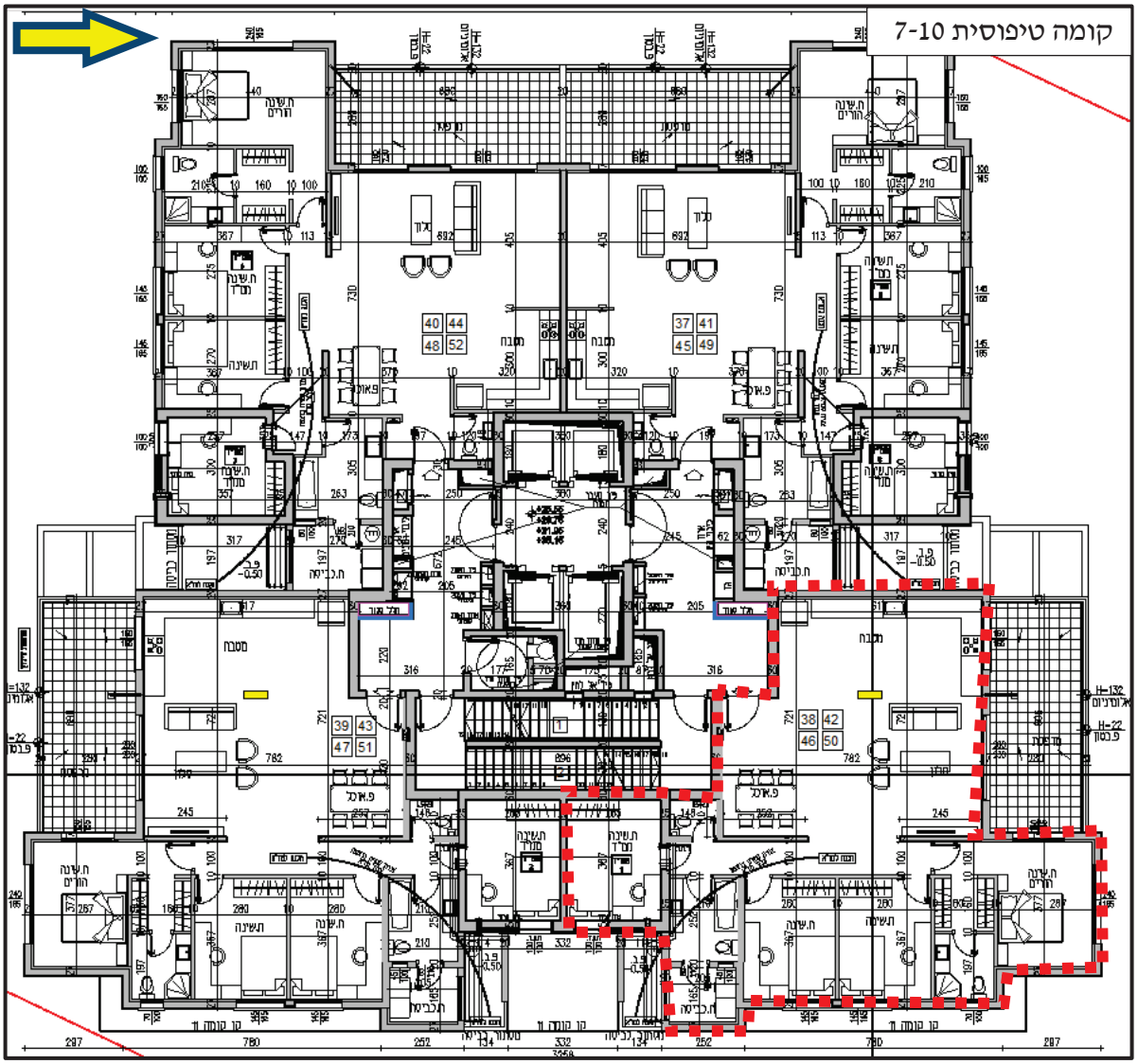
נשוא חוות הדעת מהווה את דירות מספר 3-6, 10-12, 17-18, 21, 23, 27-29 הממוקמות בקומות 1-5.

המשך:



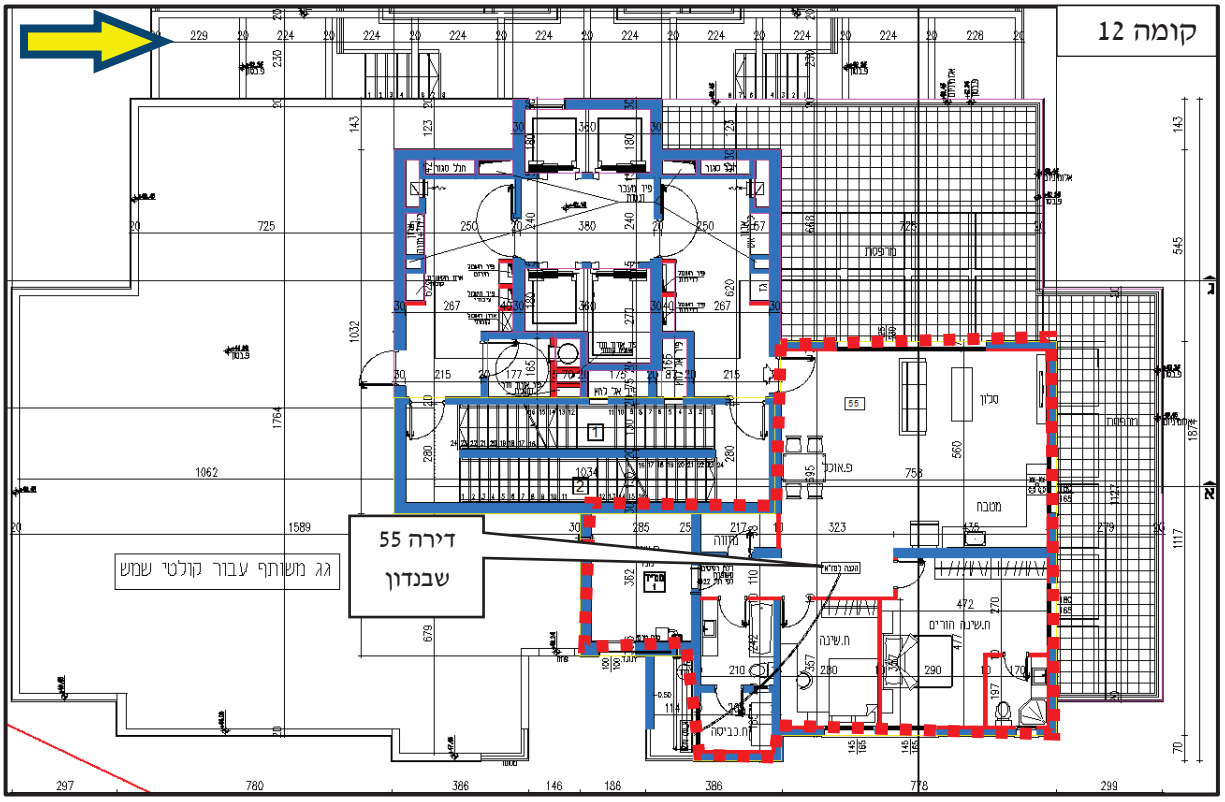
נשוא חוות הדעת מהווה את דירה 35 בקומה 6.

המשך :



נשוא חוות הדעת מהווה את דירות 38 ו- 42 בקומות 7 ו- 8 (בהתאמה).

המשך:



ג. בתאריך 25/01/2024 התקבלה **תעודת גמר** להיתר בניה מספר 20220317 ו- 20180081.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי מידע[1] של נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות אשר מתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות – שלוחת אשדוד, אשר הופק ע"י החי"מ בתאריך 10/12/2024, עבור גוש 3174, חלקה 11, בשטח רשום של 3,224 מ"ר, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בעלויות : אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ, בשלמות.

הערות : בתאריך 03/01/2024 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

בתאריך 28/01/2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי סעיף 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 24/01/2024 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין. תנאי בהיתר בניה מס' 20180081 רישום זיקת הנאה עבור מעבר לכלי רכב / הולכי רגל בלבד לפי תב"ע מס' 3/מק/2179.

בתאריך 06/02/2024, נרשמה הערת אזהרה לפי 126 לטובת חברת החשמל לישראל בעמ. הערות: חדר טרפו בשטח של 50.89 מ"ר ברוטו בקומת קרקע.

נרשמו מספר רב של הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרטיים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה) אשר אינה חלה על הדירות שבנדון.

בתאריך 09/09/2024 נרשמה הערת אזהרה[2] לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום. שם הלווה: **אבו פמילי ריט בע"מ**. תיאור הנכסים: דירות מבנה מס' A יחידות: 1א קומת ביניים, דירות 1-6 בקומה ראשונה, דירות 7-10 קומה שניה, דירות 17-18 בקומה שלישית, דירות 21 ו- 23 בקומה רביעית, דירות 27-29 בקומה חמישית, דירות 35[2] ו- 38 בקומה שביעית, דירה 42 בקומה שמינית, דירה 55 בקומה 12.

זיקות הנאה : בתאריך 09/09/2024 נרשמה זיקת הנאה – חלקה כפופה לטובת הציבור המהווה זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל לפי תב"ע 3/מק/2179 בשטח של 264 מ"ר המסומן בתשריט באות A וצבוע בצבע אדום בתנאים כמצויין בשטר.

<u>נרשמו הערות לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי ריט בע"מ בגין הדירות הבאות:</u>

דירה מספר 55 בקומה 12, דירה מספר 38 בקומה 7, דירה מספר 35 בקומה 6, דירה מספר 29 בקומה 5, דירה מספר 1א' בקומת קרקע[2], דירה מספר 4 בקומה 1, דירה מספר 1 בקומת קרקע, דירה מספר 21 בקומה 4, דירה מספר 28 בקומה 5, דירה מספר 23 בקומה 4, דירה מספר 27 בקומה 5, דירה מספר 18 בקומה 3, דירה מספר 17 בקומה 3, דירה מספר 12 בקומה 2, דירה מספר 5 בקומה 1, דירה מספר 6 בקומה 1, דירה מספר 3 בקומה 1, דירה מספר 11 בקומה 2, דירה מספר 10 בקומה 2, דירה מספר 42 בקומה 8.

---

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] בהתאם לאישור עו"ד יעקב לוי מתאריך 13/03/2025 עולה כי נפלה טעות סופר ברישום הזכויות בנסח של דירה מספר 1א לפיה נרשמה בקומת קרקע (בקומת קומת ביניים), ובדירה 35 אשר נרשמה בקומה 7 (במקום בקומה 6).

ב. בהתאם **להסכם מכר** שנחתם ביום **11/01/2022** בין "אבו יחיאל" (להלן: "**החברה**" / "**אבו יחיאיל**") לבין "פמילי ריטי" (להלן: "**הקונה**"/ "**אבו פמילי**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- **המגרש**: לפי רישומי רמ"י – מגרש "מ4" לפי תכנית מפורטת מספר 3/מק/2179 (לפי תכנית מפורטת מס' 11/113/03/3) חדש (זמני): גוש 3174 חלקה 11 (ישן: בגוש 2304 חלקה 1 (חלק)), מע"ר דרום – אשדוד.
- **הפרויקט**: בניית בניין רב קומתי, שיכלול בשלב הראשון 53 דירות ובשלב הסופי 101 דירות לסוגיהן חניות תת קרקעיות ועיליות ומחסנים.
- **הזכויות בדירה**: חכירה מהוונת עד ליום 15/03/2109.
- החברה תהיה זכאית לבנות את הפרויקט בשלבים: בשלב הראשון: בניית חלק מהדירות ואיכלוסן ובשלב הסופי (לאחר השלמת בניית הדירות בשלב הראשון ואיכלוסן) בניית כל יתרת הדירות – אותן ניתן יהא לבנות בפרויקט כולו ואיכלוסן.
- הקונה מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את הדירה ולקבל מהחברה את הזכויות בדירה.
- מועד המסירה: 10/08/2023.
- <u>**התמורה**[1]: להלן תצלום הדירות / הממכר מתוך הסכם המכר:</u>

"**הדירה/הממכר**" : דירה מס' **1** בקומה - **קרקע** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מערב וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **1א** בקומה - **ביניים** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מערב וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **4** בקומה - **1** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **5** בקומה - **1** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **6** בקומה - **1** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **10** בקומה - **2** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **11** בקומה - **2** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **12** בקומה - **2** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

[1] ראה מחירי רכישה בסעיף ה' להלן, כפי שהוצג בפנינו מאת מזמין חוות הדעת.

<u>המשך</u>:

דירה מס' **17** בקומה - **3** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **18** בקומה - **3** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **23** בקומה - **4** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **28** בקומה - **5** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **29** בקומה - **5**- הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **33** בקומה - **6** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מערב וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

(*) דירה מס' **35** בקומה - **7** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **38** בקומה - **7** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **42** בקומה - **8** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **46** בקומה - **9** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **50** בקומה - **10** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **55** בקומה - **12** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

(*) בהתאם למכתב עו"ד יעקב לוי מתאריך 13/03/2025 עולה כי נפלה טעות סופר בהסכם המכר, ודירה מספר 35 ממוקמת בקומה 6 ולא בקומה 7 כפי שנרשם.

ג. בהתאם **להסכמי ביטול מכר** דירה אשר נחתמו בתאריך 12/01/2023, בין אבו יחיאל לבין אבו פמילי, עולה בין היתר, כי אבו פמילי מעוניינת לבטל את הסכם רכישת דירות חמישה חדרים שמספרן 33,46 ו- 50 ולרכוש את דירות ארבעה חדרים שמספרן 3, 21 ו- 27.

לאחר קבלת אישור שלטונות המס, יתקשרו הצדדים בהסכם מכר חדש לרכישת דירות 4 חדרים שמספרן הזמני הינו 3, 21 ו- 27.

ד. בהתאם **להסכמי מכר** מתאריך 15/04/2023 ו- 17/04/2023 בין אבו יחיאל לבין אבו פמילי, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הדירה	:	דירה מספר 3 בקומה 1 בניין A הכוללת 4 חדרים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף + מקום חניה.
		דירה מספר 21 בקומה 4 בניין A הכוללת 4 חדרים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף + מקום חניה.
		דירה מספר 27 בקומה 5 בניין A הכוללת 4 חדרים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף + מקום חניה.
ביטול	:	מוסכם בין הצדדים כי ככל ולא יינתן אישור שכזה ע"י רשות המיסים בישראל, יבוטל הסכם המכר, ויבוטל גם הסכם הביטול מיום 12/01/2023.
התמורה	:	דירה 3 – 2,198,376 ₪ כולל מע"מ.
		דירה 21 – 2,198,376 ₪ כולל מע"מ.
		דירה 27 – 2,198,376 ₪ כולל מע"מ.

ה. להלן ריכוז מחיר הרכישה לכל דירה כפי שהוצג בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת:

מס' הדירה	מס' חדרים	מחיר התמורה, כולל מע"מ בהתאם להסכם הרכישה
1	3	1,526,000 ₪
1א	3	1,785,420 ₪
3	4	2,198,376 ₪
4	3	1,626,000 ₪
5	5	2,436,121 ₪
6	5	2,436,121 ₪
10	3	1,605,587 ₪
11	5	2,436,121 ₪
12	5	2,436,121 ₪
17	5	2,436,121 ₪
18	5	2,436,121 ₪
21	4	2,198,376 ₪
23	5	2,436,121 ₪
27	4	2,198,376 ₪
28	3	1,605,587 ₪
29	5	2,436,121 ₪
35	5	2,666,445 ₪
38	5	2,666,445 ₪
42	5	2,666,445 ₪
55	3	1,626,000 ₪
סה"כ		**43,858,025** ₪

בהתאם לדיווח החברה, נכון למועד חוות הדעת, אבו פמילי שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הדירות שבנדון.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים מתוך 56 דירות המוקצות בסה"כ בפרויקט, אשר נכון למועד חוות הדעת, מהווה חלק מבניין הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל", ברחוב כינור בשכונת מע"ר דרום, אשדוד.

- הנתון כי בהתאם לתמהיל דירות לבניין נשוא חוות הדעת הדירות שבנדון מהוות 20 דירות בנות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים בשטח כולל של 2,183 מ"ר בנוי נטו + 304 מ"ר מרפסות, המשקף שטח דירה ממוצעת של 83 מ"ר לדירת 3 חדרים, 107 מ"ר לדירת 4 חדרים ו-124 מ"ר לדירת 5 חדרים.

- סטנדרט הבנייה של הדירות ורמות הגמר שלהן הכוללות בין היתר ריצוף הדירות גרניט פורצלן, חלונות אלומיניום בשילוב תריסי גלילה ידניים + תריס גלילה חשמלי בסלון, מיזוג אויר, אסלות תלויות עם מנגנון סמוי, מטבחים הכוללים ארונות תחתונים ועליונים ומשטח עבודה משיש.

- הנתון כי רובע מע"ר דרום הכולל את "מתחם המשולש", מאופיין בבנייני מגורים יחסית חדשים בבנייה רוויה בני 8-15 קומות לצד מגרשי בנייה ריקים.

- **הנתון כי בהתאם לתכנית 603-0477232 סומנה החלקה שבנדון כמגרש מספר 4 ביעוד "מגורים ד'", עליו ניתן להקים 6,630 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת להקמת 56 יח"ד בבניין בן 26 קומות, המשקף בממוצע כ- 118 מ"ר עיקרי ליח"ד.**

- הנתון כי בתאריך 25/01/2024 התקבלה תעודת גמר בתנאים לבניין בו ממוקמות הדירות שבנדון.

- הנתון כי בהתאם לחוזי מכר שנערכו בין "אבו יחיאל" ל"אבו פמילי", "הממכר" מהווה 20 דירות מגורים אשר אמורות להיבנות בבניין מגורים (נכון למועד הקובע הבניין הוקם והתקבלה תעודת גמר).

- הנתון כי בהתאם להסכמי ביטול מתאריך 12/01/2023, אבו פמילי ביטלה את הסכם רכישה של 3 דירות (מספר 33, 46 ו- 50), בנות 5 חדרים וחתמה בתאריכים 15/04/2023 ו- 17/04/2023 על הסכמי רכישה של 3 דירות נוספות (מספר 3, 21 ו- 27), בנות 4 חדרים.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "אבו פמילי" בגין הסכם הרכישה כאמור.

- הנתון כי בנכס בוצעו השקעות ושדרוגים הכוללים מיזוג אויר, חדרי רחצה, שדרוגים למטבחים וכו'.

- אומדן השווי מוערך במצבו הנוכחי בכפוף לזכויות שוכרים קיימים וחופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן סקר נתוני השוואה לעסקאות שנעשו בסביבת הנכס שבנדון – בשכונת מע"ר דרום, אשדוד:

דירת 3 חדרים:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
מגרש מספר 1 עפ"י תכנית 603-0477232, מע"ר דרום, אשדוד	דירת 3 חדרים, בשטח של כ- 79 מ"ר + מרפסת של כ- 8 מ"ר, בקומה 2 מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 2,490,000 ₪ **משקף כ- 31,500 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
שושנה דמארי 3, מע"ר דרום אשדוד (גו"ח 3174/12)	דירת 3 חדרים, בשטח של כ- 77 מ"ר + מרפסת של כ- 13 מ"ר	**<u>מוצעת</u> למכירה החל מ- 2,300,000 ₪**	יד 1 - מחירון החברה 03/2025

דירת 4 חדרים:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
שושנה דמארי 3, מע"ר דרום אשדוד (גו"ח 3174/12)	דירת 4 חדרים בשטח של כ- 111 מ"ר, בקומה 11 מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 2,974,999 ₪ **משקף כ- 26,800 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 06/01/2025
	דירת 4 חדרים, בשטח של כ- 111 מ"ר + מרפסת של כ- 14 מ"ר	<u>מוצעת</u> למכירה החל מ- 2,980,000 ₪ **משקף כ- 26,850 ₪ למ"ר "פלדלת"**	יד 1 - מחירון החברה 03/2025

ראה המשך בעמוד הבא.

דירות 5 חדרים:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
מגרש מספר 1 עפ"י תכנית 603-0477232, מע"ר דרום, אשדוד	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 137 מ"ר, **בקומה 4** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,660,000 ₪ **משקף כ- 26,700 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 17/12/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 138 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 6** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,540,000 ₪ **משקף כ- 25,600 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 04/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 138 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 7** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,580,0000 ₪ **משקף כ- 25,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 04/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 138 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 8** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,585,000 ₪ **משקף כ- 26,000 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר + מרפסת של כ- 23 מ"ר, **בקומה 8** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,460,000 ₪ **משקף כ- 25,800 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 138 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 9** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,640,000 ₪ **משקף כ- 26,400 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר + מרפסת של כ- 23 מ"ר, **בקומה 9** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,350,000 ₪ **משקף כ- 25,000 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 09/03/2023
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר + מרפסת של כ- 23 מ"ר, **בקומה 11** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,600,000 ₪ **משקף כ- 26,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 09/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר + מרפסת של כ- 23 מ"ר, **בקומה 12** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,500,000 ₪ **משקף כ- 26,100 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר + מרפסת של כ- 23 מ"ר, **בקומה 14** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,600,000 ₪ **משקף כ- 26,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 07/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר, **בקומה 13** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,600,000 ₪ **משקף כ- 26,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 24/12/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר, **בקומה 14** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,630,000 ₪ **משקף כ- 27,000 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 17/12/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 138 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 15** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,580,000 ₪ **משקף כ- 25,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 134 מ"ר + מרפסת של כ- 23 מ"ר, **בקומה 17** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,540,000 ₪ **משקף כ- 26,400 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 12/2023

המשך:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
מגרש מספר 1 עפ"י תכנית 603-0477232, מע"ר דרום, אשדוד	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 144 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 4** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,590,000 ₪ **משקף כ- 24,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 03/2024
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 144 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 5** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,408,000 ₪ **משקף כ- 23,700 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 28/06/2023
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 144 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 6** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,540,000 ₪ **משקף כ- 24,600 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מס שבח 17/08/2023
	דירת 5 חדרים, בשטח של כ- 144 מ"ר + מרפסת של כ- 22 מ"ר, **בקומה 7** מתוך 18 קומות	נמכרה תמורת 3,590,0000 ₪ **משקף כ- 24,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	מידע שוק 02/2024

תחשיב

להלן תחשיב לאומדן השווי של סה"כ 20 דירות מגורים בנות 3, 4 ו-5 חדרים, זמינות, מוכנות לאכלוס, אשר זכויותיהן נרכשו ע"י חברת "אבו פמילי":

טיפוס דירה	מספר חדרים	כמות דירות	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת /חצר ממוצע ליח"ד	שטח אקו' (*)	שווי יח"ד, כולל מע"מ	סה"כ אומדן שווי, כולל מע"מ
דירת גן 3 חדרים	3	1	76 מ"ר	50 מ"ר	91 מ"ר	₪ 2,350,000	₪ 2,350,000
דירה בקומת ביניים - 3 חדרים		1	97 מ"ר	-	97 מ"ר	₪ 2,150,000	₪ 2,150,000
דירה טיפוסית 3 חדרים		4	82 מ"ר	7 מ"ר	85 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 8,800,000
דירה טיפוסית 4 חדרים	4	3	107 מ"ר	21 מ"ר	117 מ"ר	₪ 2,850,000	₪ 8,550,000
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 13 מ"ר	5	8	118 מ"ר	13 מ"ר	125 מ"ר	₪ 3,000,000	₪ 24,000,000
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 21 מ"ר		3	139 מ"ר	21 מ"ר	150 מ"ר	₪ 3,350,000	₪ 10,050,000
סה"כ אומדן שווי 20 דירות המגורים שבנדון, כולל מע"מ, במעוגל (**)							**₪ 55,900,000**
סה"כ אומדן שווי 20 דירות המגורים שבנדון, לא כולל מע"מ (18%), במעוגל							**₪ 47,370,000**

(*) ניתן מקדם 0.3 לשטח החצר ומקדם 0.5 לשטחי מרפסות.

(**) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
11/01/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (*)	₪ 45,770,000	-
31/12/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (*)	₪ 46,920,000	-
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 45,080,000	₪ 38,530,000

(*) אומדן השווי נערך לתמהיל דירות השונה מהתמהיל הנוכחי (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס" בעמוד 29 לחוות הדעת).

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 55,900,000	₪ 47,370,000

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (שווי של 20 דירות מגורים בנויות, בבניין מגורים ברחוב כינור 30, אשר נבנה על מגרש מספר 4, בהתאם לתכנית מספר 603-0477232, שכונת מע"ר דרום, אשדוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,
נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס, כדלקמן:

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **55,900,000** ₪ **(חמישים וחמישה מיליון תשע מאות אלף ש"ח), כולל מע"מ**

ושווי בגבולות 47,370,000 ₪ **(ארבעים ושבעה מיליון שלוש מאות ושבעים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, אך בבעלות משותפת של מספר בעלים, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2024.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
M.B.A עסקים
מספר רישוי 295

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך מקורי.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(בפרויקט המצוי בשלבי גמר בניה)

במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 חיזוק ותוספת

גוש 2465 חלקה 4

רחוב החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20, אשדוד

11 במרץ 2025
מספרנו: 33740.2

לכבוד
חברת אבו פמילי ריט בע"מ
א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(בפרויקט המצוי בשלבי גמר בניה)

במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 חיזוק ותוספת

גוש 2465 חלקה 4

רחוב החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20, אשדוד

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס	:	אבו פמילי ריט בע"מ[1] (להלן: "**אבו פמילי**")
מזמין חוות הדעת	:	אבו פמילי ריט בע"מ באמצעות מנכ"לית החברה הגב' חיה קינד
מועד הזמנת חוות הדעת	:	25 בדצמבר 2024
תאריך הביקור בנכס[2]	:	23 בינואר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2024
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	יישום תקינה חשבונאית ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)
התחייבות לשיפוי	:	קיים התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 04.01.2023 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם מכר מתאריך 02.01.2022 שנערך בין חברת "אודם התחדשות עירונית בע"מ" לחברת "אבו פמילי ריט בע"מ" לרכישת זכויות של 20 דירות מגורים.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש מס'	:	2465
חלקה מס'	:	4
שטח חלקה רשום	:	1,880 מ"ר
נשוא חוות הדעת	:	20 דירות מגורים, במצב פיזי כגמור (המצוי בשלבי גמר בניה), במסגרת פרויקט תמ"א 38/3.
מיקום	:	רחוב החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20 , רובע ח', אשדוד.
זכויות בנכס	:	זכות חוזית בהתאם להסכם מכר[2] (ראה פרק "הזכויות בנכס").

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 20/01/2025.

[2] בהתאם להסכם מכר מתאריך 02/01/2022 שנערך בין חברת "אודם התחדשות עירונית בע"מ" לחברת "אבו פמילי ריט בע"מ" לרכישת זכויות של 20 דירות מגורים.

כללי:

- חברת "אבו פמילי" רכשה זכות לקבלת 20 דירות מגורים בפרויקט עתידי, במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 ב- 2 בנייני מגורים צמודים.
- נכון למועד חוות הדעת, התקבל היתר בניה לחיזוק הבניינים ותוספת יחידות הדיור והוחל בניית הפרויקט שבנדון.
- נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים.
- **אומדן השווי נערך כיום לשווי 20 הדירות נשוא חוות הדעת, במצב פיזי כגמור (המצוי בשלבי גמר בניה וטרם שולמה מלוא התמורה).**
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת אומדן שווי שוק של הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.
- איסוף הנתונים נערך מתוך כוונה להגיע לדיוק המרבי, ברם סביר כי יתכנו סטיות ולכן מומלץ לרוכש לבדוק בעצמו את הנתונים בטרם הרכישה, יש לראות בנתונים המוצגים בחוות דעת זו כנתוני עזר בלבד לתחשיב אומדן השווי.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 20 דירות מגורים כבנויות וזמינות לאכלוס, בפרויקט עתידי הכולל סה״כ 60 יח״ד המצוי בשלבי גמר בניה, הממוקמות ברחוב החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20, רובע ח׳ , אשדוד.

להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

דירה מס׳	בניין מס׳	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר
17	1	5	כ- 101 מ״ר	כ- 10 מ״ר	צפון מערב
20	1	5	כ- 101 מ״ר	כ- 10 מ״ר	דרום מערב
21	1	6	כ- 101 מ״ר	כ- 10 מ״ר	צפון מערב
22	1	6	כ- 100 מ״ר	כ- 10 מ״ר	צפון מזרח
24	1	6	כ- 101 מ״ר	כ- 10 מ״ר	דרום מערב
25	1	7	כ- 105 מ״ר	כ- 104 מ״ר	צפון מזרח
27	1	קרקע	כ- 114 מ״ר	כ- 25 מ״ר	צפון מערב
28	1	קרקע	כ- 120 מ״ר	כ- 30 מ״ר	צפון מזרח
29	1	קרקע	כ- 55 מ״ר	כ- 8 מ״ר	דרום מזרח
21	3	6	כ- 102 מ״ר	כ- 11 מ״ר	צפון מערב
22	3	6	כ- 100 מ״ר	כ- 11 מ״ר	צפון מזרח
23	3	6	כ- 102 מ״ר	כ- 4 מ״ר	דרום מזרח
24	3	6	כ- 103 מ״ר	כ- 8.5 מ״ר	דרום מערב
25	3	7	כ- 57 מ״ר	כ- 43 מ״ר	צפון מערב
26	3	7	כ- 58 מ״ר	כ- 41 מ״ר	צפון מזרח
27	3	7	כ- 50 מ״ר	כ- 54 מ״ר	דרום מזרח
28	3	7	כ- 50 מ״ר	כ- 39 מ״ר	דרום מערב
29	3	קרקע	כ- 108 מ״ר	כ- 55 מ״ר	דרום מערב
30	3	קרקע	כ- 80 מ״ר	כ- 17 מ״ר	צפון מערב
31	3	קרקע	כ- 95 מ״ר	כ- 29 מ״ר	צפון מזרח

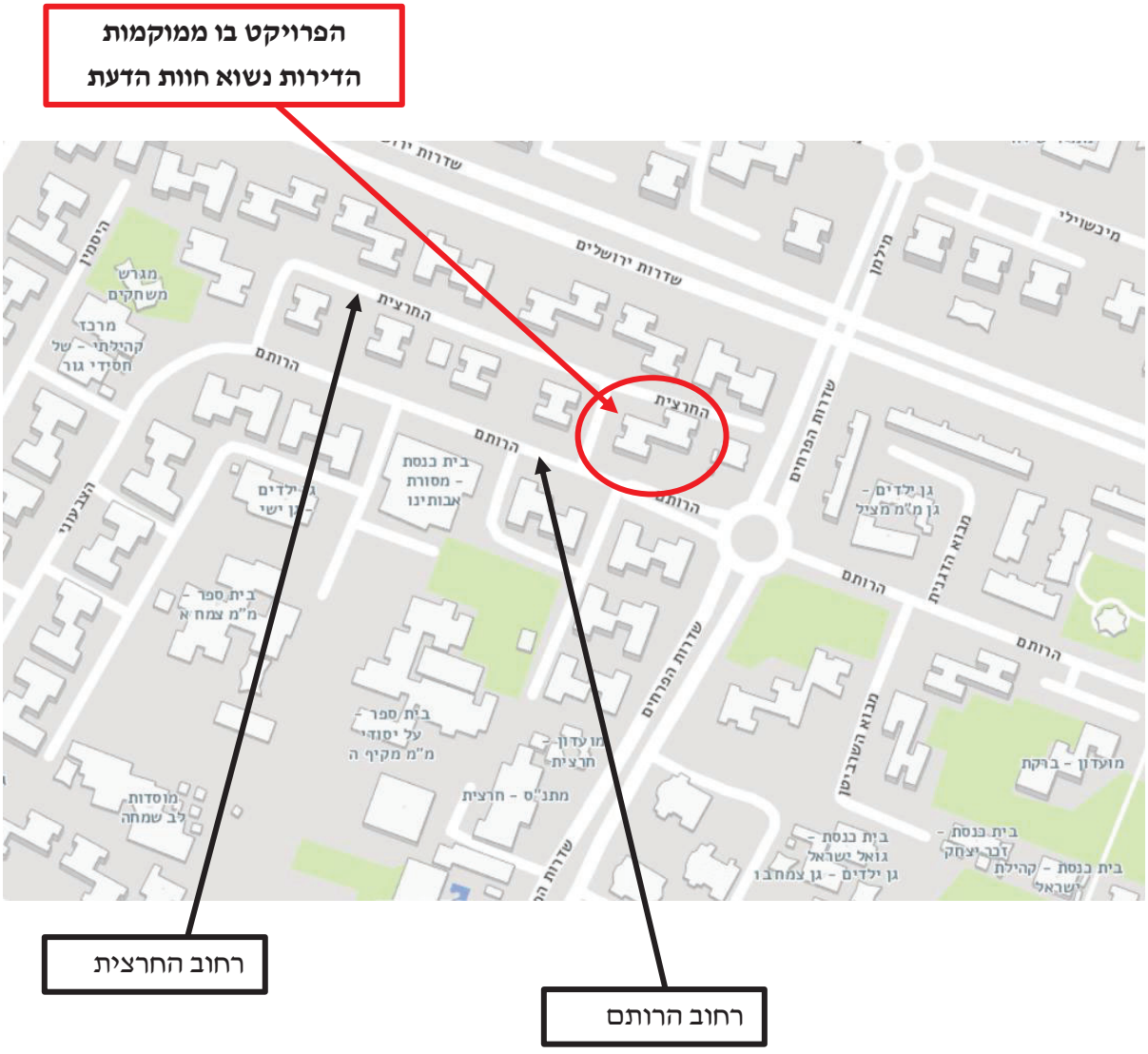
<u>תיאור הסביבה</u>

שכונת רובע ח' באשדוד הוקמה בשנות ה- 70, ממוקמת במרכז העיר אשדוד, תחומה בשדרות בני ברית במערב ושדרות אלטלנה במזרח, שדרות ירושלים בצפון ודרך בגין מנחם בדרום.

השכונה מאופיינת ברובה בנייני מגורים בבניה וותיקה בבנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים לצד בית ספר שכונתי, גני ילדים, בתי כנסת וישיבה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיו"ב.

<u>להלן מפת הסביבה (מיקום הפרויקט מסומן בעיגול אדום):</u>



תיאור הפרויקט שבנדון (נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו)

הפרויקט בשלמות מהווה פרויקט תמ"א 38, לחיזוק ותוספת בניה הכולל 2 בניינים בני 7 קומות כל אחד ובסה"כ 60 יח"ד בשני הבניינים יחד.

הביניינים בנויים בניה קונבנציונאלית, ברמת גמר הכוללת בין היתר, שלד בטון מזויין, חיפוי קירות חוץ קשיח באריחי אבן, גג בטון שטוח, מעלית נוסעים וחדר מדרגות וכיו"ב.

בהתאם להיתר הבניה, סומנו 29 מקומות חניה בקומת הקרקע.

נכון למועד חוות הדעת הפרויקט מצוי בשלבי עבודות גמר בניה, להלן תצלום המבנים:



הפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת תחומים כדלקמן:

מצפון : חזית לרחוב החרצית ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

מדרום : חזית לרחוב הרותם ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

ממזרח : חזית לגינת משחקים ומעברה שדרות הפרחים.

ממערב : חזית לרחוב החרצית ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

להלן תצלום אוויר של הפרויקט שבנדון:



להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר
17	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
20	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
21	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
22	1	6	כ- 100 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מזרח
24	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
25	1	7	כ- 105 מ"ר	כ- 104 מ"ר	צפון מזרח
27	1	קרקע	כ- 114 מ"ר	כ- 25 מ"ר	צפון מערב
28	1	קרקע	כ- 120 מ"ר	כ- 30 מ"ר	צפון מזרח
29	1	קרקע	כ- 55 מ"ר	כ- 8 מ"ר	דרום מזרח
21	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מערב
22	3	6	כ- 100 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מזרח
23	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 4 מ"ר	דרום מזרח
24	3	6	כ- 103 מ"ר	כ- 8.5 מ"ר	דרום מערב
25	3	7	כ- 57 מ"ר	כ- 43 מ"ר	צפון מערב
26	3	7	כ- 58 מ"ר	כ- 41 מ"ר	צפון מזרח
27	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 54 מ"ר	דרום מזרח
28	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 39 מ"ר	דרום מערב
29	3	קרקע	כ- 108 מ"ר	כ- 55 מ"ר	דרום מערב
30	3	קרקע	כ- 80 מ"ר	כ- 17 מ"ר	צפון מערב
31	3	קרקע	כ- 95 מ"ר	כ- 29 מ"ר	צפון מזרח

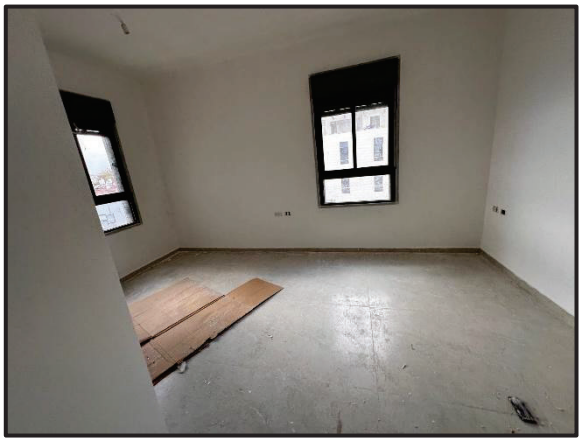
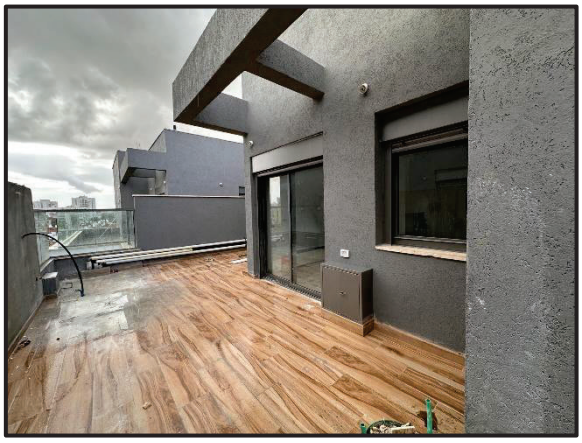
הדירות שבנדון לא כוללות מקומות חניה ומחסנים.

נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי גמר בניה, באופן בו רמת הגמר בדירות שבנדון כוללת בין היתר, חלוקת פנים, ריצוף אריחי גרניט פורצלן, חיווט חשמל פנים, חיפוי פנים בטיח לבן, מערכות ספרינקלרים וכיו"ב. בחלק מהדירות הותקנו מטבחים, כלים סניטריים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, ודלתות פנים מעץ וכיו"ב.

להלן תצלום פנים המבנים מיום הביקור:



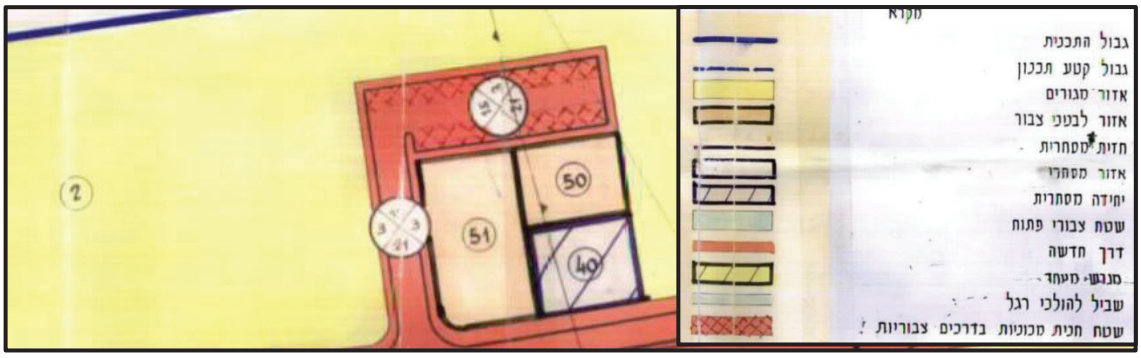


המצב התכנוני[1]

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 6/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 2368 בתאריך 19.09.1977 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרשים מס' 40,50,51 בייעוד **"איזור לבנייני ציבור" ו- "יחידה מסחרית"** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

להלן תצלום מתשריט התב"ע:



מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לשנות את השטחים המפורטים בסעיף 2 ע"י קביעת שינויים בתווי הכבישים, קביעת שינויים באזורי המגורים, קביעת שטחים לבנינים ציבוריי ושטחים צבוריים פתוחים, מגרשים מיוחדים וקביעת קטעי תכנון הכל בהתאם למופיע בתשריט המצורף.

אזורים וחוקי הבניה:

אזור לבנייני ציבור:

מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
שטח בניה בקומה	-	30%
מס' קומות	-	3 קומות

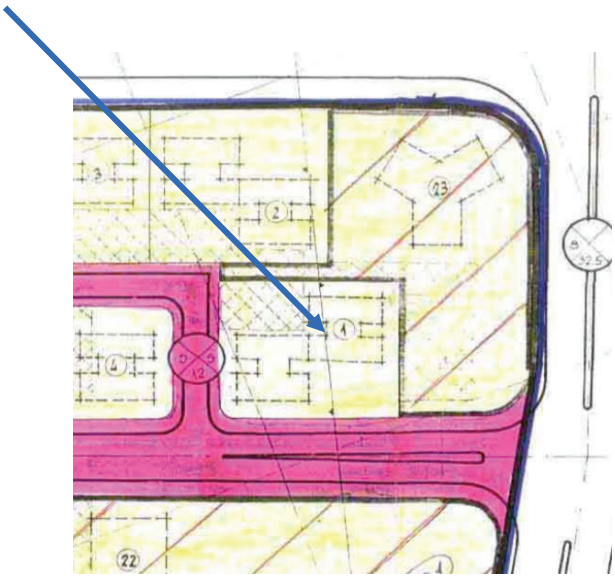
יחידה מסחרית:

מגרש מינימלי	-	400 מ"ר
מס' קומות	-	קומה אחת

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בניין עיר בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אשדוד". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 10/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 2413 בתאריך 16.02.1978 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד **"איזור מגורים ג'"** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>להלן תצלום מתשריט התב"ע:</u>



<u>מטרת התכנית:</u>

מטרת התכנית היא לתכנן את השטח עפ"י תכנית מפורטת אש/ד/531/א' ע"י קביעת אופן הבינוי, חלוקה לאזורי מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, קביעת שטחים לבנינים ציבוריים, קביעת שטחים צבוריים פתוחים, קביעת יחידות מסחריות, קביעת שטח דרכים

<u>אזורים וחוקי הבניה:</u>

איזור מגורים ג':

מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר.
שטח בניה בקומה	-	30%.
מס' קומות	-	4 קומות + עמודים.

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 17/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 3793 בתאריך 26.08.1990 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד "**איזור מגורים ג'** " וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>להלן תצלום מתשריט התב"ע:</u>



<u>מטרת התכנית:</u>

תכנון מחדש לקטע מס' 4 ברובע ח' על ידי שינויים במספר יחידות דיור, בחלוקת מגרשים, ביעודי קרקע ובקווי בנין.

<u>אזורים וחוקי הבניה:</u>

איזור מגורים ג':

מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
שטח בניה בקומה	-	30%
סה"כ	-	120%
מס' קומות	-	4 קומות + עמודים

ד. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 3/65/15** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 4579 בתאריך 30.10.1997 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס ' 52 בייעוד **"איזור מגורים ג' "** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן :

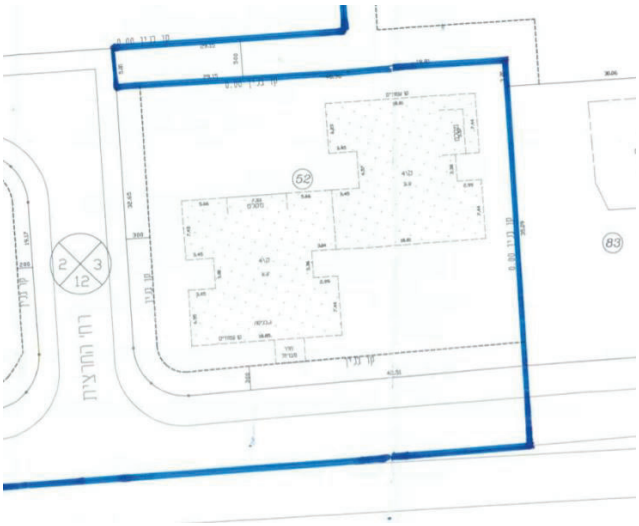
<u>מטרת התכנית</u> :

קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין התאם לחוק.

<u>איזור מגורים</u> :

4 קומות.

ה. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 28/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 4860 בתאריך 01.03.2000 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 52 וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן :



אזור	מס' מגרש	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימלי בקומה במ"ר / למגרש			מס' קומות	סה"כ למגרש	תכסית קרקע למגרש	קווי בניה		
				מיקום	עיקרי	שירות				אחורי	צדדי	קדמי
אזור מגורים ג'	53.52 54.60	32 יחיד	על פי מבנאות שטחים בתשריט	מתחת לקרקע	------	------	4 קומות + קומת עמודים מפולשת +חדרים על הגג	סה"כ למגרש במ"ר 5424 מ"ר כולל 8 חדרים על גג בגודל 23 מ"ר כל אחד. חדר לכל דירה בקומה אחרונה	1220 מ"ר	בהתאם לתשריט		
				קומת עמודים מפולשת	------	360 מ"ר						
				א'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				ב'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				ג'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				ד'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				גג	184 מ"ר	------						

<u>תכניות בניין עיר המתייחסות לזכויות עפ"י תמ"א 38 :</u>

ו. בהתאם לתכנית **מתאר ארציות מספר 38** על תיקוניה:
תכנית מתאר ארצית מספר 38 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5397 בתאריך 18.5.2005,
תכנית מתאר ארצית מספר 2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.3.2009,
ותכנית מתאר ארצית מספר 3/38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מספר 4737 מיום 07.06.2012.
עולים בין היתר הפרטים הרלוונטיים הבאים:

כאמור התכנית כוללת 3 תכניות שאושרו זה באחר זה, להלן סיכום משולב של כלל התכניות לעניין זה (תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, תמ"א 38/3):

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה.

<u>רקע ומטרות התכנית –</u> התכנית קמה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.
התכנית מזהה ואבחנת סוגי מבנים שיש לחזק ומעודדת את חיזוק המבנים ע"י תוספת בניה.

בין היתר התכנית גם קובעת אפשרות בניה מעל בניין קיים שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה , אפשרות הריסת המבנה הקיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. וכן הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תכולת התכנית:</u>
* התכנית תחול על כלל שטח המדינה.
* התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
* התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה, ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית המשפט.
* התכנית לא תחול אם לבניין הנדון נערכו תוספות בניה לאחר 18.05.2005.
* התכנית לא תחול על בנינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות (במניין הקומות לא יכללו קומה חלקית על הגג, קומת מרתף, כן יכללו במניין הקומות: קומה מפולשת קומות סטנדרטיות על פי תב"ע) ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עקרי + שירות)[1]

[1] במבנים אלו הוועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת הדירות הקיימות בלבד.

יחס בין תכניות :

* תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהן היא עוסקת.
* תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות בגין בטיחות טיסה.
* הוראות שנקבעו בתכנית מאושרת שעניינן פינוי ובניית מבנים חדשים במקומות (״פינוי בינוי״) עדיפות על הוראות תכנית זו.

תוספת בניה :

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות:

1. סגירה או מילוי של קומת עמודים מפולשת.
2. הקמה קומה או קומות נוספות למבנה.
3. הקמת קומה חלקית על הגג.
4. הקמה קומה חלקית על הגג.
5. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור (להלן - יח״ד) חדשות בבניין (אגף נוסף)
6. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

זכויות הבניה על פי תכנית זו מותנות בחיזוק מבנים למבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שיכלול:

א. שטח של סגירה/מילוי הקומה המפולשת.
ב. הרחבת יח״ד הקיימות.
ג. תוספת שטח של שתי קומות טיפוסיות במבנה (לאחר הרחבת הדירות הקיימות)
ד. קומה חלקית על גג המבנה.

א. **סגירה ומילוי של הקומה המפולשת :**

* גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת המגורים.
* שטח סגירת הקומה המפולשת יהיה כולל גם שטח הרחבת הדירות הקיימות ככל שהבקשה להיתר כוללת זאת.
* התוספת תכלול ממ״ד (מרחב מוגן דירתי על פי תקנות הג״א, התגוננות אזרחית)לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה, אלא אם אשרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי.
* התשתיות הקיימות של הבניין שמשרתות את כלל דיריו המצויים בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו
* במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע״י מהנדס הוועדה המקומית, ותהיה תנאי להיתר בניה.
* סגירה או מילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יח״ד במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכניות החלות במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

ב. **הרחבת יח"ד הקיימות :**

* תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
* ההרחבה תותר רק במידה ותבוצע למלוא גובה האגף והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.
* אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מטר לחזית, ומ- 3 מטר לאחור.

ג. **הקמה של עד שתי קומות נוספות למבנה :**

* הקומה/הקומות לא יחרגו מקו היקף של הקומות שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות ע"פ דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
* שטח הקומה/הקומות הנוספות יחושב על בסיס שטח הקומה המורחבת, במידה והבקשה כוללת את הרחבת הדירות הקיימות.
* התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה ו/או יח"ד המיועדת להרחבה.
* התוספת יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבתן של דירות הממוקמות בקומה אחרונה של הבניין.

ד. **הקמה קומה חלקית על הגג :**

* הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
* שטח מחצית הקומה יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
* תוספת הבניה הנ"ל תוכל לשמש להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או להוספת יח"ד חדשות.
* התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד נוספת.
* גם במידה ובמקום ישנה תכנית לתוספת בניה על גגות מבנים, יראו בהיתר הבניה כניתן מכוח התמ"א.[1]

תוספת אגף - תוספת אגף לא יעלה על שטח של הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף, על בסיסי הקומה המורחבת (לאחר הרחבת הדירות הקיימות), שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יח"ד.

מבנים שאינם מיועדים למגורים - במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספת קומה אחת או תוספת אגף בהתאמות ,ושטחו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

[1] הערת הח"מ – גם אם התכנית המפורטת לעניין בניה על גגות מבנים עולה בזכויות הבניה על מחצית הקומה שמתחתיה שניתנת מכוח התמ"א, מניין הזכויות יינתנו ע"פ התכנית המפורטת, אולם עדין יראו בהיתר הבניה כניתן מכוח התמ"א.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש :</u>

הוראות תכנית זו לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות אם התקיימו בין היתר התנאים הבאים :

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו , יחולו זכויות הבניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על זכויות הבניה מכוח התמ"א, והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ג. הוועדה בחנה את השתלבות והשלכות המרחב הסמוך למבנה.
ד. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה.
ה. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מטר לצדדים, ו- 6 מטר לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלא לצורכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק, או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
ו. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק או התקנות.
ז. יוצג פתרון חניה הולם לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
ח. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב המבנה כולל שטחי החניה, הגינון, תשתיות, גדרות וכו'.

<u>מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק :</u>

מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים, שלא על מבנה שנוי בפועל, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים :

1. הוגש למהנדס הוועדה המקומית דו"ח בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה או המבנים, המיועדים בתכנית לחיזוק, והצורך בחיזוקם.
2. הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק, והעבודות הנלוות בעבודות החיזוק, וחוות דעת שמאית כלכלית המעריכה את שווי תוספת הבניה. חוות הדעת כאמור יבחנו ע"י שמאי מוסד התכנון המפקיד את התכנית טרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה.
3. לא תותר תוספת זכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש או במגרשים בהם נוספו זכויות.
4. בהוראות התכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש או במגרשים בהם נוספו זכויות יותנה במתן תעודת גמר (טופס 5) לגבי ביצוע עבודת החיזוק ועבודות נלוות לפי תכנית במנים לחיזוק.
5. התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נילוות.
6. תחום התכנית לא יחרוג מתחום רשות מקומי ת אחת או ישוב אחד.
7. תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה, בתקנון התכנית ייכתב כי אם לא יושלמו עבודות החיזוק תוך פרק הזמן המצוין תתבטל התכנית.

<u>מעלית –</u>

בנוסף לזכויות הבניה הניתנות מכוח תכנית זו, תותר בניית מעלית לכל אגף במבנה.
תותר בליטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להקים את המעלית בתוך קווי הבניין. תותר הקמת מעלית בתנאים אלא גם אם אין חבות בהתקנת מעלית ע"פ חוק.

על אף האמור לעיל , אם בתכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה על פי תכנית מפורטת בלבד ולא על פי תכנית זו.

<u>חניה –</u>

תנאי לתוספת בניה על פי האמור יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת בניה (הערת הח"מ - לדוגמא בקומת העמודים המפולשת)

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש אם לא ניתן להסדיר את סך מקומות החניה הנדרשים בתחומי המגרש מסיבות תכנוניות, אדריכליות, או אחרות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה המרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה , התשמ"ג 1983)[1]

<u>תנאים למתן היתר בניה מתוקף התכנית :</u>

תכנית עיצוב החזיתות והגגות של המבנה.
תכנית פיתוח של המגרש, כולל שטחי חניה במגרש, תשתיות, גדרות, שבילים, גינון וכדומה.
הנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית על כלל המסמכים הנדרשים וזאת לאחר שנמצא כי הבניה במצבה הסופי , לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן.
אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.
תכניות ודוחות כתובים להשתלבות תוספת יח"ד/הבניה עם הרחוב והסביבה לרבות שירותים שכונתיים, תשתיות של המבנה ושל השכונה, נגישות הולכי רגל, מניעת מטרדים לבנינים סמוכים ועוד.

[1] הערת הח"מ : בין היתר ניתן למנות תשלום כופר חניה.

מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי :

לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו למבנים בשימור אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם תנאים שנקבעו לשימור ע"פ סעיף 78 לחוק.
וועדה מקומית רשאית להתיר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנע כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי ו/או ההיסטורי האמורים.

שיקול דעת הוועדה המקומית /מוסד התכנון ושמירת זכותו :

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי תכנית זו, אם מצאה לנכון מטעמים מיוחדים הנוסעים משיקולים תכנונים או אדריכליים, או נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר.

או אם מצאה שתוספת הבניה צריכה להבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים המיוחדים של ישוב או/ו חלקים מישוב נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים של הישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו כמפורט להלן :

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מתכנית זו בעניינים המפורטים להלן : שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקן חניה.

מקום בו התקיימו תנאים למימוש התכנית (תמ"א 38 שלהלן), וטרם אושרה תכנית בסמכות וועדה מקומית, תהא הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, וכן לקבוע לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה תנאים למתן היתר בניה בכל הנוגע לתוספת שטחי בניה כאמור מתוקף זכויות התמ"א.

ידוע הציבור –

לא תותר תוספת בניה כאמור בתכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך ונתנה לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית. (בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה)

תוקף התכנית –

5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתוקפה נוספת או לתקופה נוספת מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הערכה לא יעלה על 5 שנים.

ז. תכנית מתאר אשדוד – 603-0528026 (תכנית בהכנה):

בהתאם לתכנית 603-0528026 (תכנית מתאר כוללנית של מרחב התכנון[1] אשדוד), אשר בתאריך 10/01/2022 נידונה בישיבה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום, סווגה את החלקה נשוא חוות הדעת כחלק **מתא שטח מספר 1037 ביעוד ל"מגורים"**

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

הגדרות כלליות, בין היתר:

רח"ק – הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים , חלקי שטח המגרש, כהגדרתו להלן.

שטח מגרש – לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

מגורים:

שימושים עיקריים:	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים:	1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. 3) יחידות אירוח.

בין מטרות התכנית: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה ורווחה כלכלית. חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.

להלן תצלום מתשריט התכנית 603-0528026 :



[1] בשטח כולל של 51,053 דונם.

איכות הסביבה

הנכס ממוקם במרכז העיר אשדוד המאופיין בשימושי מגורים.

לאור אופי הבינוי והשימושים בנכס ובסביבתו (דירות מגורים) רמת הזיהום / סיכונים סביבתיים בקרקע נמוכה.

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מס' 20190269** שהתקבל בתאריך 24/12/2020, הותר חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3 :

חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 20 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל הקרקע, 56 יח"ד.

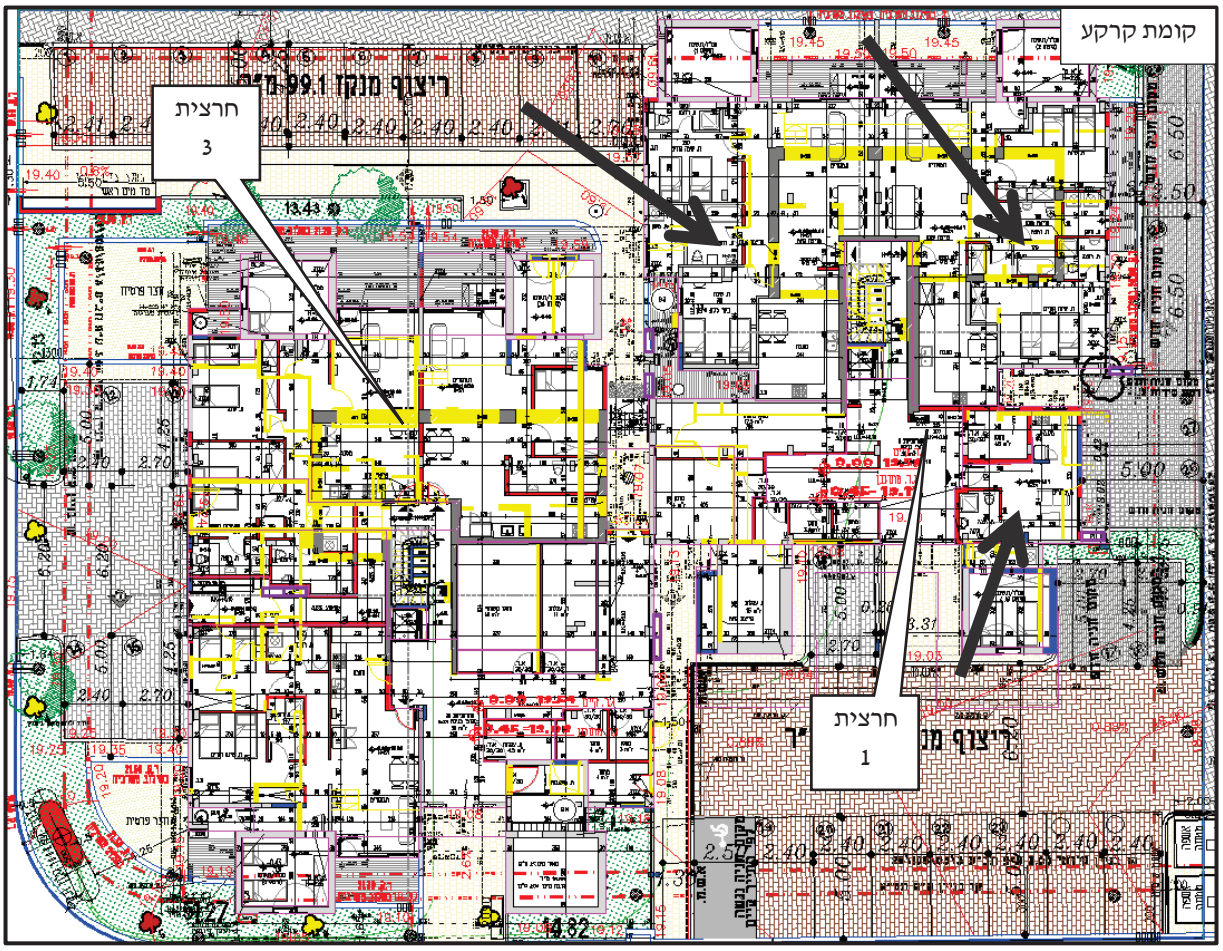
קרן חניה מבוקשת הינה על 17 מקומות חניה על פי המדיניות שאושרה בוועדה מס' 201913 מיום 23/07/2019.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20221755 שהתקבל בתאריך 09/06/2024, הותר היתר שינויים עבור פרויקט תמ"א 38 חיזוקים ותוספות, המצוי בבנייה לפי היתר מס' 20190296 :

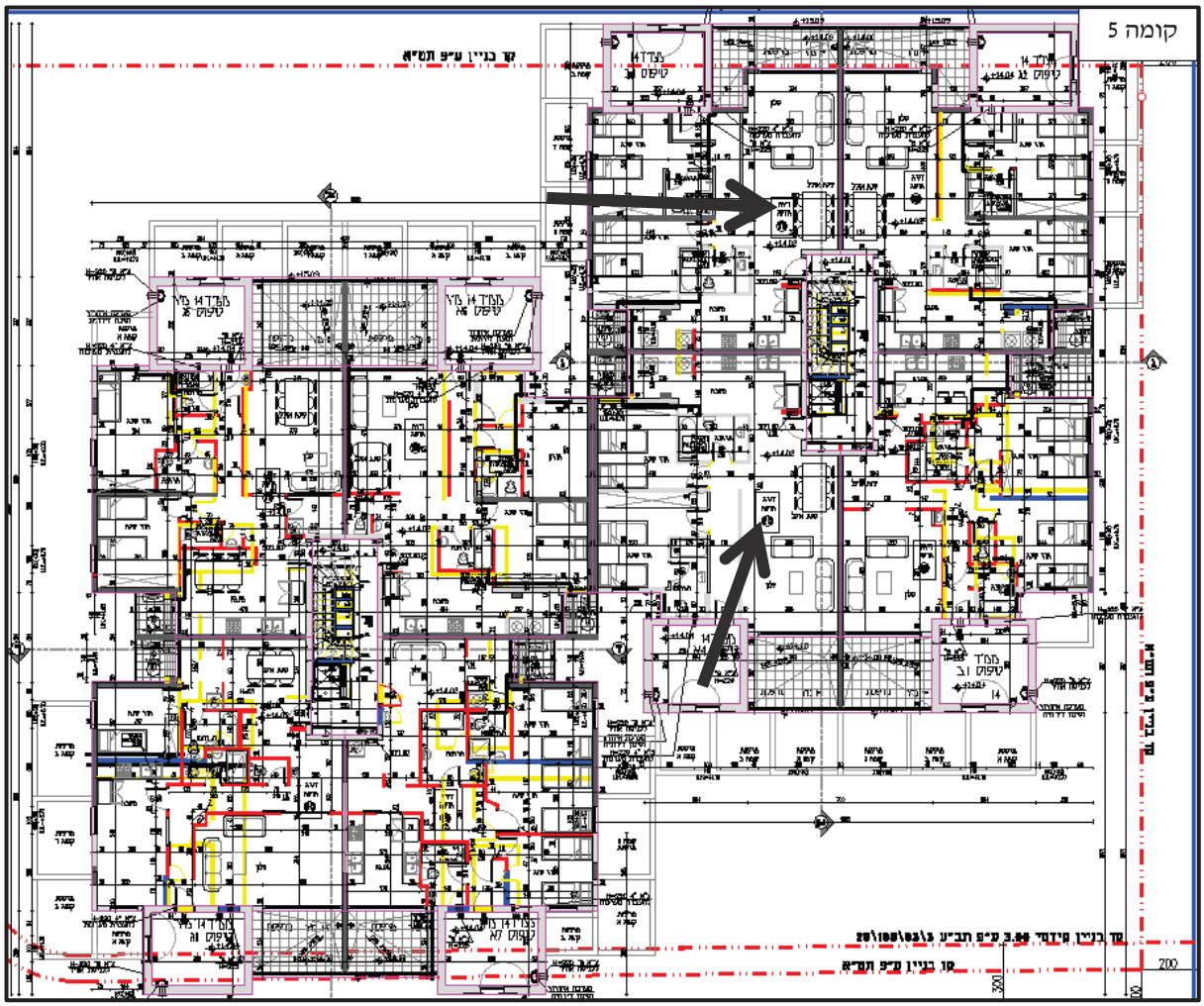
תוספת שתי דירות בקומת הקרקע ושתי דירות בקומת גג חלקית, שינויים פנימיים ושינויים בפיתוח.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק והשינויים בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 60 יח"ד.

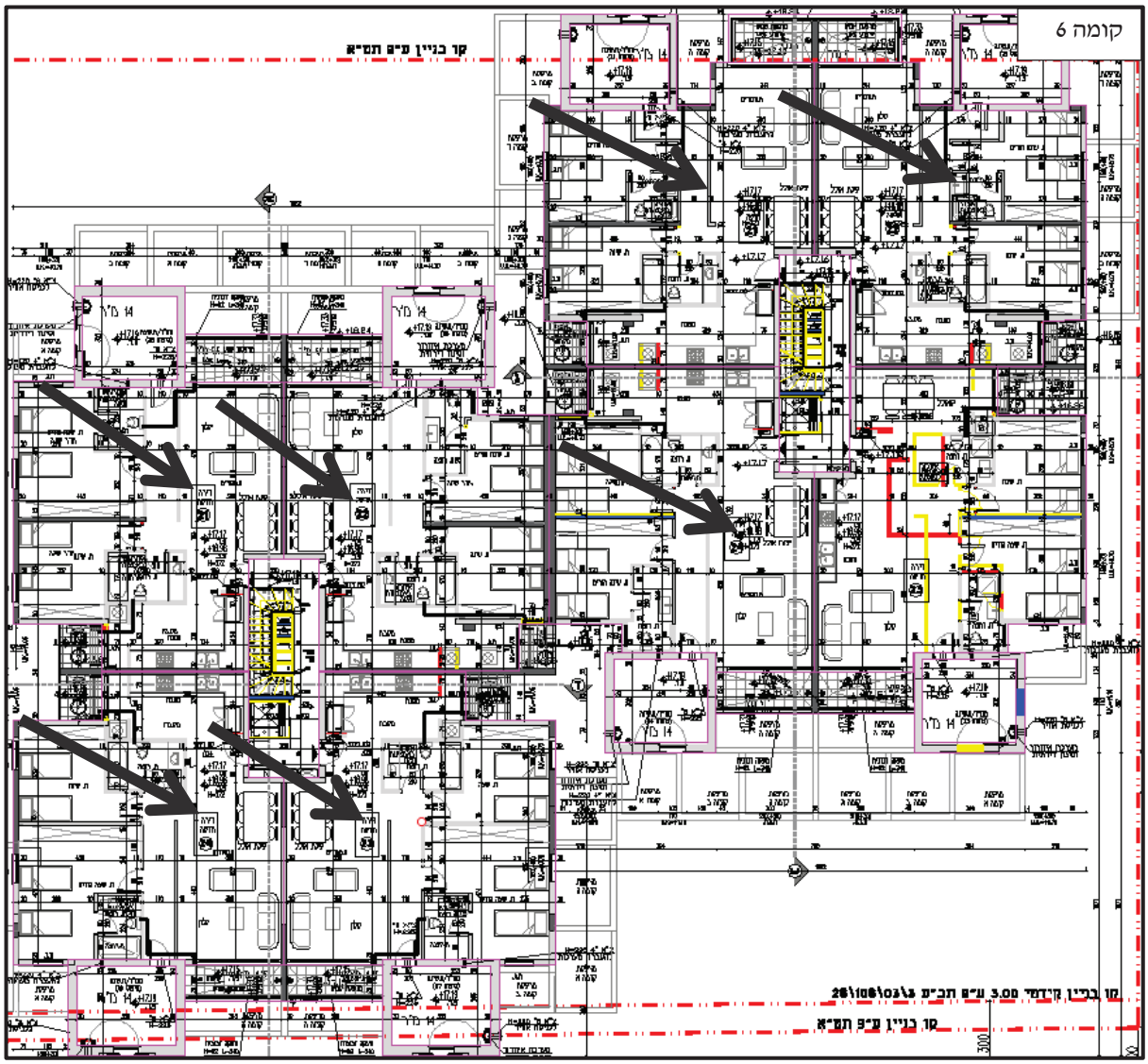
להלן תצלום רלוונטי מתוך תכנית היתר הבניה מספר 20221755 :



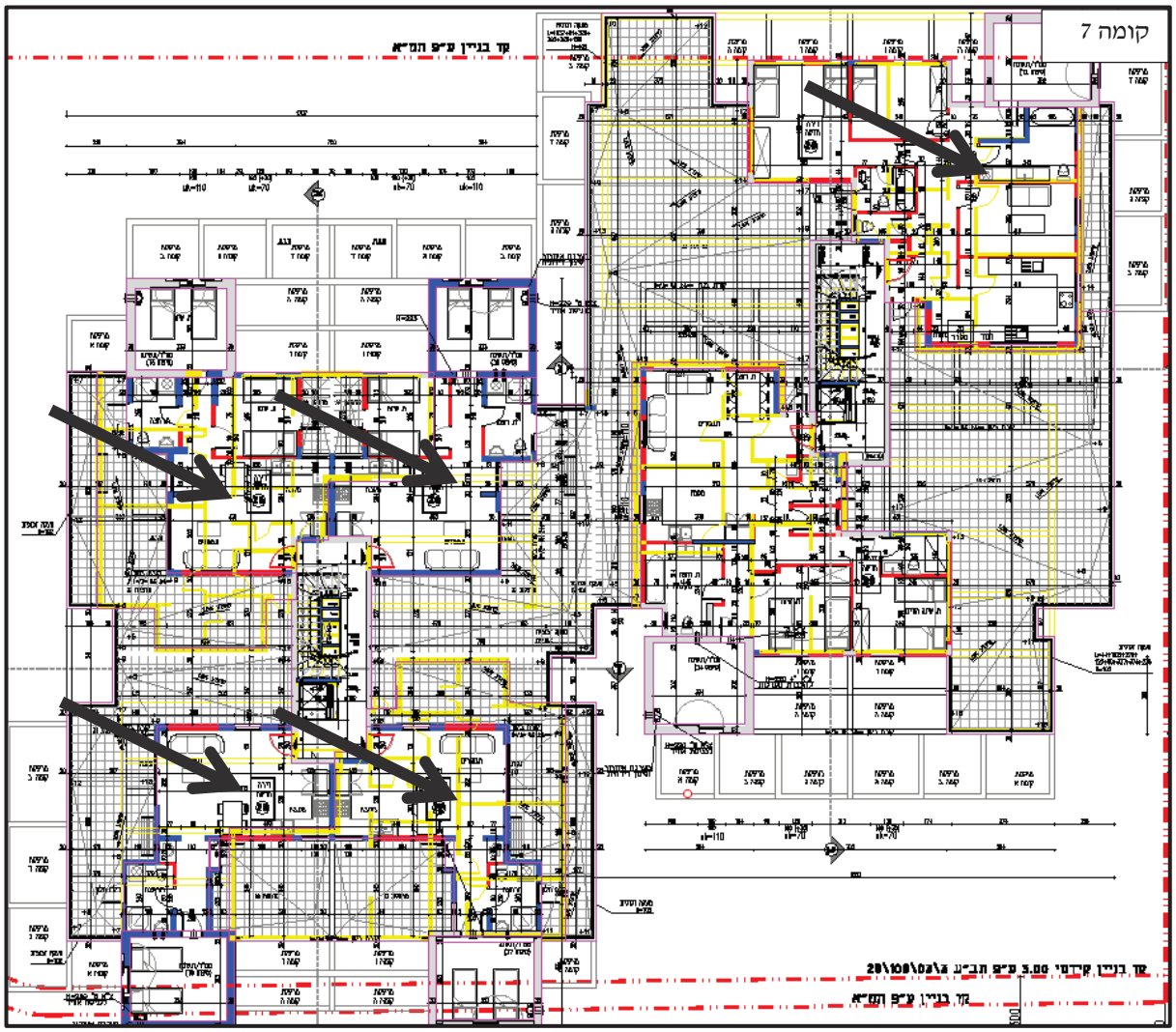
המשך :



המשך:



המשך :



הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט מידע**[1] של נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 19/01/2025 רשומות זכויות הבעלות בגוש 2465 חלקה 4 כדלקמן:

שטח חלקה רשום	:	1,880 מ״ר.
תתי חלקות מס׳ 1-32	:	הבעלות רשומה לטובת בעלים שונים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד. נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת אודם התחדשות עירונית בע״מ. נרשמה הערת על מינוי מנהל עיזבון עו״ד זרצקי חנה, תיק בימ״ש לעיניני משפחה בירושלים. תוקפו של המינוי הוא לשנתיים מיום 06/01/2022. נרשמו מספר רב של הערות אזהרה לפי סעיף 126 אשר אינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת.
משכנתאות	:	נרשם תיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ. הלווים – אבו פמילי ריט בע״מ. הערות: תיאור הנכס: דירות מבנה מס׳ 1 : יחידה מס׳ 17 ו- 20 בקומה 5, יחידות 22-21 ו- 24 בקומה 6 ויחידות 29-27 בקומת קרקע ויחידה מס׳ 25 בקומה 7. דירות מבנה מס׳ 3 : יחידה מס׳ 28-25 בקומה 7, 24-21 בקומה 6, יחידות 31-29 בקומת קרקע.

ראה המשך בעמוד הבא.

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ״ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

להלן טבלה מרכזת של הערות האזהרה לפי סעיף 126 אשר נרשמו לטובת אבו פמילי:

מספר מבנה	מס' יחידה	קומה	כיוונים
1	17	5	צפון מערב
1	20	5	דרום מערב
1	21	6	צפון מערב
1	22	6	צפון מזרח
1	24	6	דרום מערב
1	27	קרקע	צפון מערב
1	28	קרקע	צפון מזרח
1	29	קרקע	דרום מזרח
1	25	7	צפון מזרח (*)
3	25	7	צפון מערב

מספר מבנה	מס' יחידה	קומה	כיוונים
3	21	6	צפון מערב
3	28	7	דרום מערב
3	27	7	דרום מזרח
3	22	6	צפון מזרח
3	23	6	דרום מזרח
3	26	7	צפון מזרח
3	24	6	דרום מערב
3	29	קרקע	דרום מערב
3	31	קרקע	צפון מזרח
3	30	קרקע	צפון מערב

(*) בהתאם לאישור עו"ד יקב לוי מתאריך 09/02/2025, עולה כי נפלה טעות סופר ברישום דירה מספר 25 ברחוב חרצית 1 וכי כיווני הדירה הנכונים הם צפון מערב (ולא צפון מזרח כפי שנרשם בהסכם הרכישה ובנסח רישום המקרקעין).

ב. בהתאם **להסכם מכר שנחתם בתאריך 02/01/2022** בין "אודם התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "**המוכרת**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**הרוכש**") עולים עיקרי ההסכם הבאים:

- ביום 20/06/2018 נחתם הסכם בין חברת "מתחם החרצית תמ"א 38 בע"מ" לבין בעלי הזכויות בבניין המגורים בן 4 קומות ובו 32 יח"ד המצוי ברח' החרצית 1,3 (הרותם 18,20) באשדוד הבנוי על מקרקעין הידועים גם כגוש 2465 חלקה 4, הסכם שעניינו ביצוע עבודות חיזוק של הבניין הקיים בפני רעידות אדמה, שיפוץ, הוספת מעלית ובניית תוספת יחידות לבניין, הרחבת הדירות הקיימות בכל בניין בדרך של תוספת מרפסת וממ"ד והכל בהתאם לתמ"א 38.

- חברת "מתחם החרצית תמ"א 38 בע"מ" המחתה למוכרת את זכויותיה עפ"י הסכם מיום 27/02/2020.[1]

- על המקרקעין בנויים ומאוכלסים בסה"כ 2 בניינים צמודים (סה"כ 32 יח"ד) אשר מספרם העירוני הינו החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20 הרשומים בפנקסי המקרקעין יחד כבית משותף אחד במסגרתו נרשם הבניין.

- על פי הוראות כל דין לרבות תמ"א 38, התב"ע החלה על המקרקעין, היתר הבניה שניתן לחברה ובהתאם להסכם הדיירים, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט מגורים במסגרתו יתווספו ליח"ד הקיימות, כ- 24 יח"ד חדשות – עפ"י היתר קיים, ואולם בכוונת החברה ליזום תכנית שינויים שתאפשר תוספת של עד 32 יח"ד.

- ברצון הרוכש לרכוש מן המוכרת 20 דירות שמספרן (להלן: "**הממכר**"):

דירה מס'	בניין מס'	קומה	כיווני אוויר
17	1	5	צפון מערב
20	1	5	דרום מערב
21	1	6	צפון מערב
22	1	6	צפון מזרח
24	1	6	דרום מערב
25	1	7	צפון מזרח[2]
27	1	קרקע	צפון מערב
28	1	קרקע	צפון מזרח
29	1	קרקע	דרום מזרח
21	3	6	צפון מערב
22	3	6	צפון מזרח
23	3	6	דרום מזרח
24	3	6	דרום מערב
25	3	7	צפון מערב

[1] בהתאם לדיווח החברה, העברת הזכויות בין "מתחם החרצית תמ"א 38 בע"מ" לבין המוכרת הושלמה.

[2] בהתאם לאישור עו"ד יעקב לוי מתאריך 09/02/2025, עולה כי נפלה טעות סופר ברישום דירה מספר 25 ברחוב חרצית 1 וכי כיווני הדירה הנכונים הם צפון מערב (ולא צפון מזרח כפי שנרשם בהסכם הרכישה ובנסח רישום המקרקעין).

המשך:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	כיווני אוויר
26	3	7	צפון מזרח
27	3	7	דרום מזרח
28	3	7	דרום מערב
29	3	קרקע	דרום מערב
30	3	קרקע	צפון מערב
31	3	קרקע	צפון מזרח

- ברצון המוכרת למכור את הממכר לרוכש, ולמסור לו את החזקה כשהממכר בנוי ומוכן לאכלוס.

- תמורת הממכר וכל יתר התחייבויותיו של המוכר מתחייב הרוכש לשלם למוכרת (ראה תמורה ברשימת דירות).

- מועד המסירה -24 חודשים מיום חתימת ההסכם.

- המוכרת תשלים את בניית הבניין כולו לא יאוחר מאשר 18 חודשים ממועד מסירת הממכר לרוכש, למעט חלקים פנימיים של דירות שונות, שאינן מעניינו של הרוכש.

- הרוכש מתחייב לשלם ולפרוע ממועד המסירה בממכר ואילך, את כל הארנונות, המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים הממשלתיים והעירוניים וכל מין וסוג שהוא, אשר יוטלו על הדירה , ועל בעלי הזכויות המחזיקים בה. המוכרת תישא בתשלומים אלה, עד למועד המסירה.

- הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את הסכומים שהוציאה עבור מונה מים לממכר, אם שלמה או תשלם סכומים אלה ישירות לרשות המקומית.

- הרוכש מתחייב לשלם לחברת החשמל עבור מונה החשמל של הממכר.

- הרוכש מתחייב לשלם מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין

- הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את האגרות וכל חלקו היחסי בהוצאות הכרוכות ברישום הבית המשותף.

- מובהר בזאת כי כל זכויות הבניה במגרש, קיימות ו/או עתידות, שייכות למוכרת בלבד.

להלן רשימת הדירות בבניינים ברחוב החרצית 1 והחרצית 3 והתמורה בגינן:

רשימת דירות – אבו פמילי ריט בע"מ – החרצית 1

מס' דירה	מס' קומה	מס' חד'	כיוונים	שטח במ"ר	שטח מרפסת/גינה במ"ר	מחיר כולל מע"מ
17	5	4	צפון מערב	כ- 101	כ- 10	1.400.000
20	5	4	דרום מערב	כ- 101	כ- 5	1.400.000
21	6	4	צפון מערב	כ- 101	כ- 10	1.400.000
22	6	4	צפון מזרח	כ- 100	כ- 10	1.400.000
24	6	4	דרום מערב	כ- 101	כ- 10	1.400.000
25	7	4	צפון מזרח	כ- 102		1.950.000
27	קרקע	4	צפון מערב	כ- 113		1.400.000
28	קרקע	4	צפון מזרח	כ- 119		1.500.000
29	קרקע	2	דרום מזרח	כ- 54		1.380.000

רשימת דירות – אבו פמילי ריט בע"מ – החרצית 3

מס' דירה	מס' קומה	מס' חד'	כיוונים	שטח במ"ר	שטח מרפסת/גינה במ"ר	מחיר כולל מע"מ
21	6	4	צפון מזרח	כ- 101	כ- 11	1.400.000
22	6	4	צפון מזרח	כ- 101	כ- 11	1.400.000
23	6	4	דרום מזרח	כ- 101	כ- 4	1.400.000
24	6	4	דרום מערב	כ- 101	כ- 8	1.400.000
25	7	3	צפון מערב	כ- 56		1.380.000
26	7	3	צפון מזרח	כ- 58		1.380.000
27	7	2	דרום מערב	כ- 52		1.350.000
28	7	2	דרום מערב	כ- 52		1.350.000
29	קרקע	4	דרום מערב	כ- 94		1.500.000
30	קרקע	4	צפון מערב	כ- 103		1.500.000
31	קרקע	3	צפון מזרח	כ- 80		1.400.000

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 20 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת תוספת דירות מגורים ב- 2 בניינים צמודים במסגרת תמ"א 38/3, כבנויות וזמינות לאכלוס.

- אומדן השווי נערך לשווי 20 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (הפרויקט בשלבי גמר בניה).

- הנתון כי מספרי הדירות, הקומות, שטחי הדירות והמרפסות וכיווני האוויר הינם כדלקמן:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר
17	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
20	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
21	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
22	1	6	כ- 100 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מזרח
24	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
25	1	7	כ- 105 מ"ר	כ- 104 מ"ר	צפון מערב
27	1	קרקע	כ- 114 מ"ר	כ- 25 מ"ר	צפון מערב
28	1	קרקע	כ- 120 מ"ר	כ- 30 מ"ר	צפון מזרח
29	1	קרקע	כ- 55 מ"ר	כ- 8 מ"ר	דרום מזרח
21	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מערב
22	3	6	כ- 100 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מזרח
23	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 4 מ"ר	דרום מזרח
24	3	6	כ- 103 מ"ר	כ- 8.5 מ"ר	דרום מערב
25	3	7	כ- 57 מ"ר	כ- 43 מ"ר	צפון מערב
26	3	7	כ- 58 מ"ר	כ- 41 מ"ר	צפון מזרח
27	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 54 מ"ר	דרום מזרח
28	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 39 מ"ר	דרום מערב
29	3	קרקע	כ- 108 מ"ר	כ- 55 מ"ר	דרום מערב
30	3	קרקע	כ- 80 מ"ר	כ- 17 מ"ר	צפון מערב
31	3	קרקע	כ- 95 מ"ר	כ- 29 מ"ר	צפון מזרח

- הנתון כי הפרויקט ממוקם ברחוב החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20 , רובע ח' , אשדוד.

- הנתון כי הדירות שבנדון לא כוללות מקומות חניה ומחסנים.

- הנתון כי שכונת רובע ח' באשדוד הוקמה בשנות ה- 70, ממוקמת במרכז העיר אשדוד, תחומה בשדרות בני ברית במערב ושדרות אלטלנה במזרח, שדרות ירושלים בצפון ודרך בגין מנחם בדרום.

- השכונה מאופיינת בנייני מגורים בבניה וותיקה בבנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים לצד בית ספר שכונתי, גני ילדים, בתי כנסת וישיבה.

- הנתון כי הפרויקט בשלמות מהווה פרויקט תמ"א 38, לחיזוק ותוספת בניה הכולל 2 בניינים בני 7 קומות כל אחד ובסה"כ 60 יח"ד בשני הבניינים יחד.

- הנתון כי התקבל היתר בניה לפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת, אשר מצוי בשלבי גמר בניה.

- הנתון כי הבניינים בהם ממוקמות היחידות שבנדון, בנויים בניה קונבנציונאלית, ברמת גמר הכוללת בין היתר, שלד בטון מזויין, חיפוי קירות חוץ קשיח באריחי אבן, גג בטון שטוח, מעלית נוסעים וחדר מדרגות וכיו"ב.

- הנתון כי נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי גמר בניה, באופן בו רמת הגמר בדירות שבנדון כוללת בין היתר, חלוקת פנים, ריצוף אריחי גרניט פורצלן, חיווט חשמל פנים, חיפוי פנים בטיח לבן, מערכות ספרינקלרים וכיו"ב. בחלק מהדירות הותקנו מטבחים, כלים סניטריים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, ודלתות פנים מעץ וכיו"ב.

- הנתון כי בהתאם לחוזה מכר שנערך בין "אודם התחדשות עירונית בע"מ" ל"אבו פמילי" עולה כי "הממכר" הינו 20 דירות האמורות להיבנות בפרויקט תמ"א 38/3 ב- 2 בניינים צמודים בני 4 קומות כאשר לאחר התוספת יהיו בני 7 קומות.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת נרשמה הערה אזהרה לטובת "אבו פמילי ריט" בגין הסכם הרכישה כאמור.

- הנתון כי אומדן השווי נערך למלוא (100%) זכויות חברת "אבו פמילי ריט" ב- 20 דירות המגורים, שנרכשו בהתאם להסכם המכר.

- אומדן השווי נערך לשווי הדירות במצב פיזי גמור (בפרויקט המצוי בשלבי גמר הבניה).

- אומדן השווי מוערך במצבו הנוכחי, חופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן נתוני השוואה מפרויקטים של חיזוק ותוספת קומות בסביבת הנכס, עבור דירות בבינוי חדש הממוקמות בקומות החדשות של הבניינים:

דירות בשטח מעל 95 מ״ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ״ר	שטח מרפסת (*)	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע״מ	מחיר למ״ר אקוו׳, כולל מע״מ (*)
02/05/2024	2073	42	מבוא העירית 12	100	10	4	6	7	2017	₪ 1,820,000	₪ 17,333
19/03/2024	2465	10	החרצית 9	110	10	5	6	7	2022	₪ 1,730,000	₪ 15,043
15/01/2024	2465	7	החרצית 5	97	10	4	6	8	2022	₪ 1,550,000	₪ 15,196
02/01/2024	2073	37	הכלנית 38	95	10	4	5	7	2022	₪ 1,770,000	₪ 17,700
21/02/2023	2465	10	החרצית 9	97	10	4	6	8	2023	₪ 1,800,000	₪ 17,647

(*) הובא בחשבון שטח של 10 מ״ר מרפסת ליח״ד במקדם 0.5.

דירות בשטח של עד 95 מ״ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ״ר	שטח מרפסת (*)	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע״מ	מחיר למ״ר אקוו׳, כולל מע״מ (*)
31/07/2024	2188	13	הרותם 4	72	10	3	6	8	2022	₪ 1,700,000	₪ 22,078
29/07/2024	2188	13	הרותם 4	72	10	3	6	8	2022	₪ 1,700,000	₪ 22,078
23/07/2024	2073	45	החלוצים 22	77	10	3	6	7	2023	₪ 1,600,000	₪ 19,512
30/06/2024	2073	30	הכלנית 40	84	10	4	6	7	2019	₪ 1,900,000	₪ 21,348
19/02/2024	2188	13	הרותם 4	73	10	3	5	8	2022	₪ 1,530,000	₪ 19,615
11/02/2024	2188	13	הרותם 4	73	10	3	5	8	2022	₪ 1,626,000	₪ 20,846

(*) הובא בחשבון שטח של 10 מ״ר מרפסת ליח״ד במקדם 0.5.

להלן נתוני השוואה מפרויקטים של חיזוק ותוספת קומות בסביבת הנכס, עבור דירות גן, בבינוי חדש:

דירות גן בשטח מעל 100 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שטח חצר	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר אקוו', כולל מע"מ (*)
28/05/2023	2465	8	החרצית 7	127	43	5	1	8	2024	₪ 2,150,000	₪ 15,368
28/05/2023	2465	8	החרצית 7	106	34	4	1	8	2025	₪ 1,900,000	₪ 16,351

(*) ניתן מקדם אקוו' 0.3 לשטח חצר.

דירות גן בשטח של עד 65 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שטח חצר	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר אקוו', כולל מע"מ (*)
07/02/2024	2465	7	החרצית 5	62	25	3	1	8	2022	₪ 1,282,051	₪ 18,447
07/02/2024	2465	10	החרצית 9	62	11	3	1	8	2022	₪ 1,500,000	₪ 22,971
24/12/2023	2188	13	הרותם 4	52	11	2	1	8	2022	₪ 1,300,000	₪ 23,508
21/12/2023	2188	13	הרותם 4	52	11	2	1	8	2022	₪ 1,250,000	₪ 22,604
10/05/2023	2188	14	הרותם 3	53	8	2	1	8	2021	₪ 1,240,000	₪ 22,383
07/05/2023	2188	14	הרותם 3	53	8	2	1	8	2021	₪ 1,260,000	₪ 22,744

(*) ניתן מקדם אקוו' 0.3 לשטח חצר.

להלן נתוני השוואה מפרויקט ברחוב מבוא הכרכום 8 לחיזוק ותוספת קומות הממוקם בסביבת הנכס שבנדון, עבור דירות גג, בבינוי חדש:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שטח מרפסת גג (עפ"י מדידה מקורבת)	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר אקוו', כולל מע"מ (*)
29/10/2024	2188	11	הכרכוסמבוא 8	56	50	3	7	7	2023	₪ 1,730,000	₪ 24,366
10/01/2024	2188	11	הכרכוסמבוא 8	56	50	3	7	7	2023	₪ 1,470,000	₪ 20,704
20/12/2023	2188	11	הכרכוסמבוא 8	56	50	3	7	7	2023	₪ 1,470,000	₪ 20,704
11/12/2023	2188	11	הכרכוסמבוא 8	56	50	3	7	7	2023	₪ 1,420,000	₪ 20,000
06/12/2023	2188	11	הכרכוסמבוא 8	40	30	2	7	7	2023	₪ 1,290,000	₪ 26,327

תחשיב השווי

להלן אומדן השווי של 20 דירות מגורים בנות 2, 3 ו- 4 חדרים, במצב פיזי כגמור ומוכן לאיכלוס (נכון מועד הקובע הנכס הפרויקט מצוי בשלבי גמר בניה) אשר זכויותיהן נרכשו ע"י חברת "פמילי ריט":

בניין	דירה מס'	מס' קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' (ניתן מקדם 0.5 למרפסת, מקדם 0.3 לגג/ גינה)	שווי למ"ר אקוי', כולל מע"מ (*)	סה"כ שווי כולל מע"מ, במעוגל
החרצית 1	17	5	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	₪ 16,500	₪ 1,749,000
	20	5	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	₪ 15,675	₪ 1,662,000
	21	6	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	₪ 16,500	₪ 1,749,000
	22	6	100 מ"ר	10 מ"ר	105 מ"ר	₪ 16,500	₪ 1,733,000
	24	6	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	₪ 15,675	₪ 1,662,000
	25	7	105 מ"ר	104 מ"ר	126 מ"ר	₪ 15,675	₪ 1,972,000
	27	קרקע	114 מ"ר	25 מ"ר	122 מ"ר	₪ 16,000	₪ 1,944,000
	28	קרקע	120 מ"ר	30 מ"ר	129 מ"ר	₪ 16,000	₪ 2,064,000
	29	קרקע	55 מ"ר	8 מ"ר	59 מ"ר	₪ 21,000	₪ 1,239,000
החרצית 3	21	6	102 מ"ר	11 מ"ר	108 מ"ר	₪ 16,500	₪ 1,774,000
	22	6	100 מ"ר	11 מ"ר	106 מ"ר	₪ 15,675	₪ 1,654,000
	23	6	102 מ"ר	4 מ"ר	104 מ"ר	₪ 16,500	₪ 1,716,000
	24	6	103 מ"ר	9 מ"ר	107 מ"ר	₪ 16,500	₪ 1,770,000
	25	7	57 מ"ר	43 מ"ר	70 מ"ר	₪ 20,500	₪ 1,433,000
	26	7	58 מ"ר	41 מ"ר	70 מ"ר	₪ 20,500	₪ 1,441,000
	27	7	50 מ"ר	54 מ"ר	66 מ"ר	₪ 20,500	₪ 1,357,000
	28	7	50 מ"ר	39 מ"ר	62 מ"ר	₪ 20,500	₪ 1,265,000
	29	קרקע	108 מ"ר	55 מ"ר	125 מ"ר	₪ 16,000	₪ 1,992,000
	30	קרקע	80 מ"ר	17 מ"ר	85 מ"ר	₪ 19,000	₪ 1,617,000
	31	קרקע	95 מ"ר	29 מ"ר	104 מ"ר	₪ 18,000	₪ 1,867,000
סיכום ביניים, במעוגל							**₪ 33,660,000**
בתוספת 1% בגין עליה בשיעור המע"מ (**)							**₪ 336,600**
סה"כ אומדן שווי הדירות היום במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), כולל מע"מ, במעוגל (***)							**₪ 34,000,000**
סה"כ אומדן שווי הדירות היום במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), לא כולל מע"מ (18%), במעוגל							**₪ 28,800,000**

(*) הובא בחשבון מקדם התאמה לדירות עם כיוון אויר אחד בשיעור של 95% (מסומנות באדום).

(**) החל מתאריך 01/01/2025 עודכן המע"מ לשיעור של כ- 18%, ולאור הנתון כי נתוני ההשוואה הינם לשנת 2024 (טרם עליית המע"מ), ומאחר ואומדן השווי צופה פני העתיד, הובאה בחשבון באומדן השווי תוספת בשיעור של 1%.

(***) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
02/01/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 28,380,000	
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 30,580,000	₪ 26,140,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 34,000,000	₪ 28,800,000

ש ו מ ה

שים לב לגודל הנכס, מיקומו (שווי של 20 דירות מגורים היום במצב פיזי כגמור – בפרויקט המצוי בשלבי גמר בניה, ברחוב החרצית 1,3 פינת הרותם 18,20 , רובע ח', אשדוד, חלקה 4 בגוש 2465) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **34,000,000** ₪ **(שלושים וארבעה מיליון שקלים חדשים), כולל מע"מ**

ושווי בגבולות 28,800,000 ₪ **(עשרים ושמונה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (בשיעור 18%).**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2024.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך מקורי.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי של 204 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(טרם השולמה הבניה)

בפרויקט פינוי בינוי, גוש 2190 חלקה 10

הרצל פינת חיים משה שפירא ("מגדל פמילי"), רובע ד', אשדוד

11 במרץ 2025

מספרנו: 33742.2

לכבוד,

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי של 204 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(טרם השולמה הבניה)

בפרויקט פינוי בינוי, גוש 2190 חלקה 10

הרצל פינת חיים משה שפירא ("מגדל פמילי"), רובע ד', אשדוד

בהתאם לבקשתך, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס	:	חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**")[1].
מזמין חוות הדעת	:	"אבו פמילי" באמצעות רו"ח פרידה אליאסי.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	25 בדצמבר 2024.
תאריך הביקור בנכס[2]	:	23 בינואר, 2025.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2024.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 04/01/2023 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים של החברה.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם מכר מתאריך 26/01/2022 שנערך בין חברת "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" לחברת "אבו פמילי ריט בע"מ" לרכישת זכויות של 204 דירות מגורים במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).

[2] ביקור בנכס נערך על ידי רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	2190
חלק מחלקות	10
שטח החלקה הרשום	6,227 מ״ר
תא שטח מספר	1 (עפ״י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר 603-0517920)
שטח המגרש	כ-5,758 מ״ר (עפ״י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר 603-0517920)
נשוא חוות הדעת	204 דירות מגורים מתוכננות, במסגרת פרויקט פינוי בינוי
מיקום	רחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא (״מגדל פמילי״), רובע ד׳, אשדוד
הזכויות בנכס	זכות חוזית בהתאם להסכם מכר[2] (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

כללי:

- חברת ״אבו פמילי״ חתמה בחודש 01/2022 על הסכם לרכישת זכויות עבור 204 דירות מגורים בנות 3 ו-4 חדרים בפרויקט עתידי, במסגרת פרויקט פינוי בינוי, המיועד לפנוי 72 דירות והקמת 389 דירות (כולל דירות בעלי הקרקע) ב-2 מגדלי מגורים מעל שטחי מסחר וחניונים, תמורת 378,500,000 ₪ כולל מע״מ. בהתאם להסכם הלוואה, אבו פמילי העמידה הלוואה לחברה קשורה של המוכרת, בסך של 50,000,000 ₪. סכום ההלוואה שניתנה ע״י אבו פמילי יקוזז מסך התמורה בהסכם לרכישת הדירות שבנדון (ראה הרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״).
- נכון למועד חוות הדעת, התקבל היתר בניה והושלמו עבודות חפירה ודיפון ושלד של מרתפי החניה (מפלסים 4- עד 2-), של מבנה מספר 2 בו יבנו יח״ד שבנדון.
- **אומדן השווי נערך לשווי כיום של 204 דירות במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה וטרם שולמה מלוא התמורה).**
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג׳, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת דיווח החברה בדו״חות הכספיים, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב״ע וזכויות וכו׳, משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.
- איסוף הנתונים נערך מתוך כוונה להגיע לדיוק המרבי, ברם סביר כי יתכנו סטיות ולכן מומלץ לרוכש לבדוק בעצמו את הנתונים בטרם הרכישה, יש לראות בנתונים המוצגים בחוות דעת זו כנתוני עזר בלבד לתחשיב אומדן השווי.

---

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 08/01/2025 והסכם רכישה מתאריך 26/01/2022.

[2] בהתאם להסכם מכר מתאריך 26/01/2022 שנערך בין חברת ״יחד הבונים התחדשות עירונית בע״מ״ לחברת ״אבו פמילי ריט בע״מ״ לרכישת זכויות של 204 דירות מגורים.
יצוין כי נכון למועד חוות הדעת שולמה חלק מהתמורה בסך של 111,832,000 ₪.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 204 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת דירות מגורים ב- 2 מגדלי מגורים במסגרת פרויקט פינוי בינוי, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), הממוקמות ברחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא ("מתחם פמילי"), רובע ד', אשדוד.

להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

מס' דירות	מס' חדרים	שטח דירה כפי שנמסר ע"י החברה
68 דירות מגורים	3	כ- 83 מ"ר
64 דירות מגורים	4	כ- 100 מ"ר
72 דירות מגורים	4	כ- 115 מ"ר
סה"כ – 204 דירות בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר ליח"ד		

פרויקט הפינוי בינוי שבנדון ממוקם בתחום גוש 2190 חלקה 10 בשטח רשום של 6,227 מ"ר, הידוע כתא שטח מספר 1 בשטח קרקע של 5,758 מ"ר (בהתאם תכנית בניין עיר מספר 603-0517920).

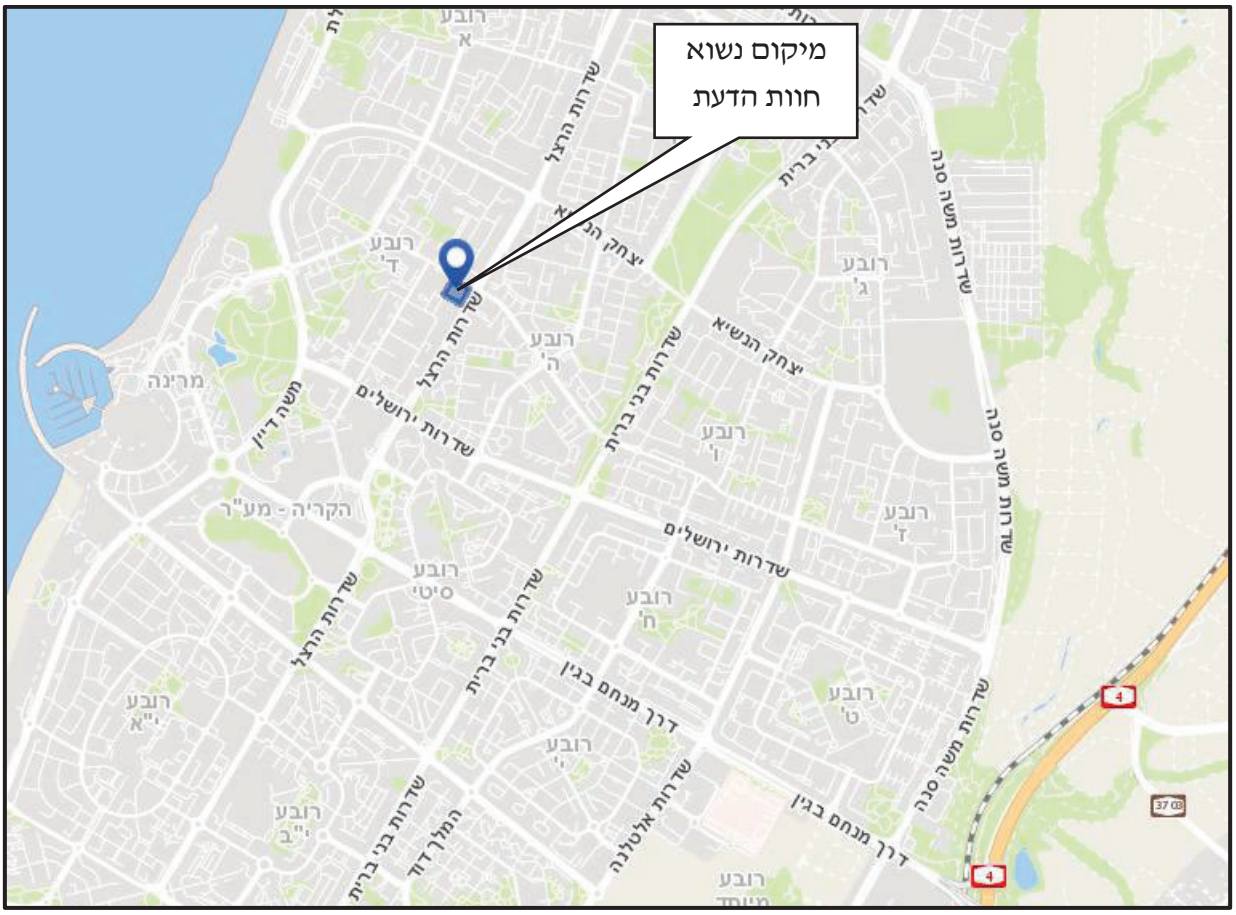
תיאור הסביבה:

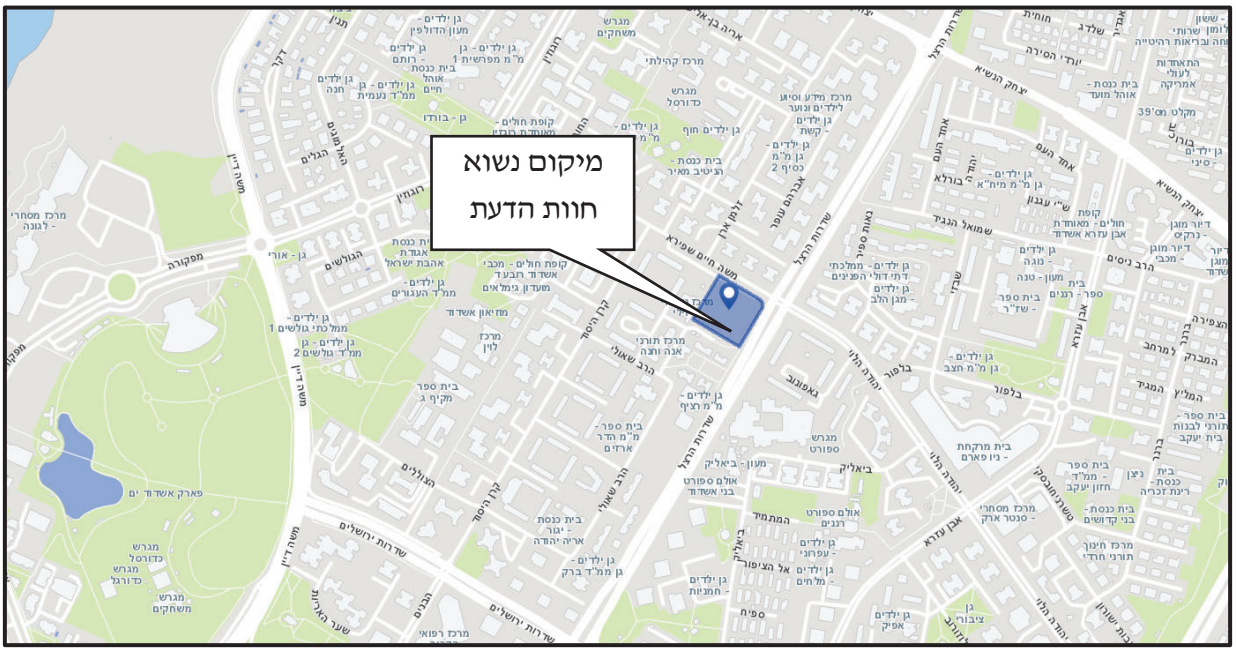
הפרויקט עתיד לקום בקרן רחוב הרצל שהינו רחוב ראשי, דו סיטרי, הכולל שלושה מסלולים לכל כיוון וחוצה את אשדוד מצפון לדרום ורחוב חיים משה שפירא.

בסביבת הפרויקט מכון להתפתחות הילד "ברזילי", בתי ספר, תיכונים, מרכז פיס קהילתי, אודיטוריום, קופת חולים, מוזיאון אשדוד, קניון לב אשדוד, מרכזים מסחריים ועוד.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיו"ב.

להלן מפות סביבה:





תיאור הפרויקט (נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו)

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי, במסגרתו יוקמו 389 יח״ד ב-2 מבני מגורים :

- מבנה מספר 1 (אינו מהווה חלק מחוות הדעת) בן 34 קומות מגורים עבור 190 יח״ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפות עם מבנה מספר 2) המיועדות ברובן לחניה ואחסנה.
- מבנה מספר 2 – כולל 34 קומות למגורים עבור 199 יח״ד וקומות טכניות מעל קומת מסחר, קומת כניסה וקומת גלריה.

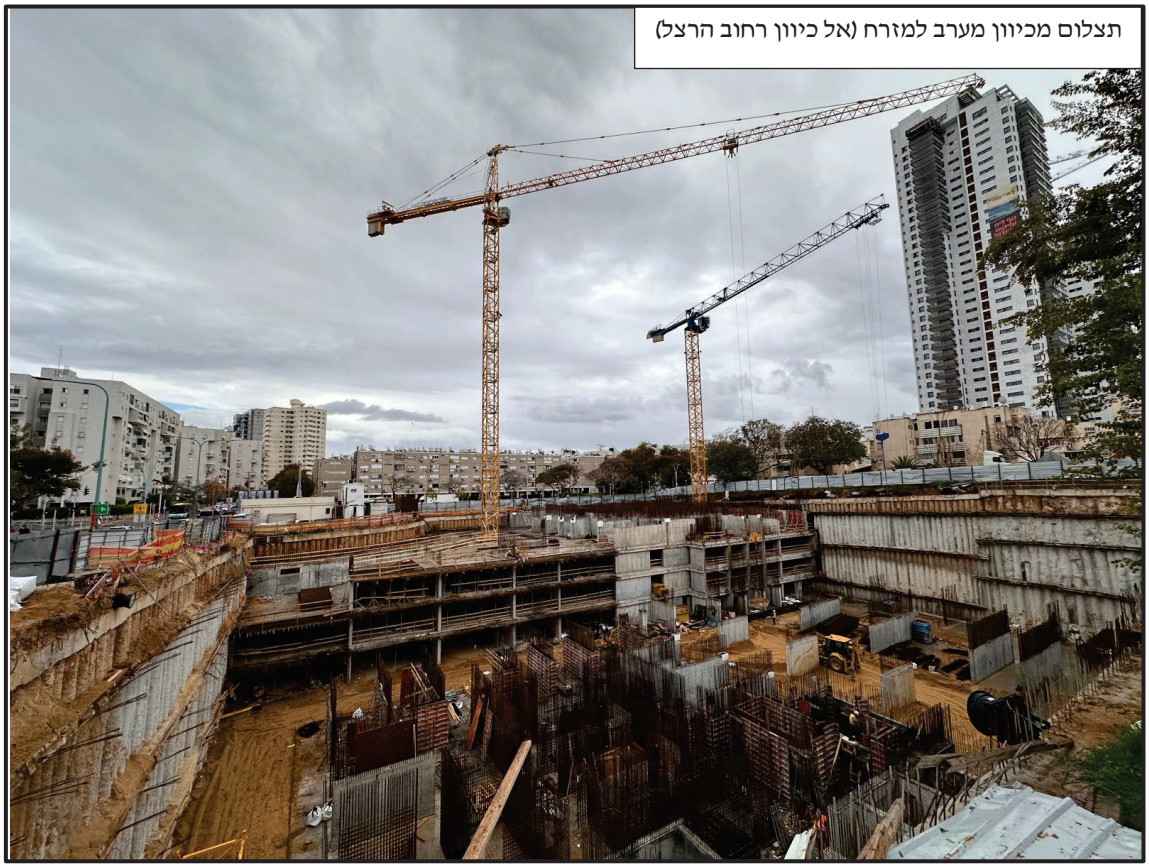
נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות ל-204 דירות מגורים[1] במבנה מספר 2 + זכויות ל- 60 מחסנים ו- 204 מקומות חניה.

מביקור בנכס עולה כי, בוצעו עבודות חפירה ודיפון בגבולות המגרש והושלמה בניית השלד של מרתפי החניה במפלס 4- עד מפלס 2- של מבנה 2.

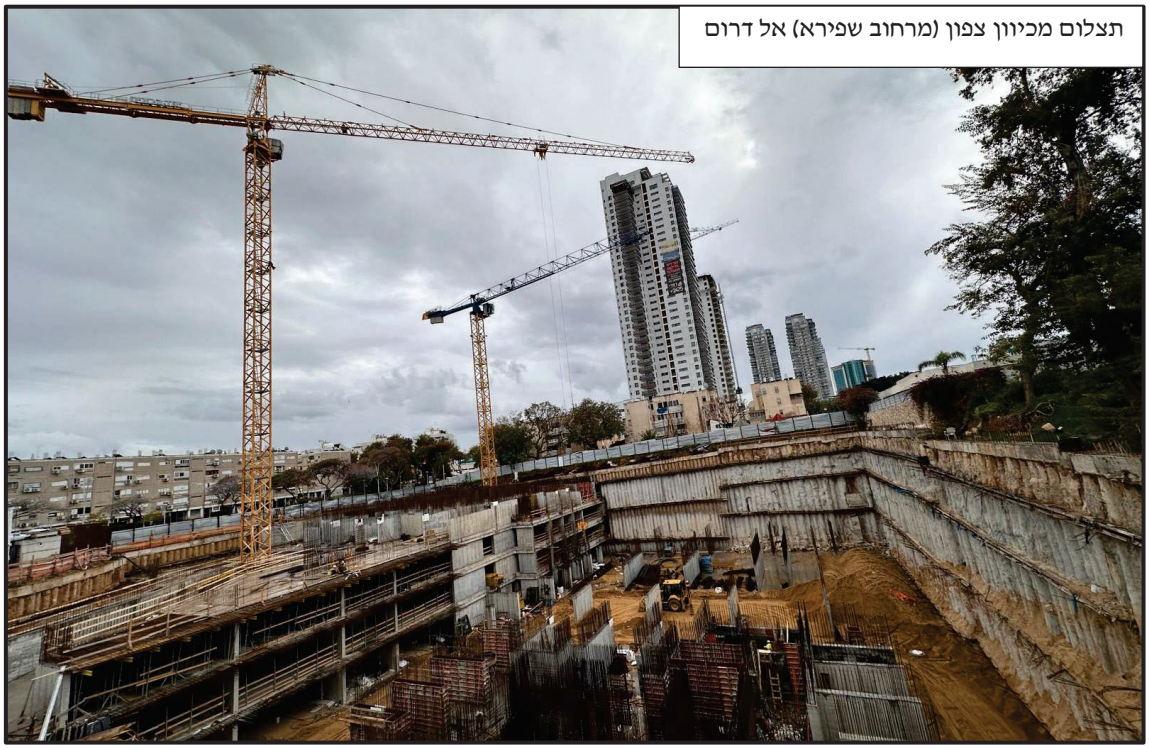
[1] בהתאם להסכם רכישת הזכויות, תוגש בקשה לתיקון היתר הבניה, במסגרתו יתבקש שינוי תמהיל הדירות למגורים בלבד, במגדל השני, כך שייבנו 204 דירות למגורים.

להלן תצלומים מיום הביקור בנכס:

תצלום מכיוון מערב למזרח (אל כיוון רחוב הרצל)



תצלום מכיוון צפון (מרחוב שפירא) אל דרום



להלן גבולות הפרויקט:

צפון : חזית לרחוב משה חיים שפירא, ומעברו 3 מבני מגורים בני 7 קומות על עמודים.

מזרח : חזית לרחוב שדרות הרצל ומעברו מבנה טורי ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

דרום : גובל בחלקה 33 המהווה דרך פנימית.

מערב : גובל בחלקה 26 בתחומה מרכז טיפולי ברזילי.

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם למידע תכנוני בכתב עולה כי בחלקה שבנדון חלות מספר רב של תכניות כמפורט להלן.

התכניות הראשיות מכוחן ניתנו הזכויות המפורטות בחוות הדעת הינן תכנית מספר 66/104/03/3 ו-603-0517920.

שם התכנית (תב"ע – להלן, תכנית בניין עיר)	תאריך מתן תוקף וילקוט פרסומים	מהות התכנית
תכנית בניין עיר מספר **101/02/3** או לחלופין **ד/313** **(תכנית המתאר אשדוד)**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 761 ביום 13.01.1960	מיקום המגרשים נשוא חוות הדעת מהווה שטח **ביעוד אזור מגורים ב'**, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית בניין ערים מפורטת ותכנית בינוי שיאושרו בעתיד. תכליות ושימושים – בין היתר: בתי מגורים ובתי דירה, מקומות חניה ועוד. בכוחה של הוועדה המקומית לגבות מבעלי הזכויות את הוצאות עריכת התוכנית.
תכנית בניין עיר מספר **11/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1205 מיום 13.07.1965	מטרת התכנית – הקלה באחוזי הבניה ושינוי בהוראות הבניה למרפסות/גזוזטרות. התכנית קובעת בין היתר כי שטח המרפסות לא ייחשב באחוזי הבניה המותרים באם שטחן אינו עולה על 25% משטח הדירות ברוטו, בתנאים.
תכנית בניין עיר מספר **ד/455**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1204 מיום 12.8.1965	התכנית מהווה תכנית מפורטת לרובע ד'. יעוד סביבת החלקה – אזור למגורים ב' ואזור לבניני ציבור.
תכנית בניין עיר מספר **ד/455/ז**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1670 מיום 5.11.1970	התכנית מהווה תכנית מפורטת לרובע ד'. יעוד סביבת החלקה – אזור למגורים ב' ואזור לבניני ציבור.

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מתוך אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אשדוד". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

<u>המשך:</u>

שם התכנית (תב"ע – להלן, תכנית בניין עיר)	תאריך מתן תוקף וילקוט פרסומים	מהות התכנית
תכנית בניין עיר מספר **6/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1256 מיום 20.01.1966.	התכנית קובעת צפיפות ומס' יח"ד לרובע ד'.
תכנית בניין עיר מספר **ד/455/ד**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1596 מיום 29.01.1970.	התכנית מסווגת את סביבת החלקה כשטח ביעוד מגורים ב' ובניני ציבור. (התכנית משנה את חלוקת השטחים הקיימת, קובעת יעודים, צפיפות, ועוד)
תכנית בניין עיר מס' **20/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 2464 מיום 30.08.1978.	התכנית מגדירה את שטחי השירות בבניני מגורים, בין היתר: ש"ש בקומת עמודים, חדרי מדרגות, וכו'. **בנוסף נכתב כי אחוזי הבניה הניתנים למרפסות יכללו בסה"כ אחוזי הבניה המותרים, בהתאם לכך <u>יוגדל</u> שטח הבניה המותר ב- 25% מהאחוז המותר למגורים (ולא ליעוד אחר)**
תכנית בניין עיר מספר **24/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2587 ביום 15.10.1979	**מטרות התכנית כוללות בין היתר** – התרתן והקמתן של מרפסות גג ומרפסות גן באזורים מיוחדים המיועדים למגורים, מבלי להכלילם בחישובי אחוזי הבניה.
תכנית בניין עיר מספר **22/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2581 ביום 22.11.1979	**מטרות התכנית כוללות בין היתר** – קביעת תקן חניה, בין היתר באזור מגורים יהיה התקן כדלקמן: דירה עד 120 מ"ר - מקום חניה 1 לכל דירה דירה מעל 120 מ"ר – מקום חניה 12 לכל 3/4 דירה
תוכנית בניין עיר מספר **ד/14/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2600 מתאריך 31.1.1980.	**התכנית מהווה את התכנית הראשית ברובע ד' וקובעת בין היתר: יעוד, צפיפות, זכויות בניה ועוד – ראה להלן פירוט הוראות התכנית.**

המשך:

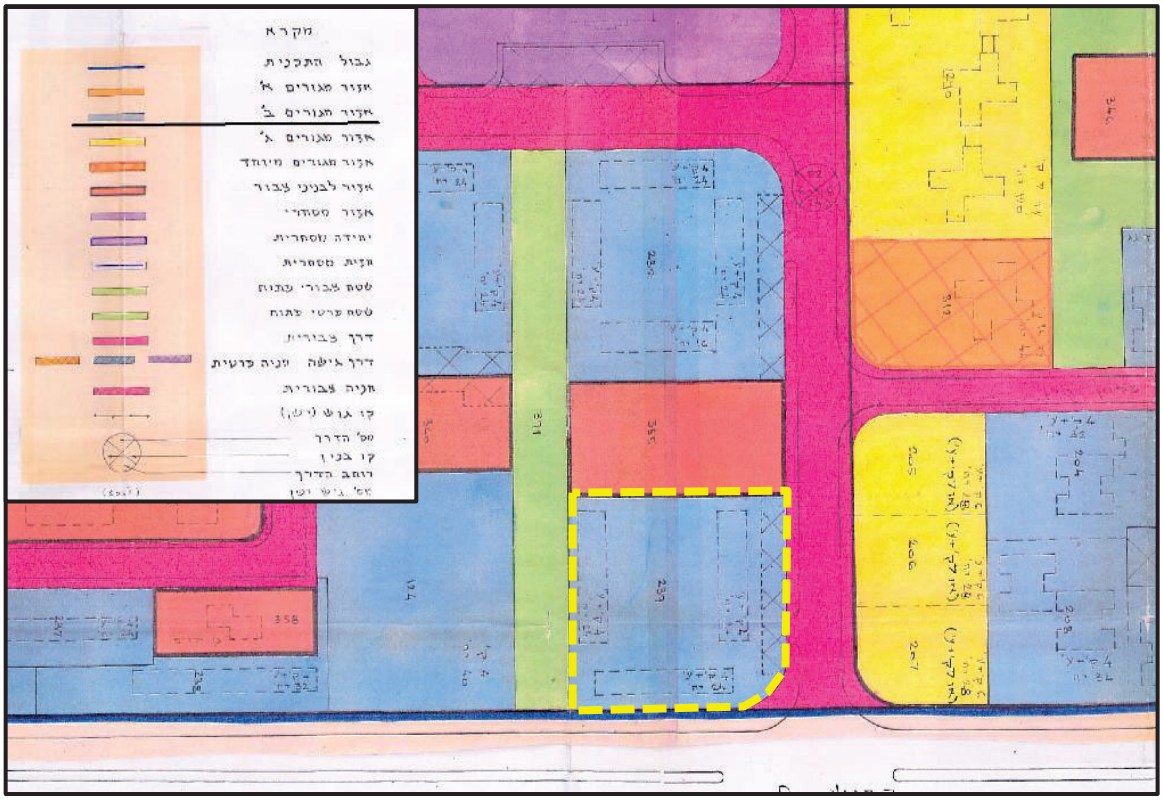
שם התכנית (תב"ע – להלן, תכנית בניין עיר)	תאריך מתן תוקף וילקוט פרסומים	מהות התכנית
תכנית בניין עיר מספר **35/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3514 ביום 14.07.1986	בין מטרות התכנית - **לאפשר מתן פטור מחובת הקצאת והכשרת מקום חניה לכלי רכב בתחומי המגרש, לגבי הרחבת יח"ד עד שטח מירבי של 110 מ"ר, אם וכאשר הוועדה המקומית מצאה כי אין פתרון חניה בתחום המגרש.**
תכנית בניין עיר מספר **30/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3535 ביום 7.3.1988	בין מטרות התכנית - באזור מגורים ב' ועל מנת לשמור על המראה האסתטי של העיר, יש להגביל חיבור חשמל עילי לבניינים.
תכנית בניין עיר מספר **62/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4591 ביום 25.11.1997	בין מטרות התכנית קביעת תקן חניה באזורי מגורים: מספר מקומות החניה באזורי מגורים יחושב ע"פ תקן חניה של 1.5 מקומות ליחידת דיור אחת בבניה רוויה.
תכנית בניין עיר מספר **2071/מק/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5041 ביום 24.12.2001	התכנית קובעת הוראות הקמתן של פרגולות בחצר.
תכנית בניין עיר מספר **85/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5051 ביום 04.02.2002	**בין מטרות התכנית קביעת שטחי שירות באזורי מגורים, ראה להלן פירוט הוראות התכנית.**
תכנית בניין עיר מספר **98/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5255 ביום 11.12.2003	התכנית קובעת הוראות הקמתן של פרגולות במרפסות.
תכנית מפורטת מספר **66/104/03/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 6871 ביום 7.9.2014	מתחם שפירא – פינוי בינוי – שדרות הרצל: **ניתנו זכויות בנייה לחלקה שבנדון לחידוש המרקם העירוני לאורך שדרות הרצל בכניסה לרובע ד', עבור 324 יח"ד, וחזית מסחרית במסגרת הליך של פינוי בינוי. ראה פירוט סעיף ד' לפרק זה.**

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **ד/14/101/02/3,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2600 מתאריך 31/01/1980, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרת התכנית היא להראות את מצב הרובע כיום (הערת הח"מ - יום אישור התכנית) לאחר שהוכנסו מידי פעם לפעם תיקונים בחלקות שונות, ותיקונים לגבי התכנית המקורית, קביעת דרכים, שטחי ציבור פתוחים, אזור לבניני ציבור, אזור מסחרי וכו', קביעת אופן הבינוי וחלוקה למגרשים, קביעת מס' יח"ד ומס' הקומות בהתאם למפורט בתשריט.

בהתאם לתשריט החלקה מוגדרת באזור מגורים ב' (24 יח"ד X 3 בניינים וסה"כ 72 יח"ד, 4 קומות על עמודים).

<u>תשריט התכנית (החלקה שבנדון מסומנת בקו צהוב):</u>



תכנית זו תקרא התכנית הראשית, וכל הוראות המפורטות להלן בתכנית זו יקבעו ויחייבו בכל מקרה שהתגלה סתירה בינה לבין כל תכנית אחרת מתאריך יום מוקדם.

שטח מגרש מינימאלי – 566 מ״ר

זכויות הבניה – 120% (30% לקומה x 4 קומות)

(בהתאם להערות בדיקת הוועדה המקומית לבקשה, באזור מגורים ב׳ בהכללת תב״ע 20/101/02/3 יהיה מותר 37.5% בניה לקומה וסה״כ 150% שטח בניה עקרי).

קווי בניין – חזיתי – 6 מ׳ (ע״פ רוזטה בתשריט)

צידי – 4 מ׳

עורפי – 5 מ׳

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **ד/85/101/02/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5051 מתאריך 04/02/2002, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית למגרשים המיועדים למגורים, כדלקמן:

1. אפשרות הוספת זכויות בניה (עקרי + שירות) בנושאים הבאים:
   - תוספת שטחי שירות באזורי מגורים.
   - מרתפים באזורי מגורים א+ ב (חד משפחתיים ועד 4 משפחתיים).
   - מחסני חצר/גינה באזורי מגורים (לאחסנת כלי גינה ובכלל).
   - סככות לרכב.
2. התקנת מרקיזות.
3. בנית בריכות שחייה.

באזורי מגורים בהן חלות תכניות שאינן כוללות הוראות לחישוב שטחי שירות יחולו הוראות הבאות, במקום הוראות תכנית 20/101/02/3, בכל הנוגע לשטחי שירות.

[1] בבניינים עד 7 קומות, אחוז הבניה הכללי יהיה 120% אם לא צוין אחרת על גבי התשריט.

השטח המותר לבניה המופיע בתכניות הקימות יחשב כשטח עקרי על פי הנחיות תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 ובנוסף יתווספו שטחי שירות כדלקמן:

בין השאר באזור **מגורים ב'** :

קומת קרקע –
כל היטל האופקי של קומת הקרקע, שאינו מיועד לשטחים עקריים, יחשב כשטח שירות עבור הקומה המפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכו'.

שטח הקומה (עקרי + שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש.
השטח הבנוי והסגור (עקרי + שירות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה ,
היתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.

בקומות הטיפוסיות –
15.00 מ"ר עבור חדר מדרגות משותף.
10.00 מ"ר עבור לובי קומתי משותף.
8.50 מ"ר לכל יח"ד עבור מרחב מוגן.
4.00 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן.

בנוסף קובעת התכנית הוראות לגבי בניית מחסנים, מרקיזות, בריכות שחייה, סככות לרכב ועוד, להלן הפרטים הרלוונטיים לחלקה שבנדון:

מחסני חצר/גינה באזורי מגורים :
בין היתר קובעת התכנית כי במבנים שיבנו בעתיד , תחויב בנית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה על 6 מ"ר.

התקנת מרקיזות :
בבניני מגורים בבניה רוויה, בהם יתוכננו מרפסות שמש שאינן מקורות יותקנו מרקיזות הצללה, המקיזה תהיה מתקפלת ומתגלגלת על הקיר.

ד. בהתאם להוראות תכנית מפורטת מספר 66/104/03/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6871 ביום 07/09/2014, החלקה שבנדון הוגדרה בייעוד "**מגורים ד'**", ובין היתר עולים הפרטים הבאים:

<u>מטרת התכנית:</u>

חידוש מרקם עירוני לאורך שד' הרצל בכניסה לרובע ד', בפינת רחוב חיים שפירא תוך קביעת זכויות והוראות בנייה עבור 324 יח"ד וחזית מסחרית במסגרת הליך של פינוי בינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת אזור מגורים בעל חזית מסחרית, ושטח פרטי פתוח.
- קביעת אזור מגורים בעל חזית מסחרית.
- שינוי גובה הבניינים מ-4 קומות קיימות ל-34 קומות מגורים מעל קומת קרקע ו-4 מרתפי חניה.
- תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי-בינוי מ-72 יח"ד ל-324 יח"ד.

<u>מגורים ד':</u>

שימושים ציבוריים: מוסדות ציבור להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת ושימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית אשדוד.

מסחר ומשרדים: מסחר קמעונאי לסוגיו המיועד למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות, מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, מרפאות, קופת חולים, מספרות ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית באשדוד.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון אדריכלים, מהנדסים, רו"ח, הנה"ח, עו"ד, סוכנויות ביטוח ועוד.

<u>חזית מסחרית:</u>

- תתאפשר חזית מסחרית מוגבלת אך ורק בקומת הקרקע לכיוון רחובות שפירא והרצל לפי התכליות המפורטות לעיל. שטח חנות מינימלי יעמוד על 45 מ"ר.
- יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב שפירא ושדרות הרצל.
- לא תהיה הפרדה וחסימה בין החזיתות המסחריות של הפרויקט לבין המדרכות הציבוריות.

מוסדות ציבור:

- מוסדות ציבור בשטח של עד 400 מ״ר עיקרי יהיו לצורך הקמת 2 כיתות גן וימוקמו בקומת הקרקע. שטח זה יירשם על שם עיריית אשדוד.
- גני הילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה.
- בנוסף תותר הקמת מוסד חברתי קהילתי - בית כנסת, בשטח של 100 מ״ר עיקרי בקומת קרקע או במרתף.

הוראות בינוי:

- תותר בניית שני בניינים בני 34 קומות מגורים כ״א מעל לקומת הקרקע ומעל לקומות החניון התת קרקעי (עד 4 קומות).
- בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין כגון חדר דיירים, חדר כושר, ספא וכדומה.
- עד 3 קומות טכניות חלקיות – כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר – 129 מטר.
- השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים.
- בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.
- מתוך תוספת של 252 יח״ד המתבצעות במסגרת הפינוי-בינוי,20% מכמות זו – דהיינו 50 יח״ד – יהיו מיועדות לדירות קטנות בשטח של עד 75 מ״ר הכוללות את השטח העיקרי ובנוסף שטח הממ״ד, אשר ישולבו בקומות שונות במבנים[1].
- תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש, כאשר הנגר העילי יופנה לשצ״פ הצמוד ובמידה ויישאר עודף נגר ינוקז בפתרון ניקוז אחר שיאושר ע״י הועדה.
- השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של 25% משטח המגרש.

[1] 50 יח״ד קטנות אותם מחייבת התכנית לבנות הינן בשטח של 75 מ״ר עיקרי, לשטח זה יתווסף שטח הממ״ד (קרי הרשום לעיל).
כפי שהובהר לח״מ ע״י הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד, ועורך התכנית, ניתן לבנות דירות הקטנות מ-75 מ״ר עיקרי, אי לכך ובהתאם לזאת אין חובה לניצול מלוא השטח העיקרי ל-50 יח״ד המוזכר בסעיף טבלת הוראות הבנייה.

מרתפים:

- קומות המרתף תשמשנה לחניה, למחסנים ולחדרים טכניים.
- יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שימוקמו בקומת המרתף.

שפ״פ:

- השפ״פ יירשם כחלק מרכוש הבית המשותף של כל בעלי הזכויות במגרש.
- השפ״פ יתוחזק באחריות חברת אחזקה שמחויבת לתחזק את השטח.
- יתוכננו פינות ישיבה מוגנות רוח ועצים גבוהים להפחתת אפקט הגברת הרוחות בקרבת הבניינים.
- לא תותר חניה ציבורית בשטח השפ״פ.
- שטחי השפ״פ יהיו פתוחים לציבור.
- יש לתכנן אלמנטים לאיגום והחדרת מי נגר עילי.
- לא תותר כל בניה (לרבות מתקנים טכניים) מעל או מתחת לקרקע.
- תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

טבלת זכויות והוראות בנייה, תא שטח 1, בשטח קרקע של 5,758 מ"ר:

הקצאה	שימוש	שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה במ"ר	שטח בנייה שירות מעל לכניסה הקובעת במ"ר	שטח בנייה שירות מתחת לכניסה הקובעת במ"ר	מספר יח"ד	מספר קומות	
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים	מגורים	31,890	12,330	26,450	274	ק+34	4
ד'	יח"ד קטנות	3,750	2,250		50		
תא	מסחר	800	400	1,100			
שטח 1	שטח ציבורי	500	50				
סה"כ	**6,875 מ"ר**	**36,940 מ"ר**	**15,030 מ"ר**	**27,550 מ"ר**	**324**		

- לשטחים העיקריים יש להוסיף 15 מ"ר מרפסת לכל יח"ד ובסה"כ 324 יח"ד * 15 מ"ר = 4,860 מ"ר[1].
- תכסית קומת הקרקע 60%.
- גובה המבנה 129 מטר.
- גובה הבניינים לא כולל אנטנה.
- קווי בניין למרתפים 0 מטר.
- שטח מותר לבנייה תת קרקעית 85%.
- קומת הקרקע + ביניים + 34 קומות מגורים עד 3 קומות טכניות חלקיות כל עוד לא יעבור את גובה הבניין המותר.

[1] התכנית הופקדה לאחר ינואר 2010 ולכן על הועדה המחוזית לתכנון ובנייה לקבוע מה יהיה שטח המרפסות בכל דירה, כחלק מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה לטובת מרפסות. ניתן לתת היתר לבניית מרפסות בשטח של 12-14 מ"ר ללא צורך בזכויות בנייה. על פי התיקון החדש במידה ואושרה תכנית בסמכות הועדה המקומית לאחר 1.1.2010 עדין ניתן יהיה לתת היתר לבניית מרפסות בשטח של 12-14 מ"ר ללא צורך בזכויות בניה נוספות גם אם המרפסת מקורה בגובה קומה אחת. כלומר ניתן יהיה להוסיף מרפסות בכל הקומות ללא צורך בזכויות בנייה נוספות. בהתאם לתקנות שהיו בתוקף עד שנת 2008 ניתן היה לתת היתר לבניית מרפסות בשטח של 12 מ"ר או 10% משטח הדירה (הנמוך מביניהם) ללא צורך בזכויות בנייה כאשר קירוי המרפסת נמצא בגובה של שתי קומות או יותר מעל רצפתה.

<u>תנאים להיתר בנייה:</u>

- היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית (לפי יחס של 1:4.5), כאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בחלק מהדירות המיועדות לפינוי (24 יח"ד לבניין), כך שלאחר הסכמתם ניתן יהיה להתיר בניית בניין ראשון ומרתף בחלקו הצפון-מערבי של המגרש ובו 162 יח"ד בגובה 34 קומות מגורים. לאחר מכן הוצאת היתר בנייה להריסה של 2 בניינים הנותרים ובניית המשך המרתף והבניין השני הדרום מזרחי. מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב.
- ייתכן שינוי בשלביות הבצוע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- היתר בניה לכל מבנה נוסף יכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי.
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר - פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים. וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים. התייחסות לטיפול בחזית חמישית: גגות מבנה המסחר הנצפים ממגדל המגורים. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית[1].

<u>תנאים מוקדמים למתן היתרי בנייה:</u>

- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר[2].
- הריסת הבניינים המסומנים להריסה.
- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- תנאי למתן היתר לכריתה / להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- אישור הסדרי תנועה עם רשויות התמרור.
- תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים.
- הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבנייה.
- לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה.
- הצללה ומשטר רוחות: אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים[3].

---

[1] התכנית כוללת נספחים מאושרים המתייחסים לבינוי, לשמירה על עצים בוגרים ולהצללות וזרימת רוח.

[2] מופיע בנספח תנועה וחנייה מאושר שהינו חלק מנספחי התכנית.

[3] מופיע בנספח הצללות מאושר שהינו חלק מנספחי התכנית.

- פסולת: תוגש תכנית מיקום דחסני אשפה ופסולת, משולבים בשני שוטי אשפה, להפרדה לשני לאיכות הסביבה.
- הגשת מסמך הערכת כמויות פסולת בניה ועודפי חפירה לאישור ממנו יגזרו הנחיות טיפול ופינוי חבל יבנה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי התכנית.
- עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים ,לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשיב
- סיכונים סיסמיים: לפי ת"י 412 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה ,הכולל סכמה סטאטית לתכנון
- סטרוקטוראלי של המבנים ,בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
- היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד מים ותנאי תברואה נאותים.
- היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר שדרוג ומיגון קו הביוב הראשי שאמור לקלוט את שפכי המבנה שעובר לאורך ציר הרצל וברדיוסי המגן של קידוח מי השתיה. המיגון יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. קו הביוב המשודרג יעבור צילום תקופתי לצרכי בקרה. תוצאות הצילום יועברו לאישור משרד הבריאות[1].
- היתרי בניה יינתנו לאחר התקנת אביזרי ניטור על מי קידוח נ.ח אשדוד 24 בהתאם לתכנית ניטור לחילופין, היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות להקטנת רדיוסי מגן.
- בטיחות טיסה – תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח מחויב באישור רשות שדות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן אישור רשות התעופה האזרחית.
- חניה – החניה תהיה עפ"י תקן 1.5:1, החניה תהייה כולה תת קרקעית, תתאפשר גם חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה. תותר הצמדת חניות לדיירי דירות המגורים בלבד. החניות בחניון הציבורי המשמשות אורחים, מבקרים. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה. במרכז המסחרי וכו' אינן ניתנות להצמדה. החניון הציבורי יישאר פתוח לשימוש הציבור ולא תותר סגירתו ומניעת כניסה לציבור.

[1] המגרש שבנדון נמצא ברדיוס מגן ב'+ג', בשיחה עם ירון יעקובוב מנהל מחלקת ניקוז בעיריית אשדוד עולה כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בנייה תבחן העלות הכלכלית של שדרוג ומיגון קו הביוב הראשי.

- כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- המבנים בשטח התכנית יידרשו לעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה[1].
- מערך פינוי הפסולת שישרת את הבניין יכלול מערך הפרדת פסולת למחזור תוך הפרדה בין שטחי המגורים למסחר.

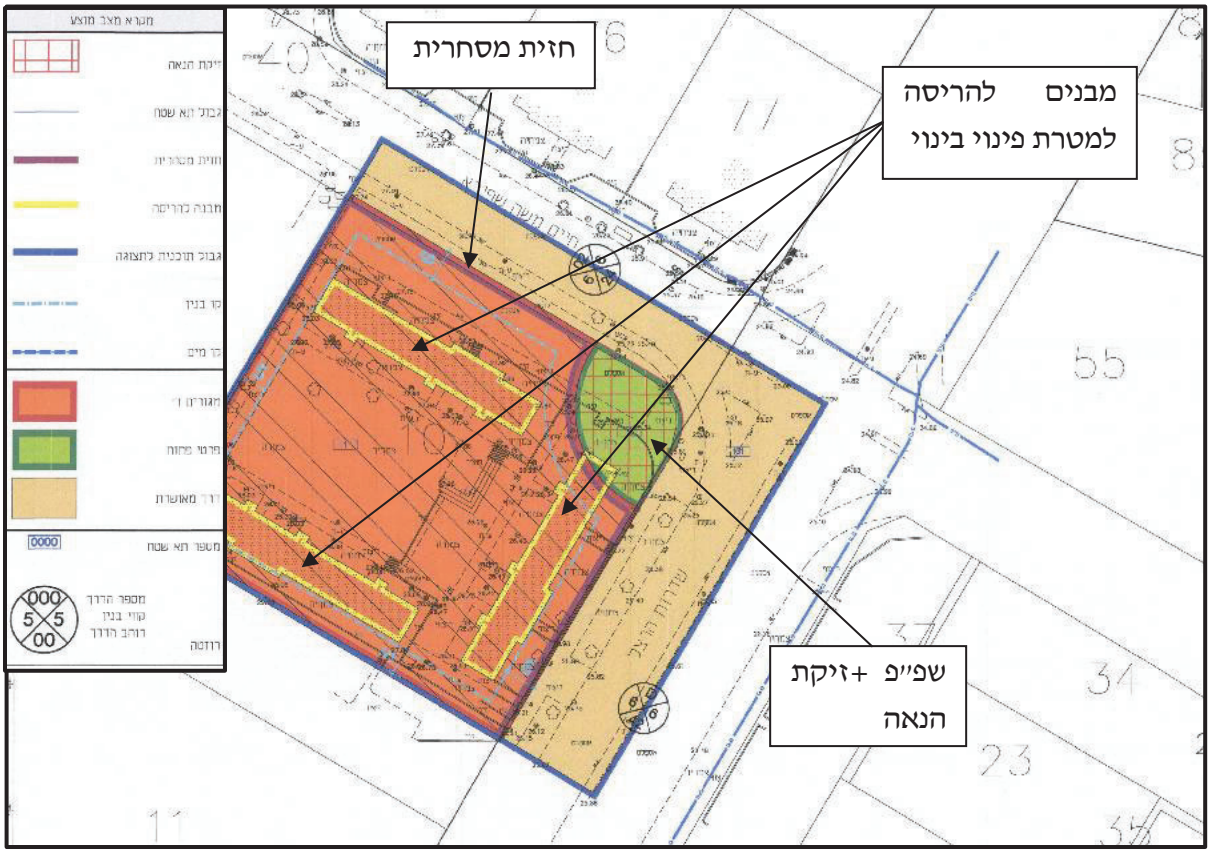
<u>שלביות הביצוע:</u>

שלב א' – בניית הבניין הראשון ומרתפו בחלק הצפון מערבי 162 יח"ד ב-34 קומות – כאשר תושג הסכמה מלאה של 100% מבעלי הזכויות ב-24 יח"ד המיועדות לפינוי (מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב).

שלב ב' – המשך בניית המרתף ומגדל שני בן 162 יח"ד בגובה 34 קומות מגורים בחלק הדרום מזרחי של המגרש (מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב).

[1] בין היתר מתייחס לבנייה הכולל הצללות מעל מרפסות מקורות, התקנת מזגנים חסכוניים ומערכת בית חכם, אמצעים חסכוניים במים וכו'.

להלן תשריט התכנית :



בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית עולה כי חלקה 10 שבנדון תקבל את מגרש הקצאה מספר 1 בייעוד מגורים ד' ואת מגרש הקצאה מספר 2 בייעוד שפ"פ.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שהינה חלק מהפרויקט של מתחם שפירא – שדרות הרצל[1]:

גוש	חלקה	שטח	שם בעל הזכויות	תא שטח	שטח המגרש
2190	10	6,227 מ"ר	מדינת ישראל ופרטיים	1	5,766
				2	461

[1] מספר טבלת ההקצאה והאיזון שלעיל מספרה 1192 שאינו מסונכרן עם מספר התכנית שהינו 66/104/03/3. מבירור עם כותב הטבלה, שמאי מקרקעין מאיר חיים, עולה כי התכנית עברה מספר שינויים משנת 2012 בין היתר שונה מספר התכנית ולכן המספר בטבלת ההקצאה אינו תואם. עם זאת, בועדה המקומית לתכנון ובנייה באשדוד הטבלה מצורפת לתכנית שבנדון ומהווה מסמך מנחה לתחולת התכנית.

ה. בהתאם להוראות תכנית מפורטת מספר **603-0517920,** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8402 ביום 20/08/2019, עולים הפרטים הבאים:

התכנית באה לאשרר את הליך איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות האיזון שאושרו בתכנית מס' 66/104/03/3 ומפרטת טבלאות אלו לצורך עמידה בתנאי הקבוע בסעיף 6.1 סעיף קטן (6) לתכנית הנ"ל, לפיו תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

<u>מטרת התכנית:</u>
אשרור איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות האיזון שאושרו בתכנית מס' 66/104/03/3 ופירוט טבלאות אלו.

<u>מגורים ד' – שימושים בי היתר:</u>
שימושים ציבוריים – מוסדות להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת ושימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית אשדוד

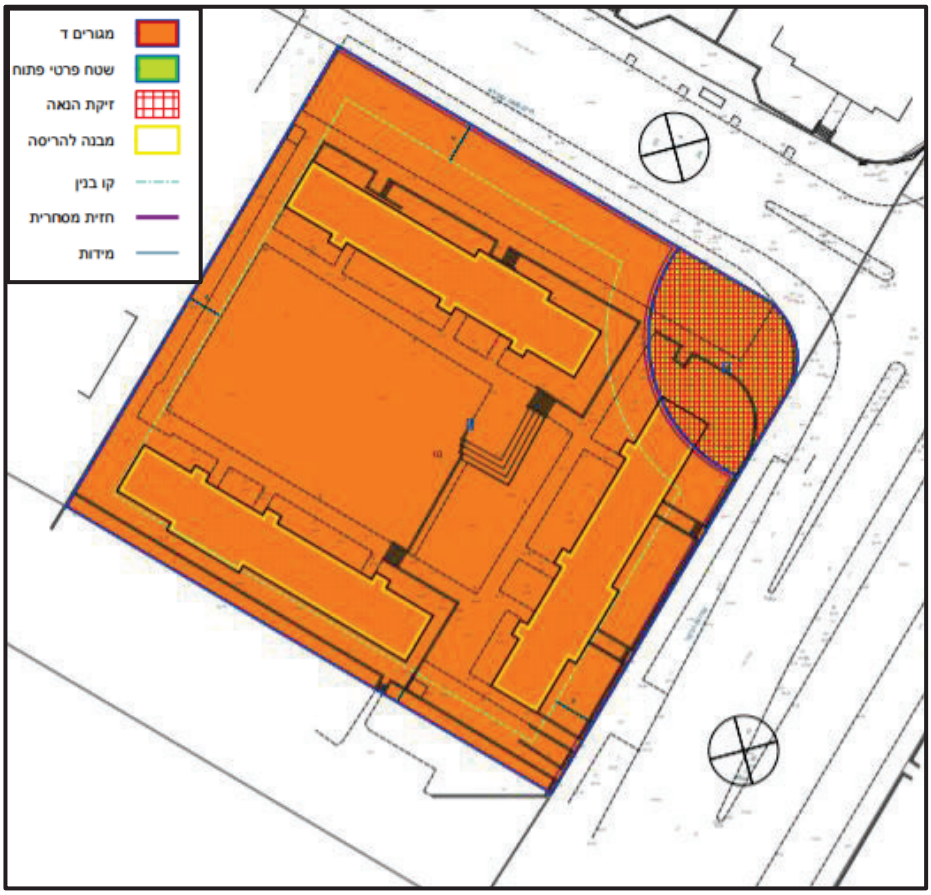
מסחר ומשרדים – מסחר קמעונאי לסוגיו מיוחד מסחר מלווה רחוב.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'	מגורים	1	5758	(1) 35640	(2) 14580		26450	76670		(3) 60	(4) 324	56.2	129	(5) 34	4	(6)	(6)
מגורים ד'	מסחר	1		800	400		1100	2300									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1		500	50			550									
מגורים ד'	<סך הכל>			36940	15030		27550	79520	1381								

להלן תשריט החלקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:



תכנית מתאר אשדוד – 603-0528026 (תכנית בהכנה):

ו. בהתאם לתכנית 603-0528026 (תכנית מתאר כוללנית של מרחב התכנון[1] אשדוד), אשר בתאריך 15/11/2021 התקבלה הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר, סווגה את החלקה נשוא חוות הדעת כחלק מתא שטח מספר 1032 ביעוד ל"עירוני מעורב".

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

הגדרות כלליות, בין היתר:

רח"ק – הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים , חלקי שטח המגרש, כהגדרתו להלן.

שטח מגרש – לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

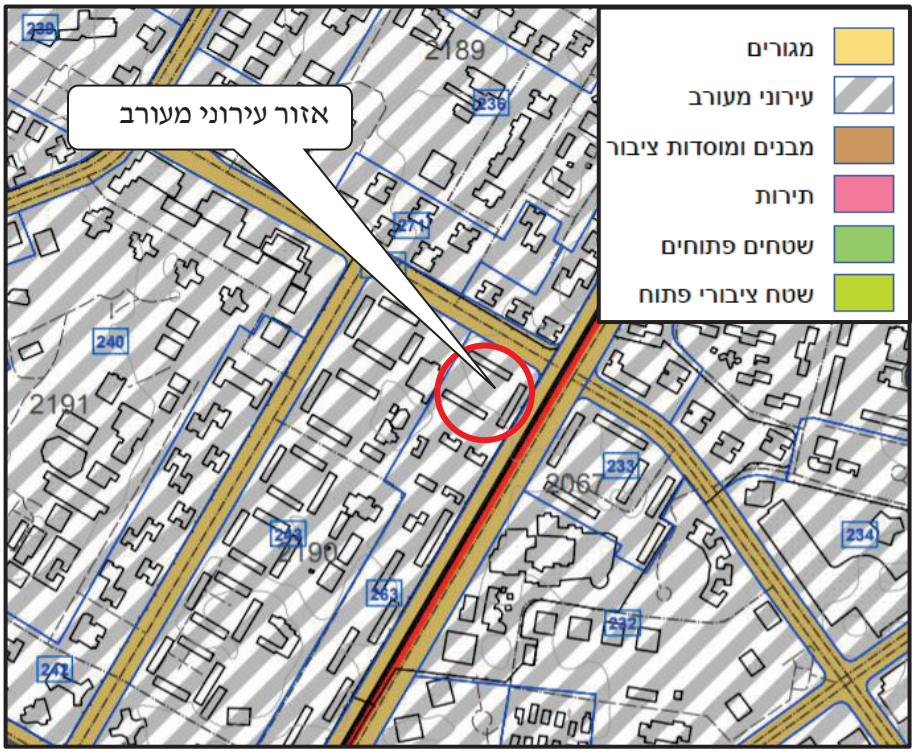
מגורים:

שימושים עיקריים	:	מסחר ומשרדים, מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, מלונאות ושירותי תיירות, מבנים ומוסדות ציבור עירוניים ומבני ממשל, מבני תרבות ובילוי.
שימושים משניים	:	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

בין מטרות התכנית - מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה ורווחה כלכלית. חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.

[1] בשטח כולל של 51,053 דונם.

להלן תצלום מתוך תשריט התכנית 603-0528026:



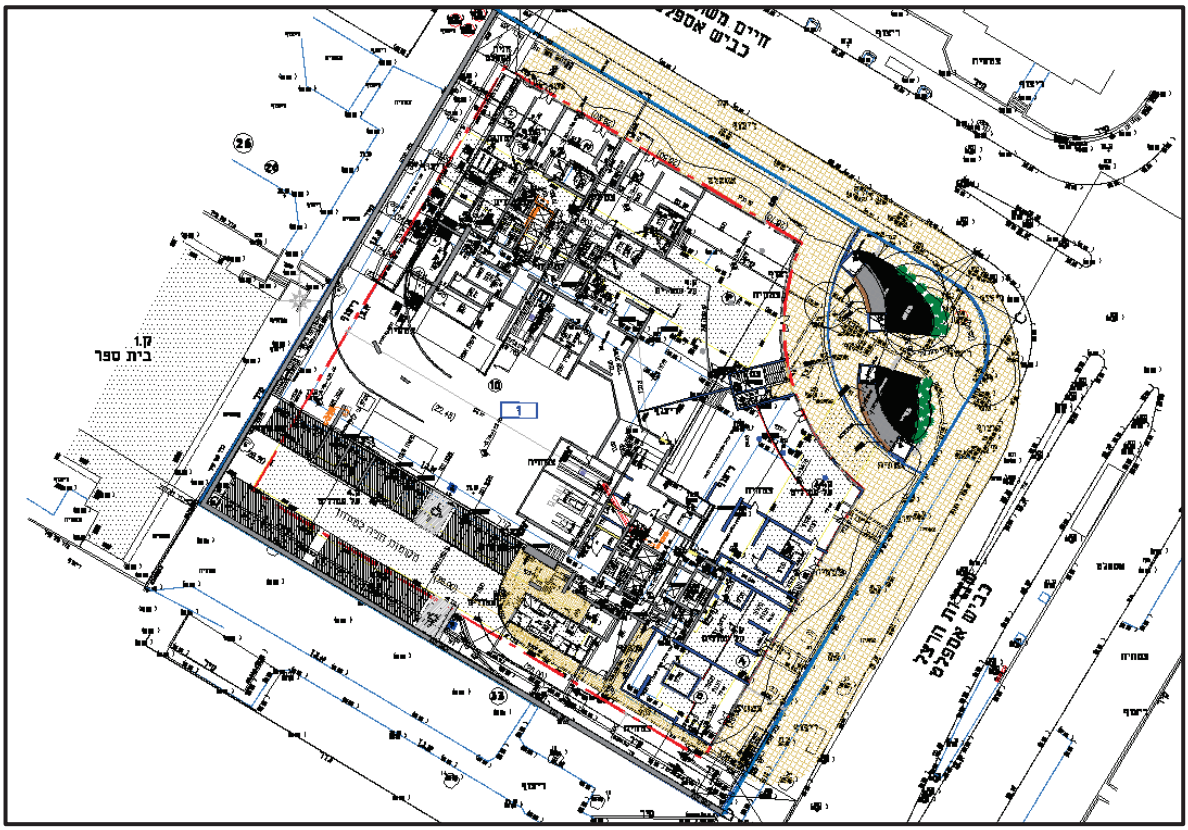
רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20191098** מתאריך 26/12/2021, הותרה הריסת שלושה מבנים קיימים בני 24 יח״ד בכל אחד (סה״כ 72 יח״ד) והקמת מגדל אחד מתוך 2 במגרש הכולל 190 יח״ד (מתוכם 54 יח״ד קטנות) ב-34 קומות מגורים וקומה טכנית ומעל קומת כניסה (חלל כפול) ע״ג 4 קומות חניונים תת קרקעיים. חניות 1- כולל קומת גלריה חלקית, הקמת חזית מסחרית צמודה דופן למגדל 1 והפונה לרחוב ח.מ. שפירא, הקמת מבנה ציבור בן 2 קומות מעל הקרקע הכולל 3 גני ילדים ובנית בית כנסת בקומת קרקע במגדל 1.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20230793** מתאריך 16/01/2024, הותר שינוי להיתר מספר 20191098 – במרתפי חניה ובקומת מסחר במגדל 1. בנוסף, הותרה הקמת מגדל 2 ב-34 קומות מגורים + קומת מסחר + 3 קומות טכניות חלקיות על הגג כל זה מעל 4 מרתפי חניה קיימים בהיתר, סה״כ 199 יח״ד (מתוכם 37 יח״ד קטנות), סה״כ 389 יח״ד בשני המגדלים במגרש.

שימושי המסחר בחזית המסחרית יהיו ללא מסעדות ובתי אוכל העוסקים בטיגון, צליה, אפיה וכדומה.

להלן תצלום קומת הקרקע מתוך תשריט הבקשה להיתר בניה 20230793[1]:



[1] היתר הבניה טרם נסרק לאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד.

זיהום קרקע

הנכס ממוקם במרכז העיר אשדוד המאופיין בשימושי מגורים.

לאור אופי הבינוי והשימושי העבר בנכס (דירות מגורים) רמת הזיהום / סיכונים סביבתיים בקרקע נמוכה.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט מידע[1] מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רשום מקרקעין רחובות והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 08/01/2025, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	2190.
חלקה	:	10.
שטח רשום	:	6,227 מ"ר.
תתי חלקות[2]	:	73
כתובת	:	חיים משה שפירא 2,4,6 אשדוד.
הערות	:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום, ראה בקשה מיום 07/05/2014 תכנית מפורטת מספר 66/104/03/3[3]. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 23/12/2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 01/01/2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין בהתאם לתכנית 66/104/03/3 מבני הציבור בתחום המקרקעין יירשמו על שם עיריית אשדוד ללא תמורה. היזם: יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ.

על החלקה רשומים בעלים שונים וכן משכנתאות והערות שונות בתתי החלקות אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

כמו כן, על חלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קלנג הנדסה בע"מ בגין "פינוי בינוי", ועל חלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ.

---

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] 72 תתי חלקות + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

[3] תכנית מפורטת מספר 66/104/03/3, אושרה למתן תוקף בי.פ. מספר 6871 ביום 07/09/2014.

ב. בהתאם **להסכם מכר** שנחתם בתאריך 26/01/2022 בין "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "**יחד הבונים**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**") עולים עיקרי ההסכם הבאים:

- **המקרקעין** – גוש 2190 חלקה 10, המצויים ברחוב חיים משה שפירא, אשדוד.
- **בעלי הקרקע** – בעלי הזכויות במקרקעין הרשומים בנסח הטאבו אשר התקשרו בעסקת פינוי בינוי, להריסה ובניה, עם יחד הבונים, עפ"י הסכמי פינוי בינוי שבגינם נרשמה הערת אזהרה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין.
- **הממכר** – כל אחת מדירות בנות 3 חדרים ו- 4 חדרים ובסה"כ 204 דירות למגורים, שתוקמנה במסגרת היתר הבניה המתוקן. הדירות תמצאנה, במגדל רב קומות השני, שתבנה המוכרת בהתאם להיתר הבניה השני כאשר לכל דירה תוצמד חניה, בחלק משטחי החניונים מתחת למגדל השני ובמסגרת קווי הבניה של המגדל השני. החניות תוצמדנה לדירות לפי תקן חניות שיחול במועד הוצאת ההיתר המתוקן וכן יוצמדו 60 מחסנים לדירות בהתאם לבקשת אבו פמילי.
- **הפרויקט** – הריסת שלוש מבנים קיימים בני 24 יח"ד כל אחד ובסה"כ 72 יח"ד, הנמצאים על המקרקעין בכתובות חיים משה שפירא 2-4 אשדוד. תחת הריסת המבנים הקיימים, הקמת 2 מגדלים, בני 34 קומות כל אחד ועד 3 קומות טכניות חלקיות מעליהן והכל בהתאם להיתר בניה שיינתן כדין, במסגרת פינוי בינוי אשר יכללו בסה"כ 382 דירות (כולל 72 דירות בעלי הקרקע), שטחי מסחר, שטחי חניון, מחסנים וחדרים טכניים.
הפרויקט יתבצע בשני שלבים, כאשר שלב ראשון של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבניית 190 יחידות מגורים במגדל הראשון מתוך שני מגדלים, מעל 4 קומות חניונים תת קרקעיים ומעל קומת כניסה ושטחי מסחר בחזית מסחרית.
שלב שני של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבנית 192 יחידות[1] למגורים במגדל השני מעל חלק משטחי החניונים התת קרקעיים ומעל קומת כניסה ומעל קומת גלריה וכן שטחי מסחר ומבני ציבור ומטלות ציבוריות בהתאם לתב"ע.
שלב נוסף במסגרתו תוגש בקשה לתיקון היתר הבניה השני במסגרתו יתבקש שינוי תמהיל הדירות למגורים בלבד, במגדל השני, כך שבמקום 192 דירות למגורים, **ייבנו 204 דירות למגורים הכוללות 68 דירות למגורים בנות 3 חדרים בשטח של כ- 83 מ"ר לכל דירה ו- 64 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר ו—72 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 115 מ"ר**.
- **מיסים ותשלומים** - כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם הממשלתיים, העירוניים והאחרים הקיימים כיום מכל סוג המוטלים ו/או אשר יוטלו בגין הדירה, הבית או הקרקע והחלים ושיחולו על המחזיק בדירה עבור התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה ואילך יחולו על אבו פמילי וישולמו על ידו. המיסים הארנונות שיחולו עבור התקופה שעד למועד מסירת החזקה יחולו על יחד הבונים. מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין בגין רישום זכויות אבו פמילי בדירה יחול על אבו פמילי וישולם על ידו במעמד חתימת הסכם זה.

[1] בהתאם להיתר בניה 20230793, הותרה הקמת מגדל 2 הכולל 199 יח"ד.

ג. בהתאם **לנספח התמורה ומועדי התשלום** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מכר שנחתם בתאריך 26/01/2022 בין "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "**יחד הבונים**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- תמורת התחייבויותיה של יחד הבונים בהסכם, מתחייבת אבו פמילי לשלם ליחד הבונים סך של 378,500,000 ₪ הכולל מע"מ בשיעור של 17%. מחיר הדירה יהא צמוד למדד תשומות הבניה.
- **מחיר הדירה ישולם באופן ובתנאים הבאים (להלן: "לוח התשלומים"):**
  - סך השווה ל- 2,000,000 ₪ ממחיר הדירה ישולם במעמד חתימת החוזה.
  - סך השווה ל- 54,775,000 ₪ (השלמה ל- 15% ממחיר הדירה) ממחיר הדירה ישולמו עם חתימת הסכם הליווי.
  - סך השווה ל- 40% ממחיר הדירה ישולמו בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
  - סך השווה ל- 20% ממחיר הדירה ישולמו בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
  - סך השווה ל- 25% ממחיר הדירה ישולמו בתוך 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף למסירת החזקה בממכר וקבלת טופס 4.

ד. בהתאם **לנספחי מפרט טכני** של הדירות שבנדון עולה כי שטחי הדירות שנרכשו הינם כדלקמן:

טיפוס דירה	שטח דירה	שטח מרפסת	חניה
A	102 מ"ר	12 מ"ר	יש
1A	101 מ"ר	12 מ"ר	יש
2A	112 מ"ר	14 מ"ר	יש
3A	111 מ"ר	14 מ"ר	יש
B	85 מ"ר	9 מ"ר	יש
1B	82 מ"ר	9 מ"ר	יש
C	101 מ"ר	11 מ"ר	יש
1C	102 מ"ר	11 מ"ר	יש
2C	117 מ"ר	18 מ"ר	יש
3C	115 מ"ר	12 מ"ר	יש

ה. בהתאם **לנספח להסכם** מתאריך 26/01/2022 שנערך ונחתם בתאריך 09/03/2023, בין "אבו פמילי" לבין י.ח.ו.ל. חברה לבנין בע"מ (להלן: "**הלווה**[1]"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- **הסכם המכר** - בתאריך 26/01/2022 התקשרה אבו פמילי עם חברת יחד הבונים בהסכם מכר לרכישת 204 דירות מגורים.

- **הסכם הלוואה** - בתאריך 26/01/2022 התקשרו הצדדים (אבו פמילי והלווה) בהסכם הלוואה במסגרתו קיבל הלווה סכום כולל של 50,000,000 ₪.

- **הפיקדון** - העברת הכספים על פירותיה נועדה לשמש בבוא העת ולכשיתקיימו התנאים לכך, תשלום על חשבון התמורה הנקובה בהסכם המכר, בדרך של העברת כספי הפיקדון מחברת י.ח.ו.ד לחברת יחד הבונים.

- ידוע לצדדים כי במועד הפירעון[2] הנקוב בהסכם ההלוואה, סכום הפיקדון המלא על פירותיו יועברו במלואו ליחד הבונים ויזדקף על חשבון התמורה עפ"י הסכם המכר.

- לאבו פמילי תעמוד זכות קיזוז על מלוא סכום הפיקדון, לטובת הסכם המכר, ויחד הבונים תהיה רשאית לקבל ו/או למשוך את כספי הפיקדון או חלק ממנו בהגיע מועד התשלום ע"פ הסכם המכר, ורק בתנאי שבאותו מועד התקיימו התנאים לזכאותו לתמורה עפ"י הסכם המכר.

- הריבית המשולמת בגין ההלוואה תיזקף על חשבון הפיקדון ותהווה חלק ממנו.

- התבטל הסכם המכר מסיבה כלשהי, תסתיים תקופת הפיקדון ובמקרה זה הכספים המוקדים על פירותיהם יושבו לרוכשת.

[1] חברת י.ח.ו.ל חברה לבנין בע"מ הינה חברה קשורה של חברת יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ.

[2] בהתאם לנספח להסכם ההלוואה שנחתם בתאריך 24/11/2022, הלווה התחייבה לפרוע את ההלוואה לא יאוחר מתאריך 26/01/2025.

ו. בהתאם **לנספח להסכם** מתאריך 26/01/2022 שנערך ונחתם בתאריך 11/03/2024, בין "**אבו פמילי**" לבין "**יחד הבונים**", עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- סוכם בין הצדדים כי סכום של 2,000,000 ₪ וסכום בסך של 54,775,000 ₪, עפ"י לוח התשלומים, יאוחדו וישולמו בשני שלבים:

  - סך של 15,000,000 ₪ ישולם באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט עד ליום 10/03/2024.

  - היתרה בסך של 41,775,000 ₪ תשולם עד ליום 31/01/2025 בשוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט.

  - שאר התשלומים יוותרו בעינם כפי שהם ובמועדי התשלום אשר נקבע בהסכם התמורה מקורי.

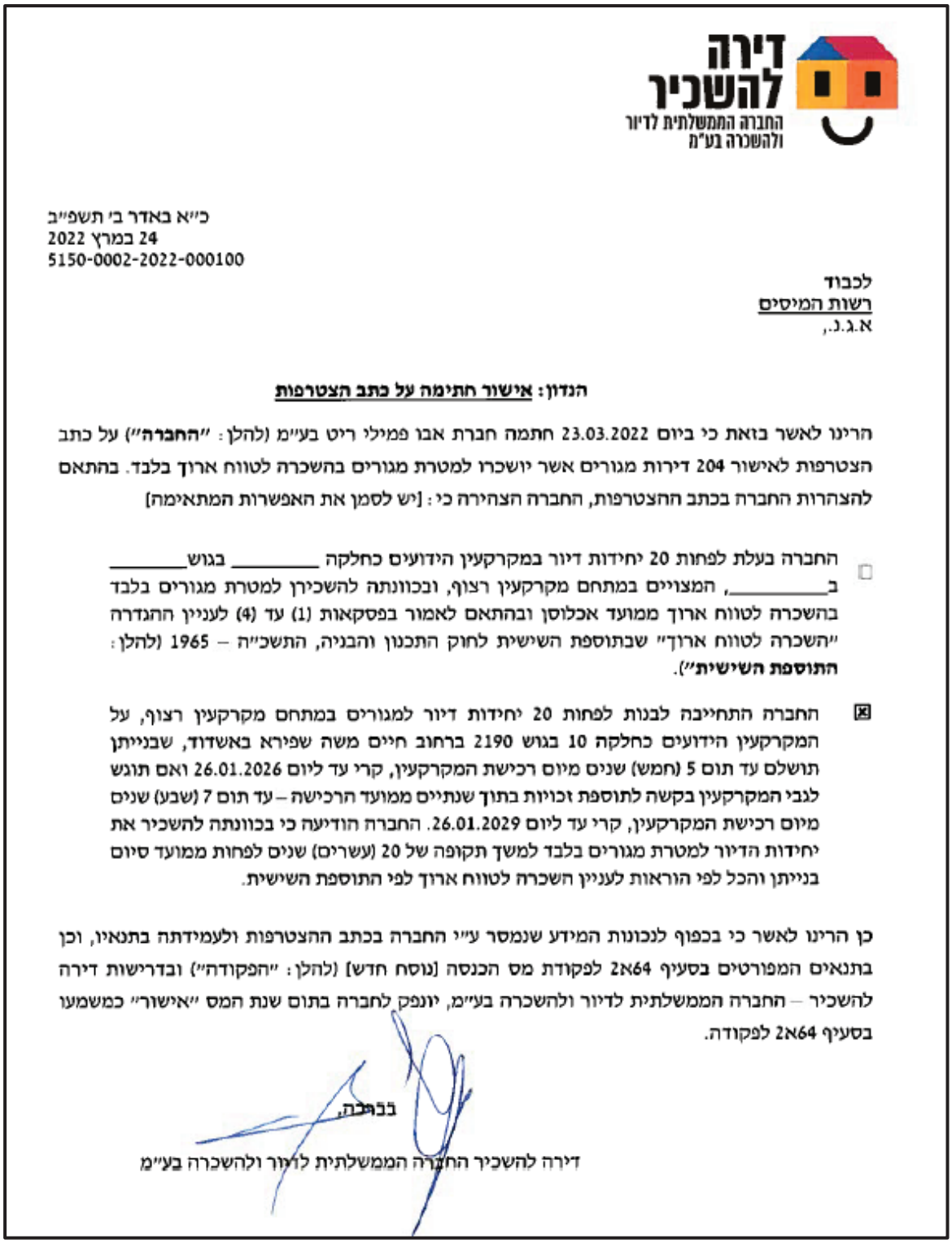
- כל התשלומים עפ"י החוזה המקורי ועפ"י השינוי המושא להלן יהיו צמודים למדד תשומות הבניה.

- ידוע לצדדים כי היתר הבניה הנוכחי משקף 198 יח"ד[1], כמו כן על פי ההסכם מתאפשר למוכרת הליכים תכנוניים להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 204 יחידות או יותר.

- בגמר התהליכים התכנוניים ולאחר קבלת היתר הבניה המתוקן תבוצע התאמה של שווי הממכר לפי המפתחות המצוינים בהסכם המכר המקורי, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה לפי ההסכם המקורי.

[1] בהתאם להיתר הבניה, הותרו 199 יח"ד.

ז. להלן תצלום מתוך אישור חתימה על כתב הצטרפות שהתקבל מחברת "דירה להשכיר" בתאריך 24/03/2022:



דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

כ"א באדר ב' תשפ"ב
24 במרץ 2022
5150-0002-2022-000100

לכבוד
רשות המיסים
א.ג.נ.,

הנדון: אישור חתימה על כתב הצטרפות

הרינו לאשר בזאת כי ביום 23.03.2022 חתמה חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**החברה**") על כתב הצטרפות לאישור 204 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד. בהתאם להצהרות החברה בכתב ההצטרפות, החברה הצהירה כי: [יש לסמן את האפשרות המתאימה]

☐ החברה בעלת לפחות 20 יחידות דיור במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש_____ ב_____, המצויים במתחם מקרקעין רצוף, ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד בהשכרה לטווח ארוך ממועד אכלוסן ובהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (4) לעניין ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: **התוספת השישית**").

☒ החברה התחייבה לבנות לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף, על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 2190 ברחוב חיים משה שפירא באשדוד, שבנייתן תושלם עד תום 5 (חמש) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 26.01.2026 ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום 7 (שבע) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 26.01.2029. החברה הודיעה כי בכוונתה להשכיר את יחידות הדיור למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 (עשרים) שנים לפחות ממועד סיום בנייתן והכל לפי הוראות לעניין השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית.

כן הרינו לאשר כי בכפוף לנכונות המידע שנמסר ע"י החברה בכתב ההצטרפות ולעמידתה בתנאיו, וכן בתנאים המפורטים בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") ובדרישות דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, יוענק לחברה בתום שנת המס "אישור" כמשמעו בסעיף 2א64 לפקודה.

בכבוד,

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

<u>תיקון מס' 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)</u>

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת[1].
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמור בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה[1]:

- נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום 7 שנים;

- נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

- נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים[1] ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

[1] בהתאם לתיקון 264 משנת 2023.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

- שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.
- סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

היבטי מע"מ ברכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה והשכרה ארוכת טווח בידי קרן ריט

בהתאם לחוזר מס הכנסה מספר 4/2018 – רשות המיסים, לאור הנתון כי המקרקעין הנרכשים על ידי הקרן מיועדים להשכרה ארוכת טווח למגורים, שהיא עסקה פטורה בהתאם לסעיף 31 (1) לחוק מע"מ, קרן הנדל"ן הייתה מנועה מלנכות תשומות כנגד המע"מ ששולם ברכישת המקרקעין, בשל עיקרון ההקבלה.

על מנת למנוע תשלום מע"מ זה, דבר שהיה מייקר את העסקה בידי הקרן במלוא סכום המע"מ, תוקן סעיף 31 ג' לחוק מע"מ, לפיו עסקה כאמור בידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממע"מ ובעתיד גם מכירת המקרקעין ששימשו לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממס.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים של החברה. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 204 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת דירות מגורים ב- 2 מגדלי מגורים מסגרת פרויקט פינוי בינוי.

- אומדן השווי נערך לשווי 204 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).

- הנתון כי הפרויקט ממוקם ברחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא ("מגדל פמילי"), רובע ד', אשדוד.

- הנתון כי הפרויקט עתיד לקום בקרן רחוב הרצל שהינו רחוב ראשי דו סיטרי הכולל שלושה מסלולים לכל כיוון וחוצה את אשדוד מצפון לדרום, לרחוב חיים משה שפירא. בסביבת הפרויקט מכון להתפתחות הילד "ברזילי", בתי ספר, תיכונים, מרכז פיס קהילתי, אודיטוריום, קופת חולים, מוזיאון אשדוד, קניון לב אשדוד, מרכזים מסחריים ועוד.

- הנתון כי מספרי הדירות, שטחן ומספר הקומה, הינו כדלקמן:

מס' דירות	מס' חדרים	שטח דירה
68 דירות מגורים	3	כ- 83 מ"ר
64 דירות מגורים	4	כ- 100 מ"ר
72 דירות מגורים	4	כ- 115 מ"ר
סה"כ – 204 דירות, בשטח פלדלת כולל של כ- 20,324 מ"ר		

- הנתון כי פרויקט פינוי בינוי שבנדון, ממוקם בתחום גוש 2190 חלקה 10 בשטח רשום של 6,227 מ"ר, הידוע כתא שטח מספר 1 בשטח של 5,758 מ"ר (בהתאם לתכנית בניין עיר מספר 603-0517920).

- הנתון כי נכון למועד הקובע, התקבלו היתרי בניה להריסת המבנים הותיקים והקמת 2 מבני מגורים חדשים, בני 34 קומות מגורים (כ"א) ועד 3 קומות טכניות אשר עתידים לכלול 382 דירות (כולל 72 דירות בעלי הקרקע), שטחי מסחר, שטחי חניון, מחסנים וחדרים טכניים.

- הנתון כי נכון למועד הביקור בנכס, בוצעו עבודות חפירה ודיפון בגבולות המגרש והושלמה בניית השלד של מרתפי החניה במפלס 4- עד מפלס 2- של מבנה 2.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת טרם נרשמה הערה אזהרה לטובת "אבו פמילי ריט" בגין הסכם הרכישה כאמור.

- הנתון כי הפרויקט יתבצע בשני שלבים, כאשר שלב ראשון של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבניית 190 יחידות מגורים במגדל הראשון מתוך שני מגדלים, מעל 4 קומות חניונים תת קרקעיים ומעל קומת כניסה ושטחי מסחר בחזית מסחרית.
שלב שני של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבנית 192 יחידות למגורים במגדל השני מעל חלק משטחי החניונים התת קרקעיים ומעל קומת כניסה ומעל קומת גלריה וכן שטחי מסחר ומבני ציבור ומטלות ציבוריים בהתאם לתב"ע.
שלב נוסף במסגרתו תוגש בקשה לתיקון היתר הבניה השני במסגרתו יתבקש שינוי תמהיל הדירות למגורים בלבד, במגדל השני, כך שבמקום 192 דירות למגורים, **ייבנו 204 דירות למגורים הכוללות 68 דירות למגורים בנות 3 חדרים בשטח של כ- 83 מ"ר לכל דירה ו- 64 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר ו-72 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 115 מ"ר (<u>נשוא חוות הדעת</u>).**

- הנתון כי בהתאם לחוזה מכר שנערך בין "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" ל"אבו פמילי ריט" עולה כי "הממכר" הינו 204 דירות העתידות להיבנות בפרויקט פינוי בינוי.

- **אומדן השווי נערך לשווי 204 הדירות שבנדון, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).**

- אומדן השווי נערך למלוא (100%) זכויות חברת "אבו פמילי" ב- 204 דירות המגורים בבניין 2, שנרכשו בהתאם להסכם המכר.

- הנתון כי בפרויקטים של דיור להשכרה, דמי השכירות מקזזים את רכיב הדחיה, לפיכך אין מקום להביא הפחתה לגודל. יחד עם זאת, על מנת לאפשר מכירה מהירה של 204 הדירות שבנדון, הובאו בחשבון מחירי דירות ממוצעים והפחתה בשיעור של 5% בגין הוצאות מכירה.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

- אומדן השווי נערך לשווי הנכס במצבו הנוכחי כחופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

נתון השוואה מספר 1:

להלן סקר נתוני השוואה לעסקאות משנת 2024, מהפרויקט שבנדון, ברחוב שפירא משה חיים פינת רחוב הרצל, בשכונת רובע ד', אשדוד:

דירות 3 חדרים בשטח שבין 82 מ"ר – 85 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר, כולל מע"מ
10/06/2024	2190	10	שפירא משה חיים 2	82	3	16	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 27,439

דירות 4 חדרים בשטח שבין 101 מ"ר – 102 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר, כולל מע"מ
01/02/2024	2190	10	שושנה דמארי 3	101	4	1	18	2021	₪ 2,285,000	₪ 22,624
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,772
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	6	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	16	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
23/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	16	34	2023	₪ 2,400,000	₪ 23,529
18/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,380,000	₪ 23,564
מחיר ממוצע, כולל מע"מ (במעוגל)									**₪ 2,328,000**	**₪ 22,900**

דירות 4 חדרים בשטח שבין 111 מ"ר – 113 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר, כולל מע"מ
18/11/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	115	4	19	34	2023	₪ 2,900,000	₪ 25,217
05/06/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	111	4	18	34	2023	₪ 2,565,000	₪ 23,108
מחיר ממוצע, כולל מע"מ (במעוגל)									**₪ 2,733,000**	**₪ 24,200**

נתון השוואה מספר 2 - מפרויקט "הרמוני":

להלן סקר נתוני השוואה לעסקאות בפרויקט המצוי בשלבי בניה, בשדרות הרצל, בשכונת רובע ד', אשדוד:

דירות 3 חדרים בשטח שבין 79 מ"ר – 81 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר, כולל מע"מ
19/08/2024	2190	12	שדרות הרצל	79	3	1	36	2023	₪ 2,170,000	₪ 27,468
06/08/2024	2190	12	שדרות הרצל	79	3	4	36	2023	₪ 2,200,000	₪ 27,848
31/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	79	3	2	36	2023	₪ 2,180,000	₪ 27,595
29/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	80	3	9	36	2023	₪ 2,270,000	₪ 28,375
07/04/2024	2190	12	שדרות הרצל	81	3	1	5	2023	₪ 2,100,000	₪ 25,926
31/03/2024	2190	12	שדרות הרצל	79	3	3	36	2023	₪ 2,170,000	₪ 27,468
מחיר ממוצע, כולל מע"מ (במעוגל)									**₪ 2,182,000**	**₪ 27,400**

דירות 4 חדרים בשטח שבין 110 מ"ר – 114 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר, כולל מע"מ
29/01/2024	2190	12	שדרות הרצל	114	4	4	36	2023	₪ 2,476,000	₪ 21,719
31/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	113	4	3	36	2023	₪ 2,567,000	₪ 22,717
30/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	112	4	1	36	2023	₪ 2,610,000	₪ 23,304
30/06/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	21	34	2020	₪ 2,850,000	₪ 25,909
14/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	21	36	2023	₪ 2,850,000	₪ 25,909
22/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	21	36	2023	₪ 2,940,000	₪ 26,727
24/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	22	36	2023	₪ 2,920,000	₪ 26,545
24/07/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	23	36	2023	₪ 2,935,000	₪ 26,682
30/08/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	22	36	2023	₪ 2,920,000	₪ 26,545
24/09/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	23	36	2023	₪ 2,970,000	₪ 27,000
25/09/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	23	34	2020	₪ 2,950,000	₪ 26,818
30/09/2024	2190	12	שדרות הרצל	110	4	22	34	2020	₪ 2,930,000	₪ 26,636
מחיר ממוצע, כולל מע"מ (במעוגל)									**₪ 2,827,000**	**₪ 25,500**

להלן מפת המצאות נתוני ההשוואה:



תחשיב לאומדן השווי

טיפוס דירה	כמות דירות	שטח דירה במ"ר	שווי דירה, כולל מע"מ	סה"כ שווי הדירות
דירות 3 חדרים	68	83 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 149,600,000
דירות 4 חדרים	64	100 מ"ר	₪ 2,500,000	₪ 160,000,000
	72	115 מ"ר	₪ 2,750,000	₪ 198,000,000
סיכום	**204**	**-**	**-**	**₪ 507,600,000**
בתוספת 1% בגין עליה בשיעור המע"מ (*)				₪ 5,076,000
סיכום ביניים				**₪ 512,676,000**
בניכוי הפחתה בגין הוצאות מכירה בשיעור 5% (**)				0.95
סה"כ אומדן שווי הדירות היום, במצב פיזי כגמור (הבניה טרם הושלמה), כולל מע"מ (במעוגל) (***)				**₪ 487,040,000**
סה"כ אומדן שווי הדירות היום, במצב פיזי כגמור (הבניה טרם הושלמה), לא כולל מע"מ (במעוגל)				**₪ 412,750,000**

(*) החל מתאריך 01/01/2025 עודכן המע"מ לשיעור של כ- 18%, ולאור הנתון כי נתוני ההשוואה הינם לשנת 2024 (טרם עליית המע"מ), ומאחר ואומדן השווי צופה פני העתיד, הובאה בחשבון באומדן השווי תוספת בשיעור של 1%.

(**) בפרויקטים של דיור להשכרה, דמי השכירות מקזזים את רכיב הדחיה, לפיכך אין מקום להביא הפחתה לגודל. יחד עם זאת, על מנת לאפשר מכירה מהירה של 204 הדירות שבנדון, הובאו בחשבון מחירי דירות ממוצעים והפחתה בשיעור של 5% בגין הוצאות מכירה.

(***) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, לא כולל מע"מ	הערכת השווי, כולל מע"מ
31/12/2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	₪ 379,440,000
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 348,150,000	₪ 407,340,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, לא כולל מע"מ	הערכת השווי, כולל מע"מ
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 412,750,000	₪ 487,040,000

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (גוש 2190 חלקה 10, ברחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא, "מגדל פמילי", רובע ד', אשדוד) ולכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס (שווי של 204 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), בגבולות **487,040,000** ₪ **(ארבע מאות שמונים ושבעה מיליון וארבעים אלף שקלים חדשים), כולל מע"מ.**

ושווי בגבולות של 412,750,000 ₪ **(ארבע מאות ושנים עשר מיליון שבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2024.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאתי על החתום,



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.