נספח א'

לדוח הרבעוני

ליום 30 ביוני 2025

הערכות שווי
ומכתבי מעריכי השווי

חבר בלשכת השמאים

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

21 ביולי, 2025

מספרנו: 916279

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (82%) מהזכויות במקרקעין ליום 30.06.2025

חלקים ממרכז מסחרי – "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם צפוני

גוש 5890 חלקות 6-7

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



916279

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

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

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

במהלך חודש 6/2025 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

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

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

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

916279

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

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

<u>ניסיון מקצועי</u>:

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

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

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

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

2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

916279

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 02.07.2025 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י הגב' לימור גרינברג, מנהלת המתחם.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	5890	
חלקות	6	7
מגרש (*)	102	103
שטח מגרש במ"ר	8,636	9,158
סה"כ שטח קרקע במ"ר	17,794	
שטח בנוי ברוטו במ"ר (**)	7,884	
מיקום	מתחם הרחובות שדרות המלאכות, החרט והסוחר, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות	
זכויות	חכירה מהוונת מרמ"י במושע (82%)	
(*) עפ"י תכנית מד/20.		
(**) שטח בנוי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י היתר מס' 20190112 מיום 1.4.2019. השטח הנ"ל כולל שטח שירות מקורה של כ- 605 מ"ר.		

שטח לשיווק מסתכם ב- 6,291 מ"ר – שיעור תפוסה 100%.

5. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2025.
- הכנסות מפדיונות נכון ליום 31.12.2024.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

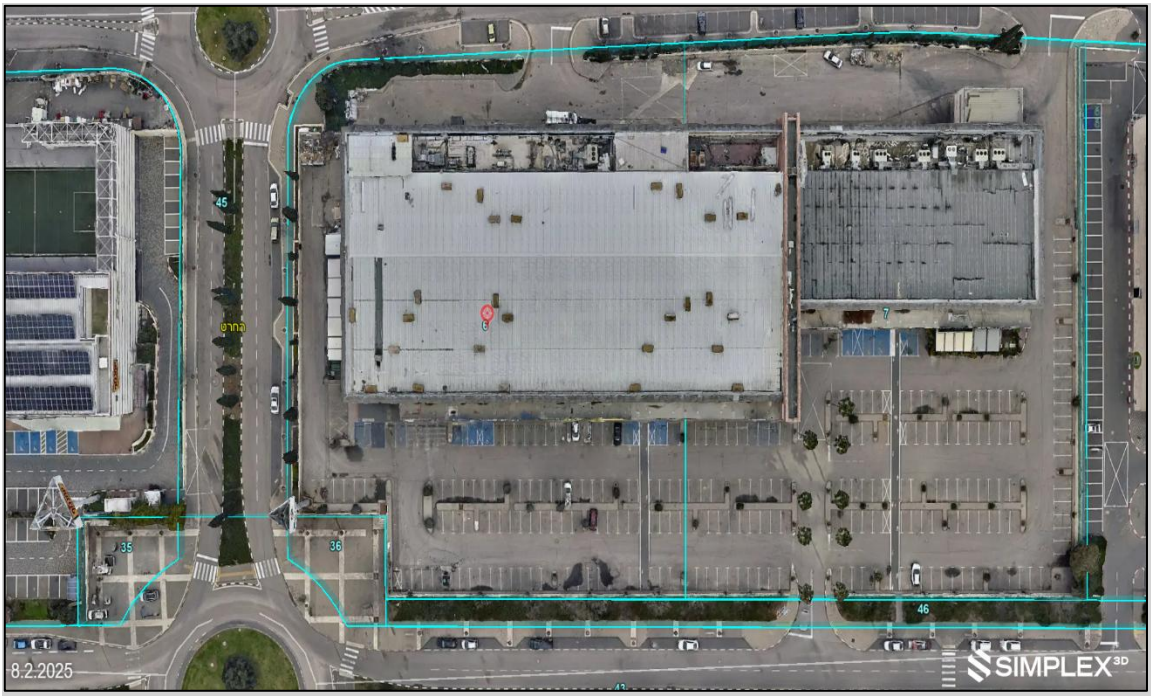
916279

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בחלק הדרום המערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431, ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של כ- 1,085 דונם.
חלקות 6 ו- 7 (מגרשים 102 ו- 103 בייעוד מסחרי עפ"י תכנית מד/20) בשטח כולל של 17,794 מ"ר.
החלקות תחומות בשדרות המלאכות מדרום, רחוב החרוט ממערב וברחוב הסוחר מצפון.
סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע, בתי קפה ועוד.
לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין וכן לכביש מס' 6. בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 350 מ' מהמתחם נשוא השומה, כאשר גשר להולכי רגל מחבר בין המתחם לבין תחנת הרכבת.
הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום[1] אורתופוטו של חלקות 7-6 נשוא חוו"ד:</u>



[1] התצלום בוצע לפני התקנת הפאנלים הפוטו-וולטאיים.

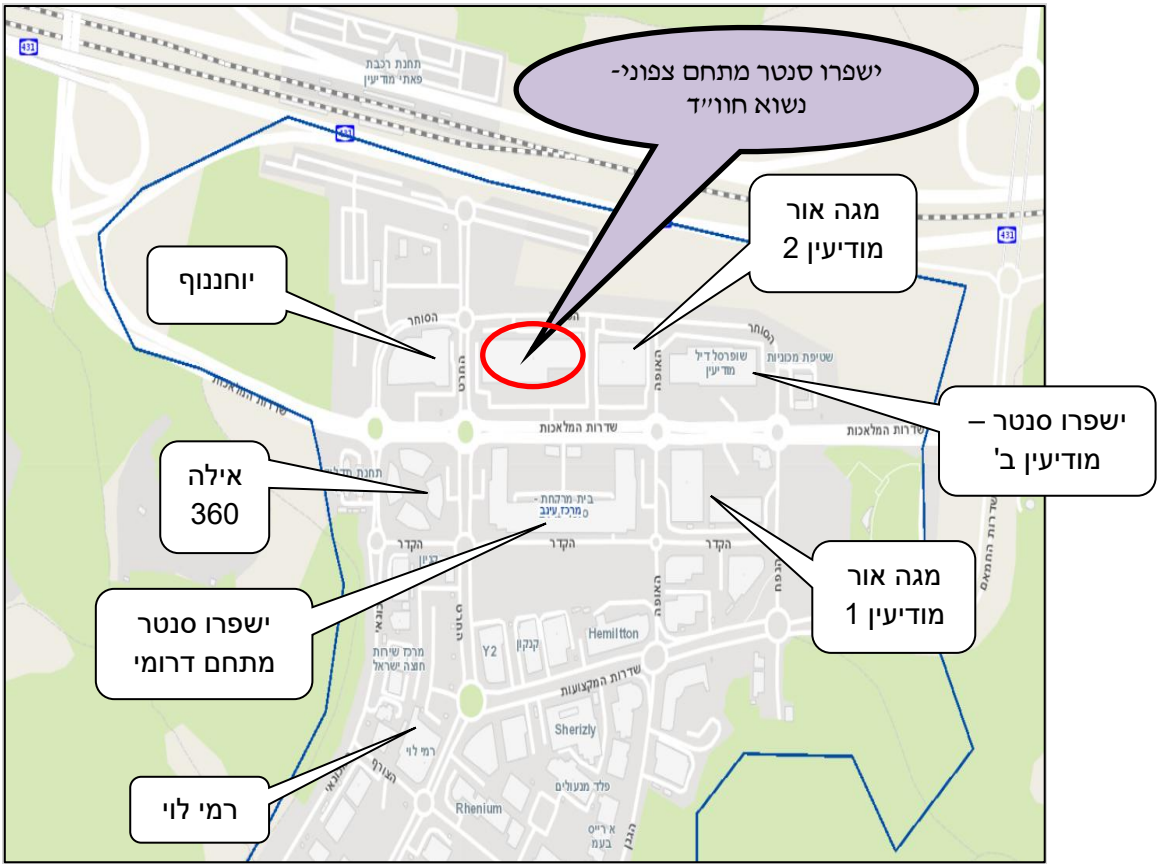
916279

6.2. **<u>הסביבה העסקית:</u>**

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

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

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>



916279

6.3. **<u>תאור הבנוי</u>**

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

המתחם מחולק ליחידות מסחריות ולמשרד הנהלת המתחם.

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

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

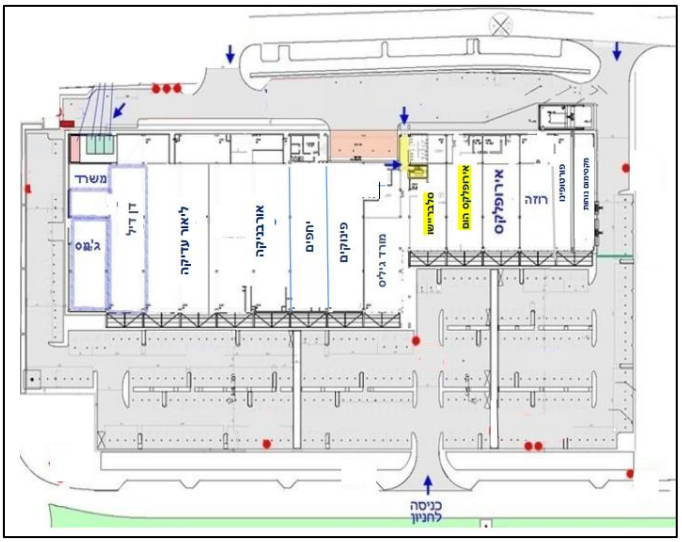
סה"כ השטח הבנוי ברוטו עפ"י היתרי הבניה הינו כ- 7,884 מ"ר.

סה"כ השטח לשיווק של המרכז הינו כ- 6,291 מ"ר (כולל שטחי אחסנה).

נכון למועד הקובע המרכז מושכר בתפוסה של 100%.

בתחום המרכז מגוון חנויות ומסעדות. המתחם כולל 13 חנויות.

<u>להלן תשריט המתחם</u>

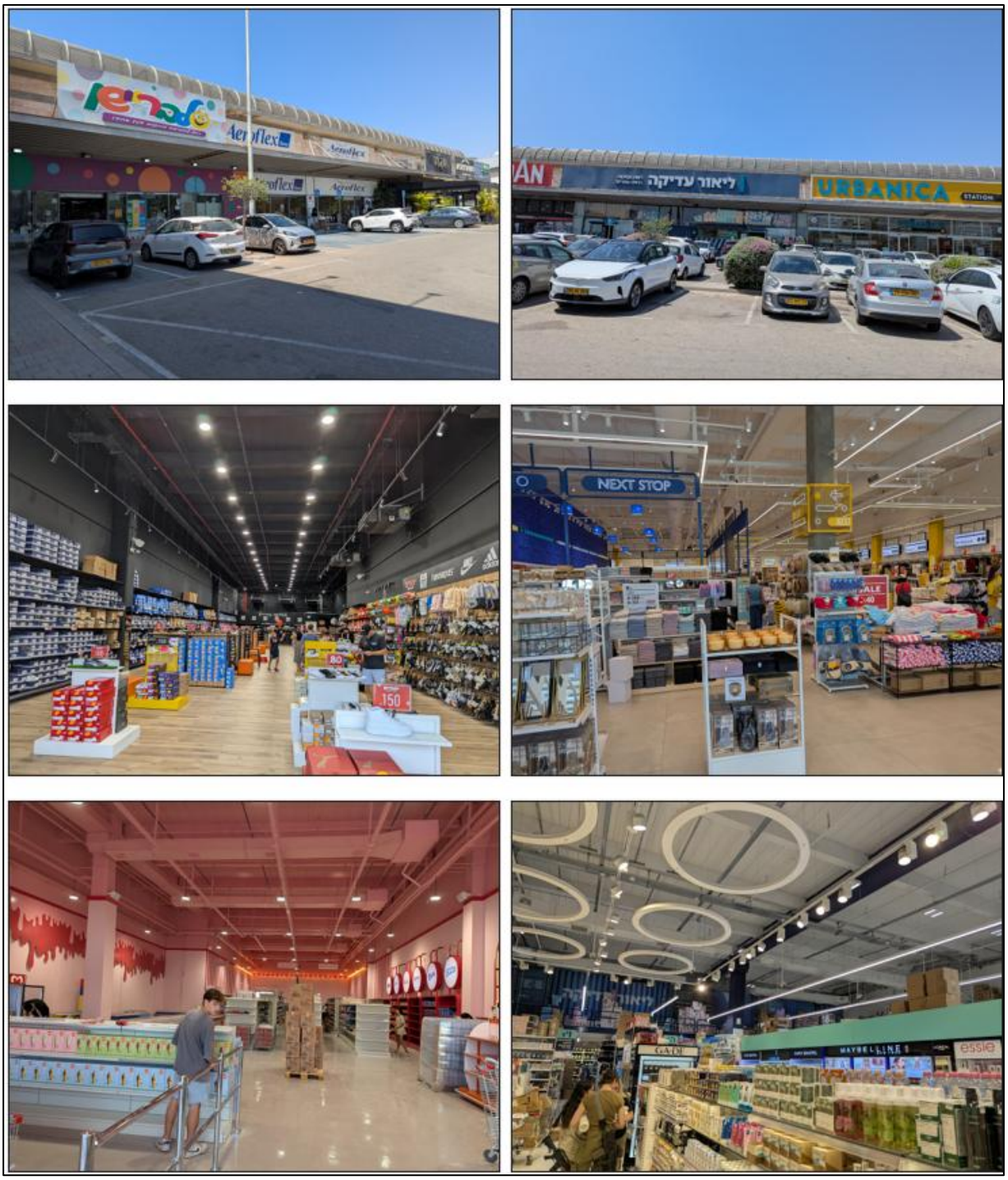


<u>להלן פירוט שטחי הבניה על פי תכנית היתר הבניה:</u>

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

916279

להלן תמונות של המרכז המסחרי:



916279

7. מצב תיכנוני

7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	י.פ	מהות
מד/2020	5.5.1999	4747	תכנית מתאר מקומית
מד/20	24.8.2000	4913	תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה
מד/מק/1/20	28.2.2006	5501	שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים.
מד/35	24.10.2007	5732	סוככים זמניים בבתי אוכל
מד/2040	4.9.2023	11611	תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364)
בתכנון			
תכנית 420-1168806 - תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במרכז עינב			

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

הנכס מסומן כמגרשים 102-103 בייעוד אזור מסחרי.

מטרות התכנית:

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

הוראות בניה:

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

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

שנאים

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

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

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

916279

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

אזור מסחרי:

המטרה

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

התכליות והשימושים

באזור המסחרי מותרים השימושים המתאפיינים במכירה ו/או תצוגה בשטח רצפה גדול.

לא יותר המסחר במזון אלא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

לא תותר חלוקת שטח המבנה ליחידות מסחריות נפרדות קטנות כגון קניון או כד'. מותרת חלוקה ליחידות מסחריות בגודל מזערי של 500 מ"ר שטח עיקרי, בתנאי שהחלוקה והגישות ליחידות יהיו להנחת דעתה של הועדה המקומית. תותר חלוקה קטנה מ-500 מ"ר לשימוש שירותים בנקאיים ודואר בלבד.

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

916279

הוראות תכנון

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

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

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

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

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

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

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

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

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

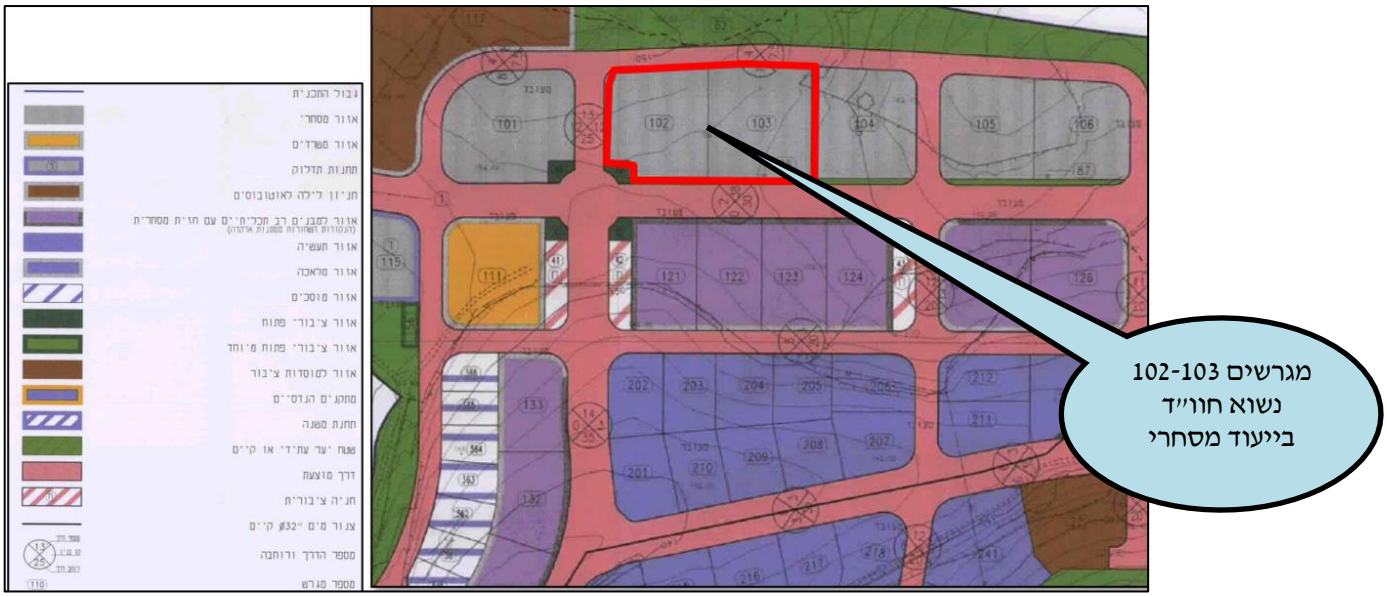
שטח מזערי למגרש בדונם	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים						% כיסוי קרקע מרבי	מס' קומות מרבי כולל מרתפים	מס' קומות מרתפים
	שטחים עיליים		שטחים תת קרקעיים			סה"כ % בניה מרביים			
	שטחי עיקרי	שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי שירות	ש.ש לחניה				
7	50%	10%	16%	5%	25%	106%	35%	3	1

הערות לטבלה:

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

916279

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



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

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

גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.

חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות.

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

% כיסוי קרקע מרבי יגדל מ- 35% ל- 36% במגרשים 103+102 בלבד.

916279

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

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

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

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

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

<u>ייעוד קרקע ושימושים:</u>

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

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

916279

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

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

<u>תיאור המצב הקיים:</u>

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

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

<u>תיאור המצב המוצע:</u>

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

<u>פרוט מתחם משנה:</u>

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

916279

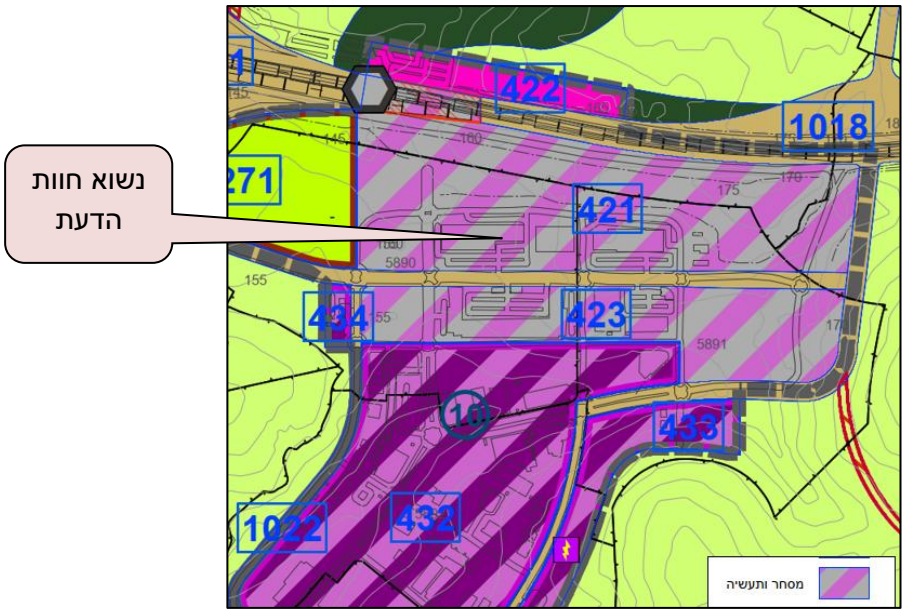
	ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר. ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה. 2.7. כל החניות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

נתונים כמותיים למתחם 10:

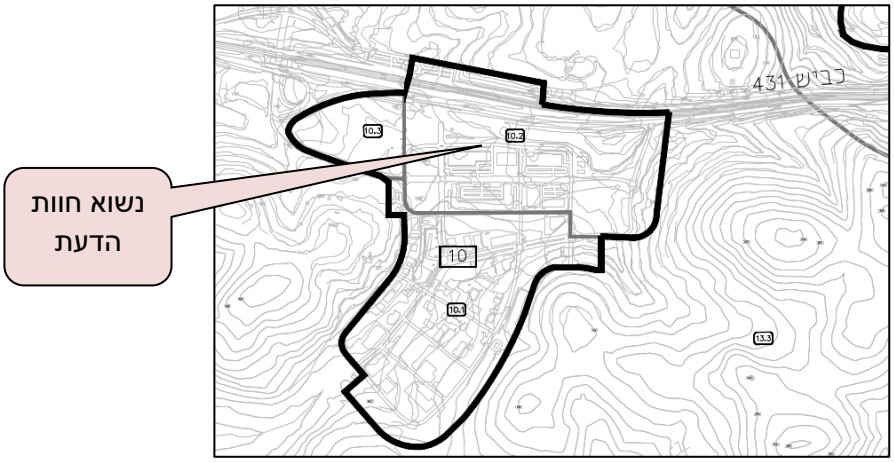
4.2.8.2	נתונים כמותיים למתחם 10				
נושא	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	375,500	629,500	1,005,000	
מגורים	יח"ד	0	0	0	
	מ"ר	0	0	0	
תעסוקה	מ"ר	280,000	458,400	738,400	
מסחר	מ"ר	70,000	114,600	184,600	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	4,000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

916279

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:



סיכום מצב תכנוני בתוקף - מאושר:

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

916279

7.1.4. **<u>תוכנית מופקדת – טרם אושרה</u>**

<u>תכנית מתאר מקומית 420-1168806 (מד/מק/200) – צפון אזור המלאכה – מרכז עינב</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 12691 מיום 29.8.2024 :

בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 4/12/2024 ולסעיף 106ב'- החליטה הוועדה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתיקונים[2].

להלן נתונים רלוונטיים כעולה מהוראות התכנית - **מועד הפקה 8.4.2025** מונה תדפיס הוראות מס' 77.

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

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

נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 102 בייעוד מסחר ותעסוקה.

בהתאם לנספח איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת מסווג במתחם A.

התכנית מעניקה תוספת זכויות בניה, מגדילה את מגוון הפעילויות ועירוב השימושים, מתווה את התפתחות המתחם וקובעת תא שטח להקמת אצטדיון וארנה.

<u>ייעוד קרקע ושימושים :</u>

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	**שימושים**
	1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מוזהמים ומטרדים, כגון משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. 2. מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד. 3. אולמות תצוגה, מועדונים. 4. לא יותרו בקומות הקרקע גני ואולמות אירועים. 5. בתאי השטח 101, 102, 104 ו-105, בקומה שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל, שימושים למסחר קמעונאי וסיטונאי . 6. בתאי השטח 121 ו-125, בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים. 7. מטווח : א. במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש. ב. ככל ויוקם מטווח בשטח חזית הפונה אל הרחוב, החזית לרחוב תישמר כחזית פעילה. ג. שימוש למטווח יהיה בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות והאקוסטיקה למטווחים וכל הוראה רלוונטית אחרת בחוק לשימוש זה. ד. שימוש למטווח מותנה באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגה בפניה עמדת היחידה הסביבתית בנושא. 8. מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג.

<u>הוראות בינוי :</u>

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף (טרם אישורה של תכנית זו) תחייב הטמנת החניות העילויות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור, עקב הטמנת החניה.

[2] השינויים אותם שוקלת הוועדה לבצע הינם בהתאם להחלטות שהתקבלו בדיון בהתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה מס' 20240011 מתאריך 4.12.2024 ובוועדת המשנה מס' 20250003 מתאריך 5.3.2025.

916279

להלן טבלת זכויות הבניה:

תא שטח	ייעוד	שימוש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית (%) משטח המגרש
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
102	מסחר ותיעסוקה	מסחר	17,794	8,897	1,779	2,847		60%
		תיעסוקה		29,874	9,958		32,029(**)	
							13,523	
							71,861	

מס' קומות		קו בניין במטר			
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
(*)	3	3	3	3	5
9(*)	3	3	3	3	5

(*) מס' הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג וכיו"ב.

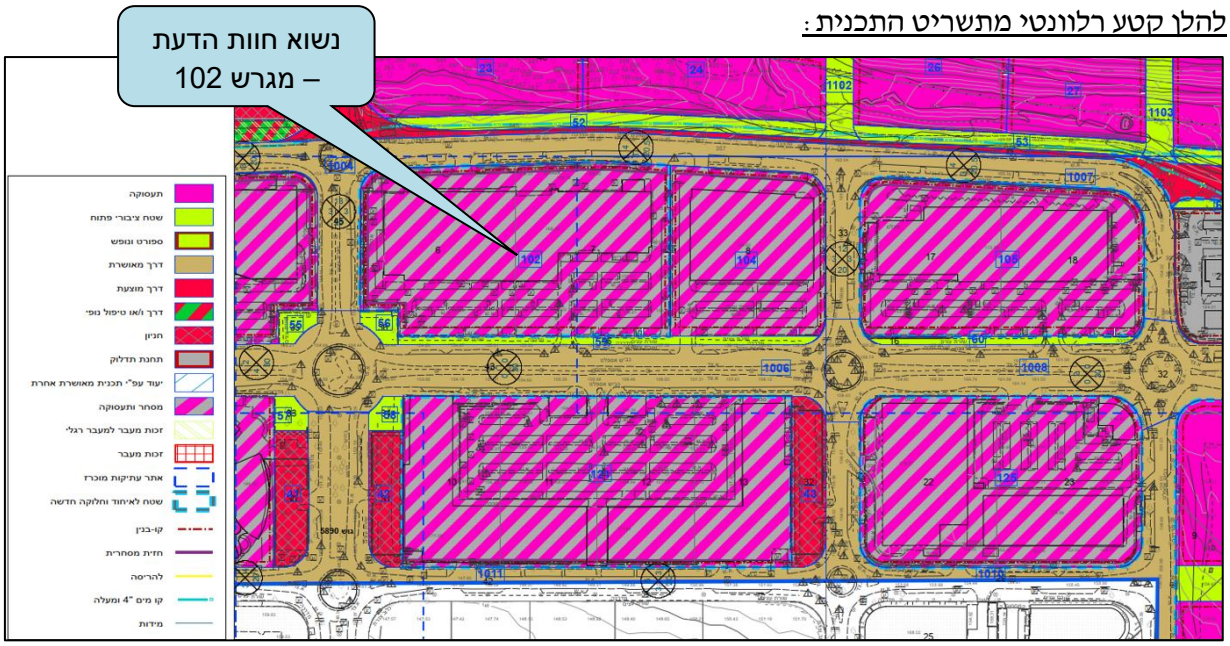
(**) שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

הערות לטבלה:

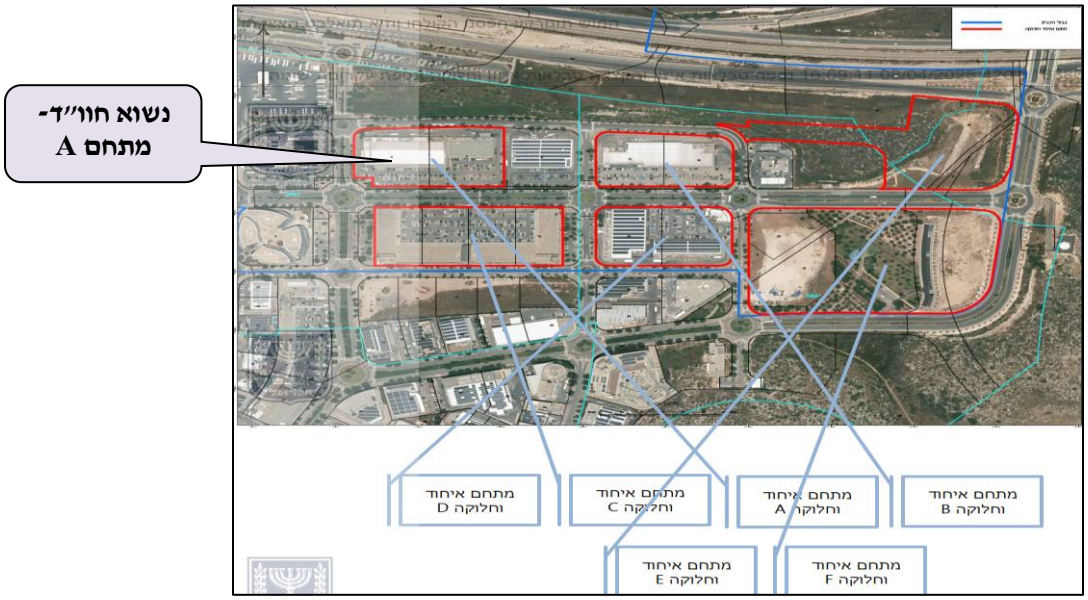
- יותר ניוד של שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו שטחי הבניה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.
- יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המוקנות במגרש לכל שימוש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש שטח עיקרי בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0 בחזיתות צדדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו.

916279

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן מתחמי האיחוד וחלוקה כמפורט בנספח איחוד וחלוקה של התכנית:



916279

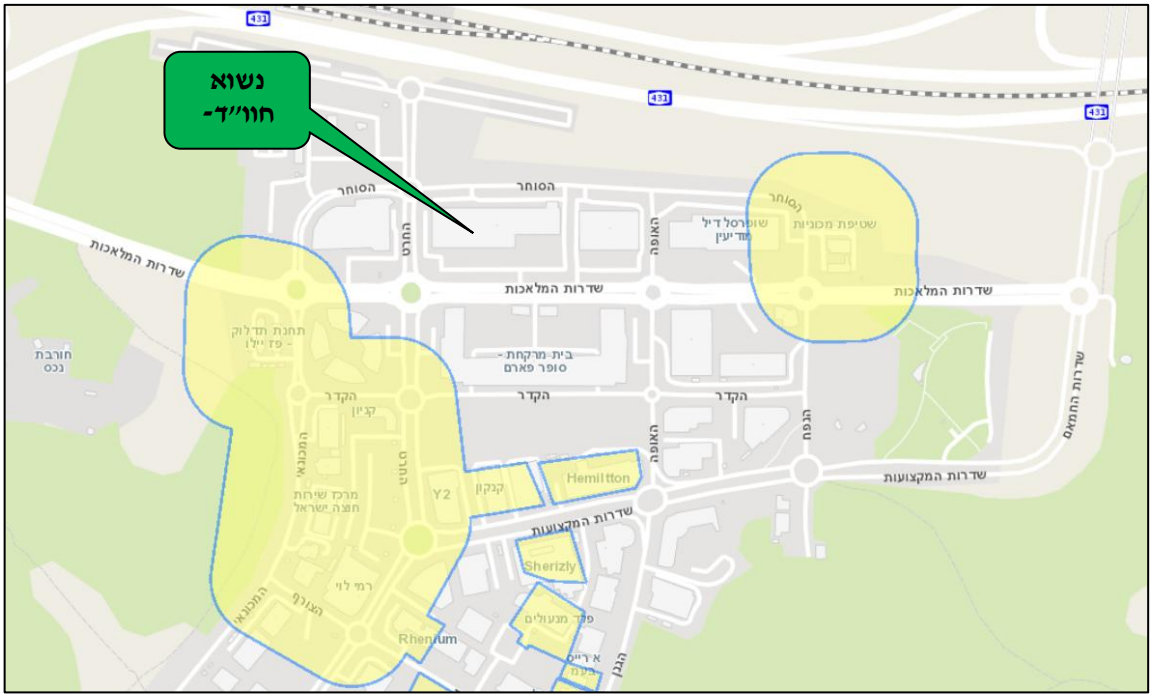
7.2. **איכות הסביבה:**

לצורך בחינת פוטנציאל הזיהום במתחם ביצענו בדיקה בשכבות המידע מאתר המפות הממשלתי.

השכבות שנבדקו הינן: "**קרקעות מזוהמות**", "**אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה**" ו-"**סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום**".

בבדיקה נמצא כי נשוא חוות הדעת **לא מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא מסומן** כקרקע החשודה כמזוהמת.

<u>להלן מפת הסביבה כולל השכבות שפורטו לעיל, מאתר המפות הממשלתי GOVMAP (נשוא חוו"ד להמחשה בלבד):</u>



916279

7.3. **<u>רישוי</u>** –

להלן פרוט היתרי הבניה וטופס 4 אשר התקבלו בנכס:

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

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

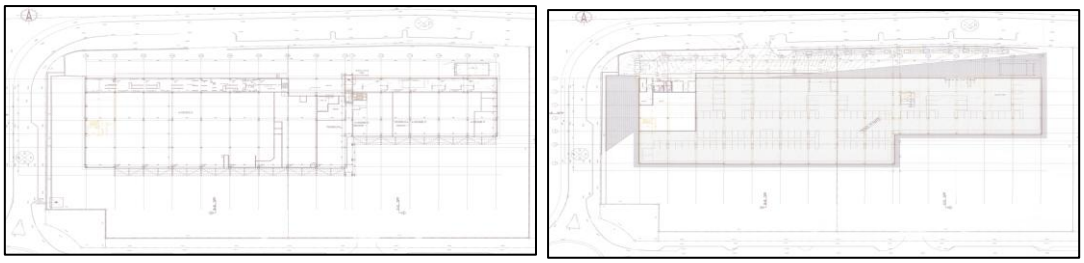
תעודת בדבר סיום בניה להוספת פח אשפה טמון, התקבל בתאריך 4.4.2019 המאשר כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר בניה מס' 20190112 מיום 26.3.2019.

<u>להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מההיתרים:</u>

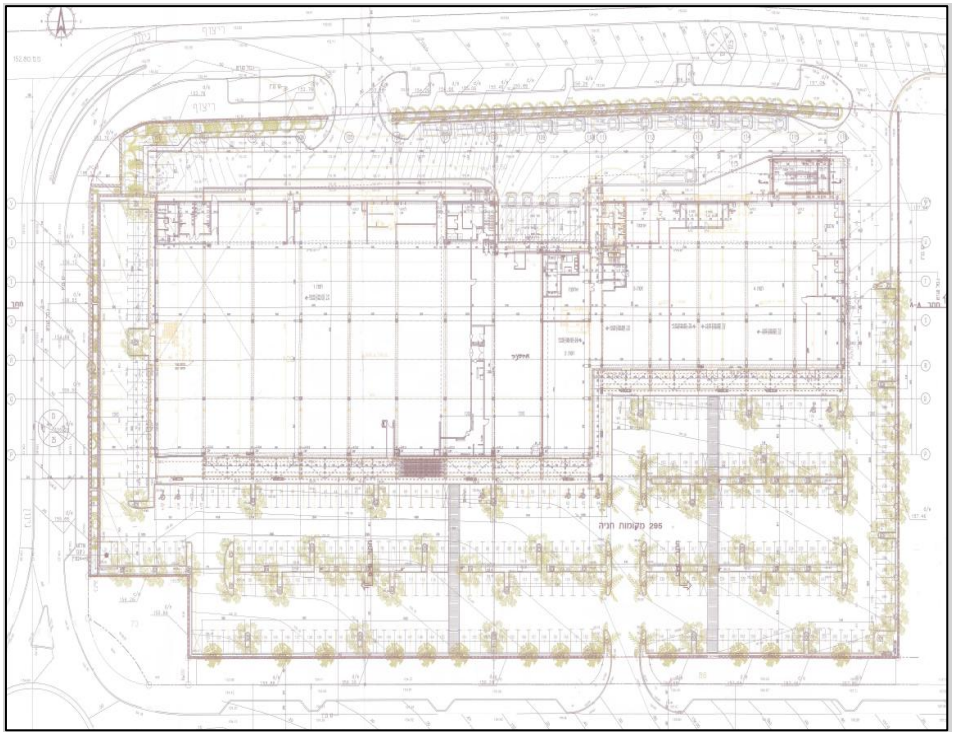
קומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים במ"ר				חלקי השרות במ"ר								סה"כ בבניין במ"ר
	מסחר	הסעדה	משרדים	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	פח טמון	מקורה	חדרי אשפה	קיים	סה"כ ש.ש	
מסד						596				37		633	633	**633**
קרקע	3,622	1,405	39	**5,066**	152	120	764	137	1	568	229	1,969	1,971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

916279

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



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



916279

7.4. **<u>סיכום זכויות בהתאם לתוכניות בתוקף, תוכניות מופקדות והשטחים הבנויים עפ"י היתר:</u>**

7.4.1. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכניות תקפות:</u>**

שטחים <u>תת קרקעיים</u>: 2,847 מ"ר עיקרי. + 5,338 מ"ר שטחי שירות כולל חניות.

שטחים בקומת הקרקע: 5,605 מ"ר עיקרי. + 623 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 6,228 מ"ר**.

שטחים בקומות עליות: 3,292 מ"ר עיקרי. + 1,157 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 4,449 מ"ר**.

7.4.2. **<u>שטחים הבנויים עפ"י היתרים:</u>**

קומת קרקע: 5,066 מ"ר עיקרי + 2,819 שטחי שירות – **סה"כ כ- 7,884 מ"ר**

7.4.3. **<u>יתרת זכויות בניה בהתאם למצב תכנוני תקף ביחס להיתרי הבניה:</u>**

בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואם (עפ"י תכסית מותרת 35% כולל שטחי השירות). בהתאם לאמור, **יתרת** זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד לתעסוקה[3], בקומות העליות בלבד מסתכם בכ- **3,292 מ"ר עיקרי עילי.**

7.4.4. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכנית המופקדת – טרם אושרה:</u>**

<u>מסחר</u> שטח עיקרי עילי 8,897 מ"ר

<u>מסחר</u> שטח עיקרי תת קרקעי: 2,847 מ"ר

מסחר שטחי שירות עיליים: 1,779 מ"ר.

<u>תעסוקה</u> בקומות עליות- שטחים עיליים:

29,874 מ"ר עיקרי + 9,958 מ"ר שטחי שירות.

תכסית: 60%

מס' קומות עליות: 9.

בהתאם להוראות התכנית – תוספת זכויות בניה עיליות מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף תחייב בין היתר הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש. לאור העובדה כי התכנית טרם אושרה, לתנאים לקבלת היתר ולעובדה כי בעת בקשה לניצול הזכויות יידרש תשלום דמי היתר ותשלום היטל השבחה - **לא** הבאנו בחשבון בחוות הדעת שבנדון תוספת שווי לזכויות התכנית המופקדת.

3 בהתאם להוראות תכנית מד/2040.

916279

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 29.06.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלות	חכירה	משכנתאות	הערות
5890	6	8,636	רשות הפיתוח - בשלמות	בתאריך 9.12.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 11.5.2051, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים.	בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 6 ו- 7 בגוש 5890)	
	7	9,158				הערה בדבר עתיקות מיום 30.9.2003. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5204 מיום 9.7.2003 עמ' 3281-3407, נרשמה לפי תיקון טעות סופר. [1]

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

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

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

גוש רשום: 5890.

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

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

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 12.5.2002 ועד ליום 11.5.2051.

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

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

קיבולת בניה במ"ר מבונה: 810,841 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 ₪.

<u>הייעוד</u>:

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

מגרשים 121 – 124 אזור מסחר ושירותים אחרים.

מגרשים 202 – 206 אזור תעשייה.

916279

תנאים מיוחדים:

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

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

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

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

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

8.4. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה:</u>**

עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד מיתר[4] מיום 18.5.2025 ומכתב ממשרד עוה"ד ברקמן ושות'[5] מיום 15.5.2025, לכבוד חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**") – עוה"ד מאשרים כי נכון למועד 18.5.2025 אין תביעות תלויות ועומדות בפני ביהמ"ש או בהליכי בוררות נגד החברה שבהן משרד עו"הד מייצג אותם, למעט התביעה כנגד ריט1 בע"מ כדלהלן:

- ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

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

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

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

916279

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

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

מהות	שטח מושכר במ"ר	דמי שכירות חודשיים ממודד	דמ"ש ממוצעים למ"ר
שטחי מסחר(*)	6,215	₪ 561,001	₪ 90
שטחי אחסנה	59	₪ 3,384	₪ 57
סה"כ	**6,274**	**564,385**	
(*) נתוני המסחר כוללים את הסכמי השכירות שנחתמו בחודשים האחרונים ובגינם טרם התקבלו הכנסות דמי שכירות.			

דמי השכירות השנתיים במעוגל כ- 6,770,000 ₪.

שיעור התפוסה נכון למועד הקובע **100%**[6] (לעומת 83.9% בשנה שעברה).

- נערכה על ידנו בדיקה מדגמית להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 87% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 82% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה). הנתונים המוצגים לעיל, מתייחסים להכנסות משכירות לא כולל הכנסות מפדיונות, אשר יפורטו בהמשך.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמי השכירות המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים מהותיים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.
- <u>הסכמים חדשים שנחתמו/ הוארכו בשנה האחרונה:</u>
  - ביום 12.3.2025 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 499 מ"ר למסחר ושטח של כ- 58 מ"ר כשטח תפעול בעורף החנות, לתקופה של 3 שנים ו- 2 תק' אופציה של 5 שנים כ"א, תמורת דמ"ש למ"ר ברוטו בסך של כ- **100** ₪ **למ"ר/ לחודש מסחר** וכ- 70 ₪ למ"ר לשטח התפעול. החל מחודש מאי 2026 תשלום דמי השכירות יעלה לסך של 115 ₪/ **למ"ר/ לחודש מסחר**.
  - ביום 14.1.2025 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 447 מ"ר למסחר, לתקופה של 3 שנים ו- 3 שנים באופציה, תמורת דמ"ש למ"ר ברוטו בסך של כ- **90** ₪ **למ"ר/ לחודש.** לשוכר נתינה תקופת גרייס של 4 חודשים מתשלום דמי השכירות.
  - בשנה האחרונה הוארכו הסכמי שכירות לשטחי מסחר בהיקף של כ- 850 מ"ר לפי דמ"ש ממוצעים בסך של כ- **96** ₪/ **למ"ר/ לחודש.**

[6] למעט שטח אחסנה של כ- 17 מ"ר.

916279

8.6. <u>תוספת מפדיונות:</u>

הכנסה נוספת מהמושכר הינה אחוז מהפדיון.

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

בהתאם לנתונים מהחברה, עולה כי סך הפדיון השנתי נכון ליום 31.12.2024 מהמתחם הדרומי ומהמתחם הצפוני הינו בסך של כ- **546,000** ₪[7]**.**

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

8.7. <u>הכנסות מניהול:</u>

הנכס מנוהל ע"י חב' ישפרו בע"מ.

בהתאם לאישור החברה לחברת הניהול רווח שנתי לשנת 2023 בסך של כ- 1,827,000 ₪, רווח שנתי לשנת 2024 בסך של כ- 1,613,000 ₪ ונכון לרבעון הראשון לשנת 2025 לחב' הניהול רווח של כ- 568,000 ₪ (בנטרול הוצאות חד פעמיות). משקף רווח שנתי בסך של כ- 2,270,000 ₪.

כפי שנמסר נתון הרווח מתייחס לחלק היחסי של החברה בנכס.

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

8.8. <u>הכנסות משכירות גג סולארי –</u>

בחודש מאי 2025 נחתם הסכם שכירות להקמת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל על גבי גגות המבנים של התחם הצפוני והמתחם הדרומי.

דמי השכירות שיתקבלו בגין הגג הסולארי מסתכמים בסך של כ- 20,900 ₪/ לחודש.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת שווי מההכנסות בגין הסכם השכירות לגג הסולארי, הובאו בחשבון בחוות הדעת **למתחם הדרומי.**

[7] כולל הכנסה שנתית מטעינת רכבים.

916279

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

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

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

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

<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

916279

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

בבואנו להעריך את שווי הזכויות בנכס הנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- **הנכס**: מרכז מסחרי בנוי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין מתחם צפוני**", – בשטח לשיווק כולל בהתאם להסכמי השכירות – שטח של כ- 6,291 מ"ר המושכר בתפוסה מלאה[8].

- **מטרת חוו"ד:** אומדן שווי זכויות החכירה בנכס.

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

- **חב' הניהול**: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בממוצע ב- 3 שנים האחרונות בסך של כ- 1,900,000 ₪, אשר הובא בחשבון בחוות הדעת <u>למתחם הדרומי</u>.

- **<u>להלן המצב התכנוני וזכויות הבניה:</u>**
  - בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בלבד, בהיקף של **כ- 3,292 מ"ר עיקרי.**
  - מימוש יתרת הזכויות כפוף לחיזוק המבנה ועלויות התאמה וכן מתן פתרונות חניה.
  - אומדן שווי מ"ר מבונה אשר יחושב מגלם את עלויות ההתאמה, התאמה לגודל והפחתה צפויה בדמ"ש לשוכרים בתקופת הבניה.
  - בתוספת שווי הזכויות הנוספות ביצענו הפחתה לדחייה של כ- 5 שנים ואומדן היטל השבחה לתכנית מפורטת[9].

[8] למעט 17 מ"ר לאחסנה.
[9] לא הובא הפחתה לתשלום דמי היתר עקב כך שהשטח האמור נכלל בקיבולת הבנייה.

916279

- **שכירויות** - הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמי השכירות הממוצעים המתקבלים תואמים דמי שכירות ראויים, שהינם בסך של **כ- 90** ₪ **למ"ר מסחר** וכ- 57 ₪ למ"ר אחסנה (לשטחים קטנים).
בהתאם לאמור, בתחשיב השווי הוונו דמ"ש המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6%** וזאת ללא שינוי מהשנה שעברה, בעיקר עקב כך ששיעור התפוסה גדל מ- 84% ל- 100%.
אומדן שווי שטחי האחסנה הפנויים חושב לפי דמ"ש ראויים בסך של כ- **55** ₪/ למ"ר בשיעור היוון **7%.**

- **<u>גישת ההערכה בנשוא חוות הדעת – מרכז מסחרי צפוני:</u>**
אומדן השווי נערך בגישת **<u>היוון ההכנסות</u>**.
אומדן השווי נערך בהתאם לדמ"ש המתקבלים בפועל – שהינם להערכתנו דמ"ש ראויים בהתאם לחוזים שנחתמו והוארכו בשנה האחרונה, מהוונים לצמיתות.

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

916279

11. תחשיב

מהות	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון ראוי - I	סה"כ שווי במעוגל	משקף שווי למ"ר בנוי
שטחי מסחר מושכרים בפועל	6,215	₪ 90	₪ 561,000	₪ 6,732,000	6.00%	₪ 112,200,000	₪ 18,100
שטחי אחסנה מושכרים בפועל	59	₪ 58	₪ 3,400	₪ 40,800	6.00%	₪ 680,000	₪ 11,500
שטחי אחסנה פנויים	17	₪ 55	₪ 935	₪ 11,220	7.00%	₪ 160,000	₪ 9,400
סה"כ	**6,291**					**₪ 113,040,000**	
הפחתת תשלום לרמ"י - חידוש חוזה החכירה בתום התקופה						-₪ 2,400,000	
סה"כ שווי 100% מהנכס ללא מע"מ, במעוגל						**₪ 110,640,000**	
יתרת זכויות בניה המיוחס לחברה						₪ 3,430,000	
סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל						**₪ 94,150,000**	

תחשיב יתרת זכויות הבניה- בהתאם למצב תכנוני בתוקף:

יתרת זכויות בניה לניצול בקומות עיליות בשטח עיקרי במ"ר	3,292
שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה	₪ 2,000
מקדם דחייה - 5 שנים בשיעור היוון 6%	75%
היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת	85%
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל	₪ 4,182,000
שווי יתרת הזכויות במיוחס לחברה (82%), במעוגל	**₪ 3,430,000**

בדיקת רגישות

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

	תוספת 0.5%	ללא שינוי	הפחתת 0.5%
שיעור ההיוון	6.50%	**6%**	5.50%
שווי הנכס במעוגל	₪ 87,030,000	**₪ 94,150,000**	₪ 102,580,000

916279

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2025, בגבולות הסך של **<u>94,150,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

12.1. השווי אינו כולל מע"מ.

12.2. כפי שנמסר לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2024 בסך של 87,200,000 ₪.

12.3. ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת לתוך שנת 2025. נכון למועד הקובע לא ניתן לאמוד את השפעת המערכה על המשק בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, אולם נכון למועד הקובע לחוות הדעת אין אינדיקציה לשינוי בערכי השווי בגין גורם זה. ראה בנספח התייחסות למצב השוק.

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

12.5. אומדן היטל השבחה צפוי במכר עבור זכויות בלתי מנוצלות מוצמד להיום בסך של כ-**1,700,000** ₪.

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

משרד	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	מתחם דרומי / צפוני	הערכת השווי
משרדנו	30.6.2024	IFRS	דרומי	306,890,000 ₪
			צפוני	87,200,000 ₪
משרדנו	30.6.2023	IFRS	דרומי	294,880,000 ₪
			צפוני	78,230,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	IFRS	דרומי	257,710,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	תקן 19	דרומי	250,640,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	IFRS	צפוני	89,110,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	תקן 19	צפוני	87,090,000 ₪
יוסף זרניצקי	16.6.2022	IFRS	צפוני ודרומי	330,600,000 ₪

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

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

916279

נספח נתוני השוואה:

<u>קביעת שיעורי היוון</u>

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

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.11.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.5% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

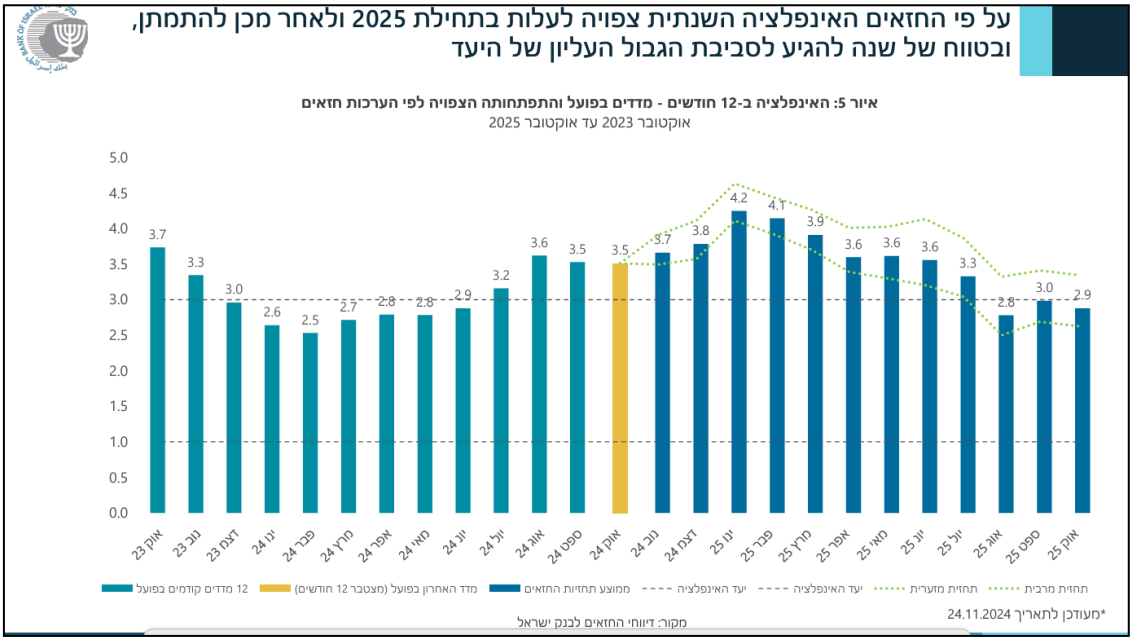
בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/11/2024:

- אי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת מוסיפה להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה.
- האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עומדת על 3.5%, מעל הגבול העליון של היעד, והיא צפויה לעלות בחודשים הקרובים. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה ואילך מצויות בתוך תחום היעד, בחלקו העליון.
- מאז החלטת הריבית האחרונה השקל התחזק: השקל יוסף בשיעור של 0.9% ו-6.4% מול הדולר והאירו בהתאמה. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-3.7%.
- המשק צמח ב-3.8% ברבעון השלישי במונחים שנתיים, אך הפער השלילי ביחס לקו המגמה נשמר, במידה רבה בשל מגבלות היצע. האינדיקטורים השוטפים לפעילות מצביעים על תמונה מעורבת לגבי הפעילות ברבעון הרביעי, עם נטייה קלה להיחלשות. שוק העבודה עודנו הדוק יחסית על אף התמתנות מסוימת בחודשים האחרונים.
- בשוק הדיור קצב עליית מחירי הדירות התמתן, עם זאת, המגבלות על פעילות ענף הבנייה עודן משמעותיות.
- פרמיית הסיכון, כפי שבאה לידי ביטוי במרווח ה-CDS, ירדה באופן משמעותי בתקופה הנסקרת אם כי רמתה עדיין גבוהה מאוד ביחס לתקופה טרם המלחמה.

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

916279

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2023 עד מאי 2025):



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

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

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

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

[10] עד לשיעור 4.51% נכון ל-12/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).

916279

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

<u>להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:</u>

<u>שיעורי התשואה:</u>

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

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

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

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

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

916279

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון ₪.**

בהתאם לדיווח החברה, ה-NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02 .2025התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית.

סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[11]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף **6%.**

[11] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

916279

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.
הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.
במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪.
בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.
הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון וG-סביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ' ₪.**
שיעור התשואה העולה מהמגעים בשלב זה משקף שיעור תשואה שח כ-**5.75%** מהמרכזים המסחריים בת"א ו-**6.2%** מהמרכז המסחרי שבסביון.
השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.
הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.
בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.
התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

916279

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

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

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

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ' ₪.

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א' ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

916279

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

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

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

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

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

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [12]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

[12] בהנחת תפוסה מלאה.

916279

<u>נתוני השוואה למסחר</u>

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 90 ₪ למ"ר מסחר וכ- 57 ₪ למ"ר אחסנה.**
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הדרומי**" הינם בסך של כ- 117 ₪/ למ"ר מסחר וכ- 83 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה, דוכנים ומשרדים.
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**מודיעין ב'**" הינם בסך של כ- 97 ₪/ למ"ר מסחר.

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

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 62-184 ₪/ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 77 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 70-104 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 86 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2024, לגבי נכס המצוי בגו"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 **<u>בקריית גת</u>**, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **104** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2024 של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן **בבית שמש**, במהלך הרבעון נחתמו חוזים תמורת דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 126 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז ישפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנשוא חוו"ד, הושכר בחודש פברואר 2025, שטח מסחרי לפי דמי שכירות בסך של כ- 220 ₪ למ"ר ברוטו.

<u>נתוני היצע למסחר</u>

- במרכז אילה 360, מרכז מסחרי שהוקם בשנת 2023, הממוקם באזור התעסוקה עינב, מוצעת להשכרה חנויות בשטח של שנע בין 80 מ"ר ל- 100 מ"ר, תמורת דמ"ש בסך של 130 ₪/ למ"ר ועד 160 ₪ למ"ר.

916279

חבר בלשכת השמאים

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

31 ביולי, 2025

מספרנו: 916280

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (82%) מהזכויות במקרקעין ליום 30.06.2025

חלקים ממרכז מסחרי – "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם דרומי

גוש 5890 חלקות 10-13

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



916280

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

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

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

1.1. במהלך חודש 6/2025 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

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

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

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

916280

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

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

<u>ניסיון מקצועי</u>:

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

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

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

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

2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

916280

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 02.07.2025 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י הגב' לימור גרינברג, מנהלת המתחם.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

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

שטח לשיווק מסתכם ב- 15,120 מ"ר – שיעור תפוסה 100%.

5. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2025.
- הכנסות מפדיונות נכון ליום 31.12.2024.
- הכנסות ממכירת כרטיסי קולנוע ומוצרים נלווים נכון למועד הקובע.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

916280

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

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

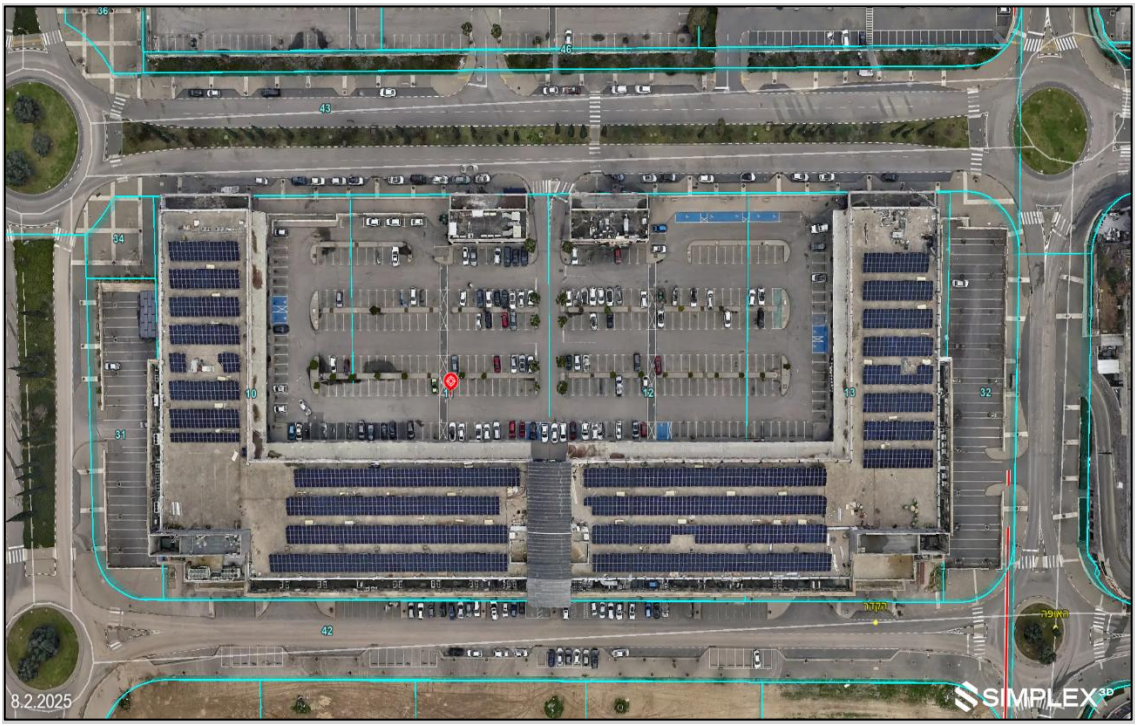
חלקה 10 – 13 (מגרשים 121 – 124 בייעוד מבנים רב תכליתיים עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 22,764 מ"ר. החלקות תחומות בשדרות המלאכות מצפון, רחוב החרוט ממערב, רחוב הקדר מדרום וברחוב האנפה ממזרח.

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

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין וכן לכביש מס' 6. בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 400 מ' מהמתחם נשוא השומה, כאשר גשר להולכי רגל מחבר בין המתחם לבין תחנת הרכבת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום אורתופוטו של חלקות 10-13 נשוא חוו"ד</u>:

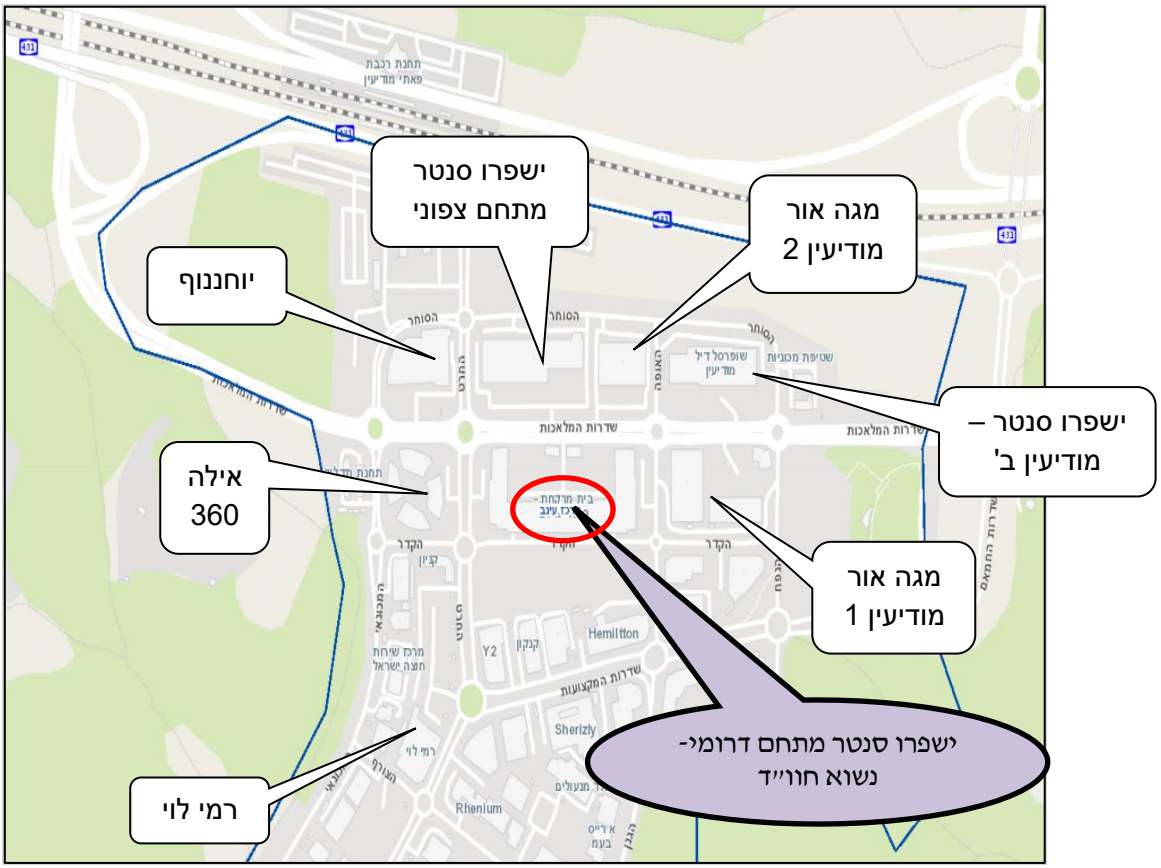


916280

6.2. **<u>הסביבה העסקית:</u>**

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

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>



916280

6.3. **<u>תאור הבנוי</u>**

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

בנוסף 2 מבנים חד קומתיים בחזית הצפונית של המתחם.

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

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

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

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

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

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

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

הגישה הראשית למרכז דרך שדרות המלאכות.

מעבר בין המפלסים באמצעות מעליות, דרגנועים ומדרגות.

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

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

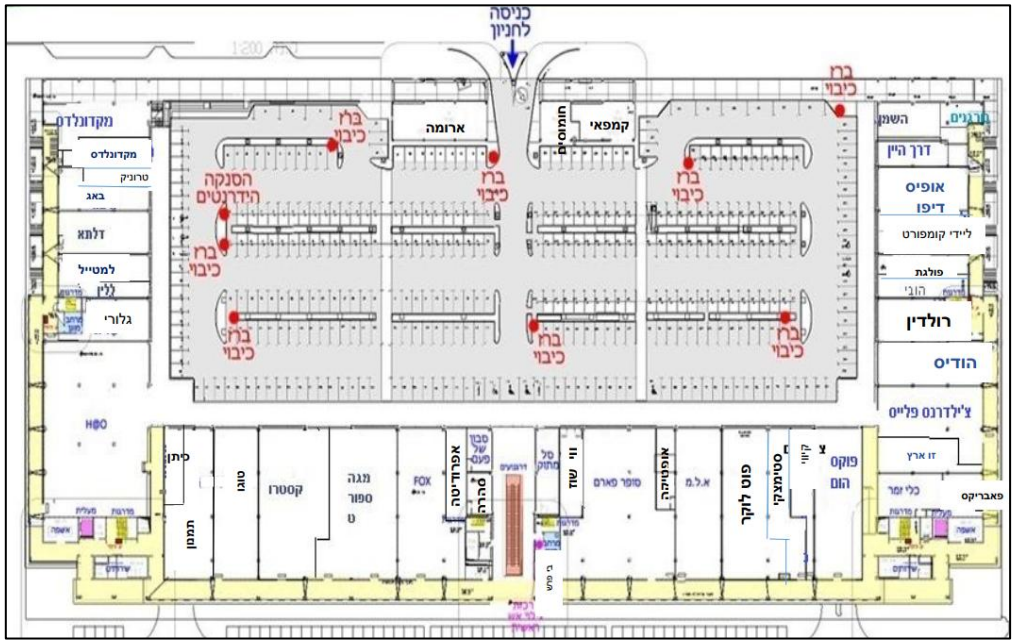
סה"כ **השטח לשיווק** במתחם הינו כ- **15,120 מ"ר.**

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

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

916280

להלן תשריט קומת קרקע עליונה של המתחם



להלן תיאור השטחים הבנויים:

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

916280

להלן תמונות של המרכז המסחרי:













916280

7. מצב תיכנוני

7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	י.פ	מהות
מד/2020	5.5.1999	4747	תכנית מתאר מקומית
מד/20	24.8.2000	4913	תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה
מד/מק/1/20	28.2.2006	5501	שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים.
מד/35	24.10.2007	5732	סוככים זמניים בבתי אוכל
מד/2040	4.9.2023	11611	תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364)
בתכנון			
תכנית 420-1168806 - תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במרכז עינב			

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

הנכס מסומן כמגרשים 124-121 בייעוד מבנים רב תכליתיים.

מטרות התכנית:

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

הוראות בניה:

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

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

שנאים

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

916280

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

אזור למבנים רב תכליתיים:

המטרה

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

תכליות ושימושים:

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

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

לא יותרו אולמות שמחות בקומות קרקע.

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

916280

הוראות תכנון:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

916280

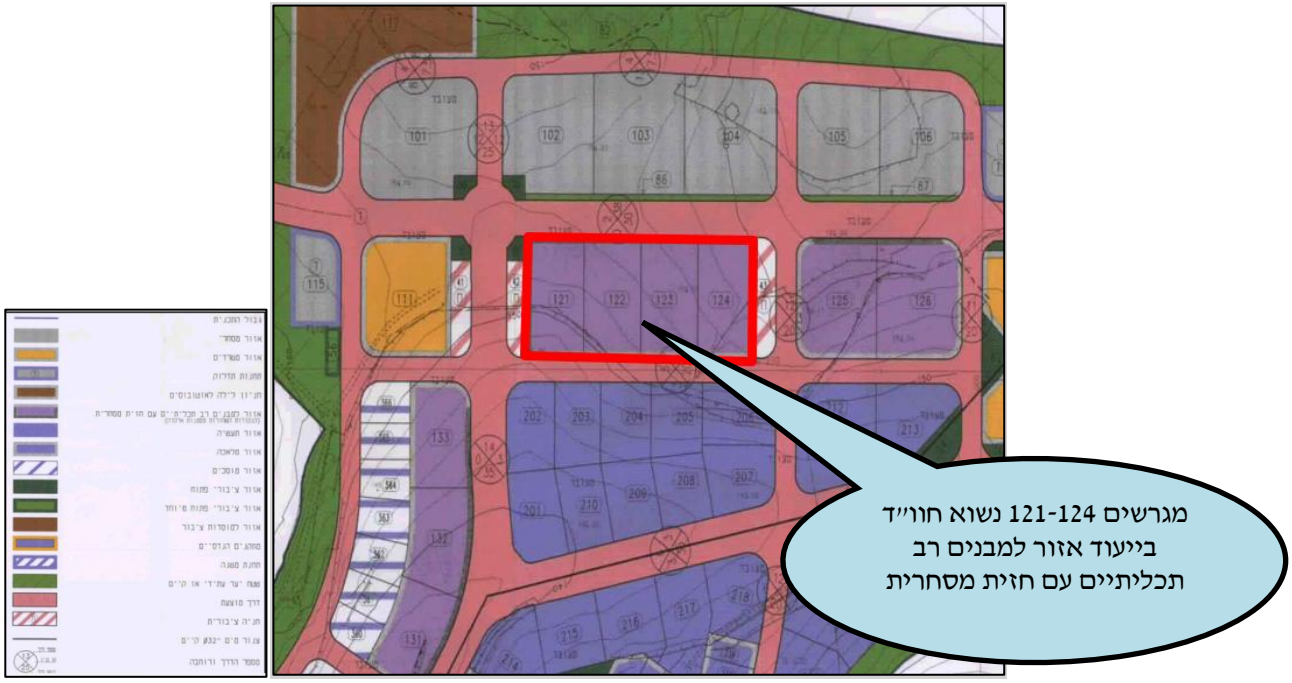
להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים נשוא חוות הדעת:

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

הערות לטבלה:

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

להלן תשריט התכנית:



916280

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

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

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

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

916280

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

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

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

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

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

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u>:

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

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

916280

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

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

<u>תיאור המצב הקיים:</u>

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

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

<u>תיאור המצב המוצע:</u>

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

<u>פרוט מתחם משנה:</u>

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

916280

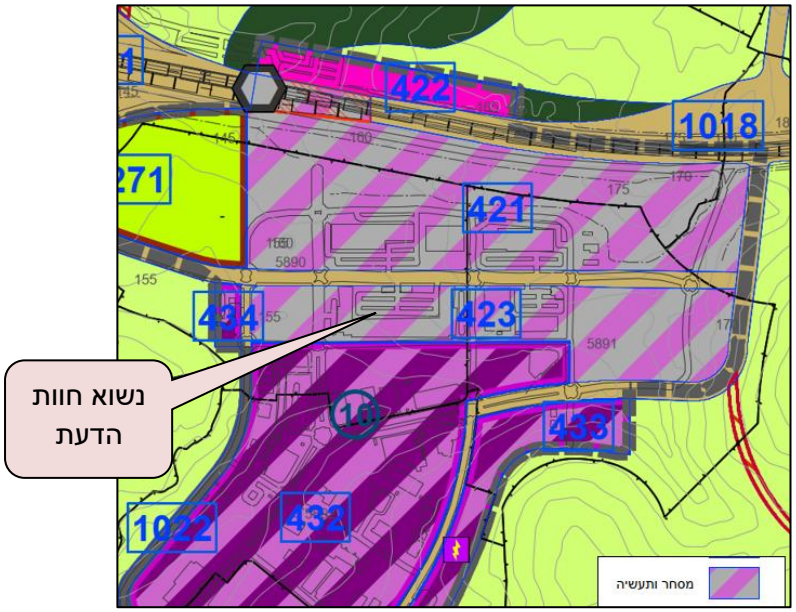
	ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר. ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה. 2.7. כל החניות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

<u>נתונים כמותיים למתחם 10:</u>

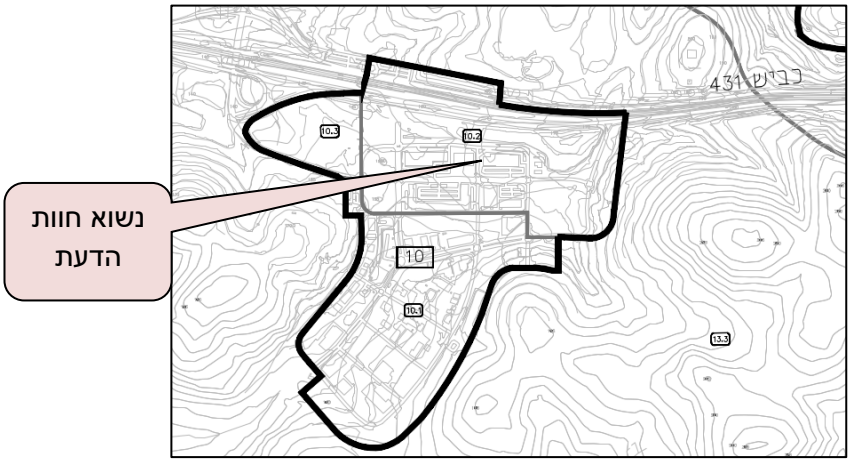
4.2.8.2	נתונים כמותיים למתחם 10				
נושא	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	375,500	629,500	1,005,000	
מגורים	יח"ד	0	0	0	
	מ"ר	0	0	0	
תעסוקה	מ"ר	280,000	458,400	738,400	
מסחר	מ"ר	70,000	114,600	184,600	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	4,000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

916280

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:



סיכום מצב תכנוני בתוקף - מאושר:

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

916280

7.1.4. **<u>תוכנית מופקדת – טרם אושרה</u>**

<u>תכנית מתאר מקומית 420-1168806 (מד/מק/200) – צפון אזור המלאכה – מרכז עינב</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 12691 מיום 29.8.2024:

בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 4/12/2024 ולסעיף 106ב'- החליטה הוועדה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתיקונים[1].

להלן נתונים רלוונטיים כעולה מהוראות התכנית - **מועד הפקה 8.4.2025** מונה תדפיס הוראות מס' 77.

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

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

נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 121 בייעוד מסחר ותעסוקה.

בהתאם לנספח איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת מסווג במתחם C.

התכנית מעניקה תוספת זכויות בניה, מגדילה את מגוון הפעילויות ועירוב השימושים, מתווה את התפתחות המתחם וקובעת תא שטח להקמת אצטדיון וארנה.

<u>ייעוד קרקע ושימושים:</u>

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	**שימושים**
	1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.
	2. מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד.
	3. אולמות תצוגה, מועדונים.
	4. לא יותרו בקומות הקרקע גני ואולמות אירועים.
	5. בתאי השטח 101, 102, 104 ו-105, בקומה שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל, שימושים למסחר קמעונאי וסיטונאי .
	6. בתאי השטח 121 ו-125, בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים.
	7. מטווח:
	א. במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש.
	ב. ככל ויוקם מטווח בשטח חזית הפונה אל הרחוב, החזית לרחוב תישמר כחזית פעילה.
	ג. שימוש למטווח יהיה בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות והאקוסטיקה למטווחים וכל הוראה רלוונטית אחרת בחוק לשימוש זה.
	ד. שימוש למטווח מותנה באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגה בפניה עמדת היחידה הסביבתית בנושא.
	8. מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג.

[1] השינויים אותם שוקלת הוועדה לבצע הינם בהתאם להחלטות שהתקבלו בדיון בהתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה מס' 20240011 מתאריך 4.12.2024 ובוועדת המשנה מס' 20250003 מתאריך 5.3.2025.

916280

<u>הוראות בינוי:</u>

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף (טרם אישורה של תכנית זו) תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור, עקב הטמנת החניה.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה:</u>

תא שטח	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית (% משטח המגרש)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
121	מסחר ותעסוקה	22,764	21,626	6,829	5,691	20,484(**)	54,630	60%

מס' קומות		קו בניין במטר			
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
9(*)	3	0	0	3	0

(*) מס' הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג וכיו"ב.

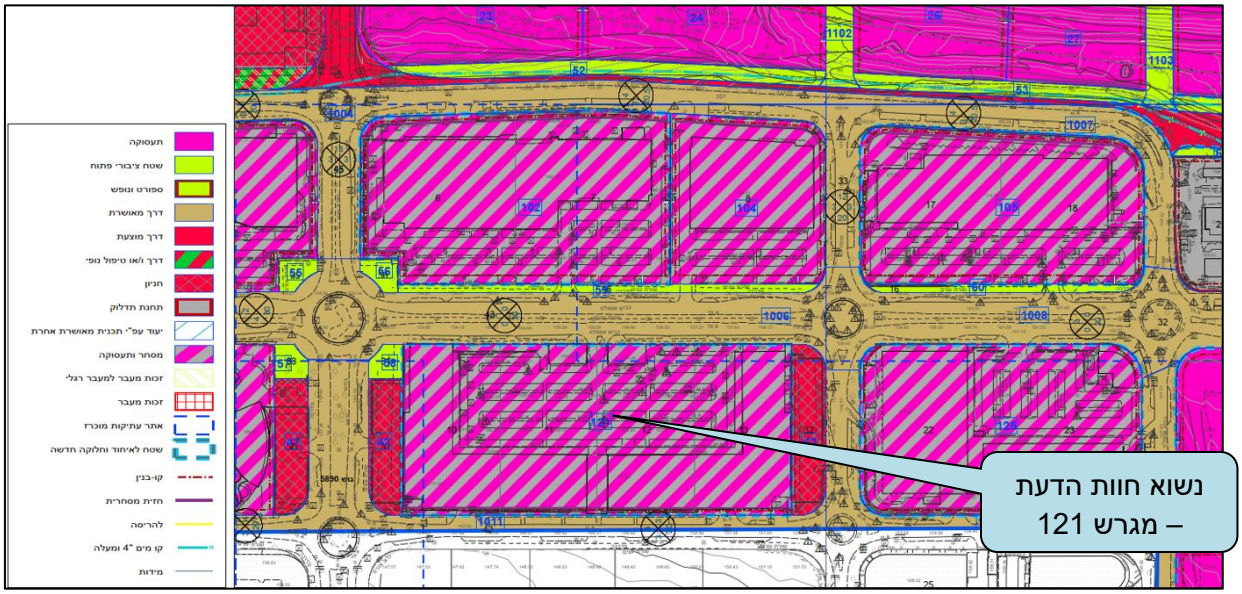
(**) שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

<u>הערות לטבלה:</u>

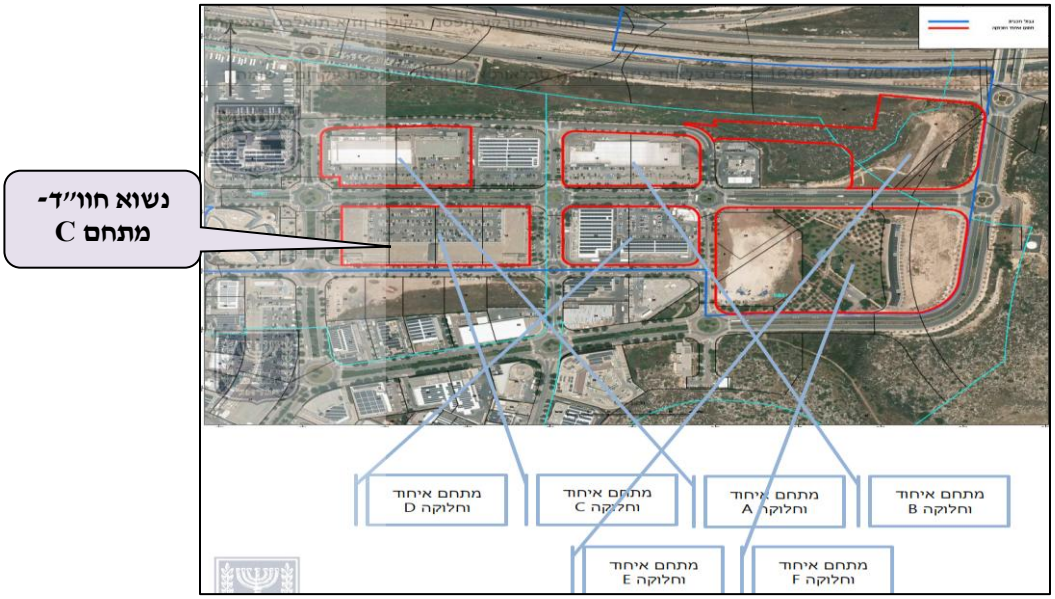
- יותר ניוד של שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו שטחי הבניה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.
- יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המוקנות במגרש לכל שימוש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש שטח עיקרי בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0 בחזיתות צדדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו.

916280

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן מתחמי האיחוד וחלוקה כמפורט בנספח איחוד וחלוקה של התכנית:



916280

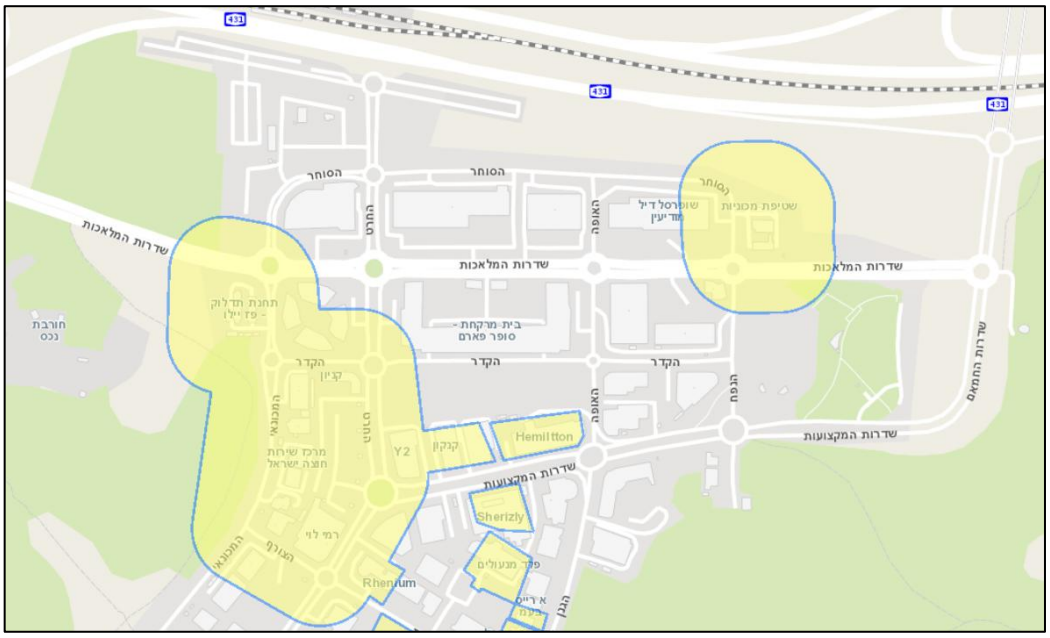
7.2. **איכות הסביבה:**

לצורך בחינת פוטנציאל הזיהום במתחם ביצענו בדיקה בשכבות המידע מאתר המפות הממשלתי.

השכבות שנבדקו הינן: **"קרקעות מזוהמות"**, **"אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה"** ו-**"סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום"**.

בבדיקה נמצא כי החלק הדרום מערבי של מתחם נשוא חוות הדעת **מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא מסומן** כקרקע החשודה כמזוהמת.

<u>להלן מפת הסביבה כולל השכבות שפורטו לעיל, מאתר המפות הממשלתי GOVMAP (נשוא חוו"ד להמחשה בלבד):</u>



916280

7.3. **רישוי**

להלן פרוט היתרי הבניה וטופס 4 אשר התקבלו בנכס:

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

טופס 4:

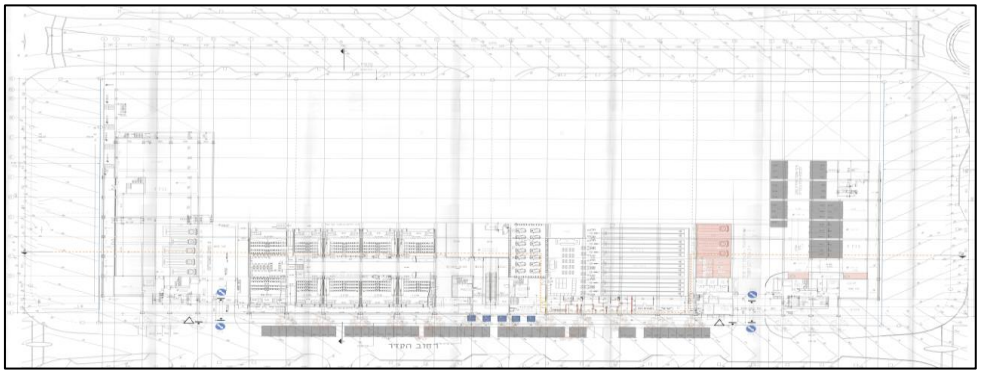
- טופס 4 התקבל בתאריך 16.8.2005 עבור מבנה מסחרי רב תכליתי אשר נבנה עפ"י היתר מס' 20030200 מיום 5.1.2004 והיתר שינויים מס' 20050047 מיום 11.7.2005.
- טופס 4 התקבל בתאריך 25.4.2006 עבור מסחר בקומת מסד אשר נבנו עפ"י היתר בניה מס' 20050225 מיום 21.1.2006, היתר בניה מס' 20050047 מיום 11.7.2005 והיתר בניה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

להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מההיתרים:

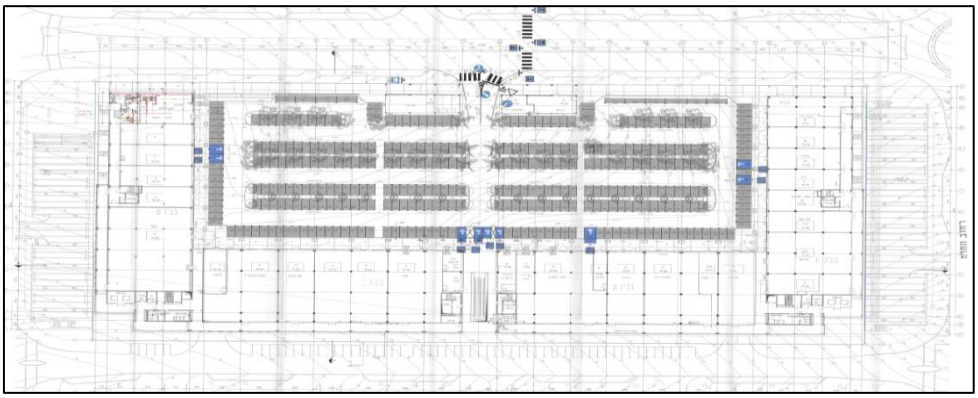
קומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים במ"ר			חלקי השרות במ"ר							סה"כ בבניין במ"ר
	מסחר	בית קולנוע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מקורה	קיים	סה"כ ש.ש
קרקע תחתונה	3,315	2,035	**5,350**	34	438		2,587	1,926	206		5,342	**10,692**
טכנית / קומת גלריה	63		**63**	80	859			383	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

916280

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



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



916280

7.4. **<u>סיכום זכויות בהתאם לתוכניות בתוקף, תוכניות מופקדות והשטחים הבנויים עפ"י היתר:</u>**

7.4.1. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכניות תקפות:</u>**

שטחים <u>תת קרקעיים</u>: 5,691 מ"ר עיקרי. + 20,488 מ"ר שטחי שירות כולל חניות.

שטחים עיליים: 21,626 מ"ר עיקרי + 6,809 מ"ר שטחי שירות.

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

7.4.2. **<u>שטחים הבנויים עפ"י היתרים בקומת הקרקע:</u>**

קומת קרקע תחתונה: 5,413 מ"ר עיקרי + 6,689 מ"ר שטחי שירות.

קומת קרקע- מפלס כניסה קובעת וקומות עיליות: 6,694 מ"ר עיקרי + 4,097 מ"ר שטחי שירות.

7.4.3. **<u>יתרת זכויות בניה בהתאם למצב תכנוני תקף ביחס להיתרי הבניה:</u>**

בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואם (עפ"י תכסית מותרת 40% כולל שטחי השירות). בהתאם לאמור, **יתרת** זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד לתעסוקה[2], מסתכם **בכ- 15,210 מ"ר עיקרי** [3].

7.4.4. **<u>תוספת זכויות הבניה בהתאם לתכנית המופקדת – טרם אושרה:</u>**

התכנית מגדילה את התכסית ל-60% (40% במצב הקודם) וכן התרת 9 קומות עיליות.

ב-2 הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מסחר.

תוספת זכויות בניה עיליות מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף תחייב בין היתר הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש.

לאור העובדה כי התכנית טרם אושרה, לתנאים לקבלת היתר ולעובדה כי בעת בקשה לניצול הזכויות יידרש תשלום דמי היתר ותשלום היטל השבחה - **לא** הבאנו בחשבון בחוות הדעת שבנדון תוספת שווי לזכויות התכנית המופקדת.

---

2 בהתאם להוראות תכנית מד/2040.

3 שטח עילי: 21,626 מ"ר – 6,694 מ"ר = 14,932 מ"ר

שטח תת קרקעי: 5,691 מ"ר – 5,413 מ"ר = <u>278 מ"ר</u>

סה"כ: = **15,210 מ"ר**

916280

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 29.06.2025, עולים הפרטים הבאים:

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

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

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

גוש רשום: 5890.

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

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

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

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

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

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 ₪.

הייעוד: מגרשים 102 ו- 103– אזור מסחרי.

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

מגרשים 202 – 206 אזור תעשייה.

תנאים מיוחדים:

- הסכם השבת קרקע מיום 1.11.2001 בין המנהל לבין קיבוץ שעלבים, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם חכירה שבנדון.

916280

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

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

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

<u>העסקה:</u>

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

<u>התמורה:</u>

"ישפרו" בתמורה לרכישת הזכויות מתחייבת לבנות את הפרויקט בהתאם להסכם ולשאת בהוצאות התכנון.

הסכם שיתוף והקמת תאגיד משותף[4]: "ישפרו" תחזיק ב- 74% מהמניות בתאגיד המשותף ואילו הקיבוץ יחזיק ב- 26% מהזכויות בתאגיד המשותף או בשיעור הנמוך מכך, ובכל מקרה לא פחות מ- 9%. (על בסיס החלטה 717 של המנהל).

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

916280

8.3.1. **<u>בית הקולנוע:</u>**

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

בתאריך 9.4.2025 נחתם עדכון והארכת הסכם השכירות בין ישפרו "המשכירה" לבין הוט סינמה שותפות מוגבלת "השוכר".

ההסכם מתייחס לתקופת השכירות ולדמי השכירות כדלהלן:

שטח מושכר: 1,962 מ"ר ברוטו.

תקופת השכירות – הסכם שכירות לתקופה של שנתיים החל מיום 1.1.2026 עד 31.12.2027 ובנוסף 2 תקופות אופציה בנות שנתיים כ"א.

דמ"ש: השוכר ישלם לפי הגבוה מבין דמ"ש הבסיסיים לבין דמ"ש כאחוז מהפדיון.

- **<u>דמ"ש בסיסיים</u>** – דמי שכירות יחושבו לפי 43 ₪/ למ"ר ברוטו. בתק' האופציה דמ"ש יעלו ב- 5%.
- **<u>דמ"ש כאחוז מהפדיון:</u>** - דמ"ש יחושבו בהתחשבנות שנתית כדלהלן:
  - מכירת כרטיסים – 10%.
  - מכירת מוצרים מהמזנון/ ומוצרים נלווים שאינם כרטיסי קולנוע- 6%

8.4. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה:</u>**

עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד מיתר[5] מיום 18.5.2025 ומכתב ממשרד עוה"ד ברקמן ושות'[6] מיום 15.5.2025, לכבוד חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**") – עוה"ד מאשרים כי נכון למועד 18.5.2025 אין תביעות תלויות ועומדות בפני ביהמ"ש או בהליכי בוררות נגד החברה שבהן משרד עו"הד מייצג אותם, למעט התביעה כנגד ריט1 בע"מ כדלהלן:

- ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

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

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

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

916280

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

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

מהות	שטח ברוטו במ"ר	ההכנסה חודשית ממודד למועד הקובע	דמ"ש ממוצעים למ"ר
מסחר - ללא בית הקולנוע	12,720	₪ 1,492,802	₪ 117
בית הקולנוע - הכנסה ללא פדיונות	1,962	₪ 66,110	
שטחי אחסנה, דוכנים ומשרדים	333	₪ 27,575	₪ 83
אנטנה (*)		₪ 22,918	
גג סלולארי - פוטו וולטאית		₪ 20,900	
סה"כ	**15,016**	**₪ 1,630,304**	
(*) דמי השכירות כוללים הכנסה חודשית מאנטנה ממתחם מודיעין 2			

דמי השכירות השנתיים במעוגל כ- 19,560,000 ₪.

שיעור התפוסה נכון למועד הקובע **100%**[7].

- נערכה על ידנו בדיקה מדגמית להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 49% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 57% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה). הנתונים המוצגים לעיל, מתייחסים להכנסות משכירות לא כולל הכנסות מפדיונות, אשר יפורטו בהמשך.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמ"ש המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים מהותיים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.

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

ביום 26.2.2025 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 138 מ"ר ברוטו (בחלוקה של כ- 85 מ"ר מסחרי ושטח של כ- 53 מ"ר לשטח אחסנה. הסכם השכירות לתקופה של כ- 3 שנים בתוספת של 2 אופציות של 3 שנים כ"א, תמורת דמ"ש בסך של כ- **220** ₪ **למ"ר מסחרי וכ- 195** ₪ **למ"ר אחסנה.** בכ"א מתקופות האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של כ- 5% (לאחר תוספת הפרשי הצמדה למדד). לשוכר נתינה תקופת גרייס של 2 חודשים מתשלום דמי השכירות.

[7] למעט שטח אחסנה של כ- 104 מ"ר.

916280

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

בשנה האחרונה כ- 5 שוכרים שונים, האריכו את הסכם השכירות ו/או מימשו תקופת אופציה בשטח כולל של כ- 660 מ״ר לפי דמי שכירות ממוצעים של כ- **134** ₪ **/למ״ר/ לחודש.**

8.8. <u>הכנסות משכירות גג סולארי –</u>

בחודש מאי 2025 נחתם הסכם שכירות להקמת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל על גבי גגות המבנים של התחם הצפוני והמתחם הדרומי.

דמי השכירות שיתקבלו בגין הגג הסולארי מסתכמים בסך של כ- 20,900 ₪/ לחודש.

דמ״ש מתייחסים למתחם הדרומי (נשוא חוות״ד) ולמתחם הצפוני הממוקם בגו״ח 5890/6-7.

8.9. <u>תוספת מפדיונות:</u>

הכנסה נוספת מהמושכר הינה אחוז מהפדיון.

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

בהתאם לנתונים מהחברה, עולה כי סך הפדיון השנתי נכון ליום 31.12.2024 מהמתחם הדרומי (נשוא חוות הדעת) ומהמתחם הצפוני הינו בסך של כ- **546,000** ₪[8].

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת השווי מהכנסות הפדיונות, הובאו בחשבון בחוות הדעת **שבנדון**[9]**.**

8.10. <u>הכנסות ממכירת כרטיסי קולנוע ומוצרים נלווים ושוכרים נוספים (100% לחב׳ ישפרו)</u>

בהתאם לנתונים מהחברה, סך ההכנסה השנתית מבית הקולנוע הינה כ- 312,000 ₪.

8.11. <u>הכנסות מניהול:</u>

הנכס מנוהל ע״י חב׳ ישפרו בע״מ.

בהתאם לאישור החברה לחברת הניהול רווח שנתי לשנת 2023 בסך של כ- 1,827,000 ₪, רווח שנתי לשנת 2024 בסך של כ- 1,613,000 ₪ ונכון לרבעון הראשון לשנת 2025 לחב׳ הניהול רווח של כ- 568,000 ₪ (בנטרול הוצאות חד פעמיות). משקף רווח שנתי בסך של כ- 2,270,000 ₪.

הרווח מתייחס למתחם הדרומי (נשוא חוות״ד) ולמתחם הצפוני הממוקם בגו״ח 5890/6-7.

כפי שנמסר נתון הרווח מתייחס לחלק היחסי של החברה בנכס.

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

[8] כולל הכנסה שנתית מטעינת רכבים.

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

916280

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

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

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

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

<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

916280

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

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

- **הנכס**: מרכז מסחרי בנוי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין מתחם דרומי**", – בשטח לשיווק כולל בהתאם להסכמי השכירות – שטח של כ- 15,120 מ"ר המושכר בתפוסה מלאה.
- **מטרת חוו"ד:** אומדן שווי זכויות החכירה בנכס.
- **משפטי:** זכות חכירה מהוונת עד ליום 11.5.2051 + תקופת אופציה של 49 שנים. הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.

  בהתאם להסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים, **זכויות חברת ישפרו בנכס מהווים 82% בלתי מסוימים**[10]. כמו כן, הצדדים מתנהלים עפ"י הסכם עסקה משותפת, לפיכך **לא** הובאה בחשבון הפחתה למושע.

  כמפורט בפרק המשפטי, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות. בחוות הדעת שבנדון לא הופחת השווי בגין הליכים אלו.
- **חב' הניהול**: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בממוצע ב- 3 שנים האחרונות בסך של כ- 1,900,000 ₪. הרווח מתקבל מהמרכז הדרומי והצפוני.

  נתון רווחי הניהול, מתייחס לזכויות מזמין חווה"ד שהינן 82%.

  תוספת השווי מרווחי הניהול הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון בשיעור היוון**7.5%**[11].
- **<u>להלן המצב התכנוני וזכויות הבניה:</u>**
  - בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בלבד, בהיקף של כ- **15,210 מ"ר עיקרי.**
  - מימוש יתרת הזכויות כפוף לחיזוק המבנה ועלויות התאמה, מתן פתרונות חניה, התאמה לגודל והפחתת דמ"ש בתקופת הביניים.
  - אומדן שווי מ"ר מבונה אשר יחושב מגלם את עלויות ההתאמה, התאמה לגודל והפחתה צפויה בדמ"ש לשוכרים בתקופת הבניה.

[10] למעט הכנסות מבתי הקולנוע כמפורט בפרק המשפטי.
[11] בהתבסס על מגמת העלייה וההתייצבות בהכנסות הניהול לאורך התקופה וכן לשיעור התפוסה בנכסים, ראינו לנכון להפחית את שיעור ההיוון מ- 7.75% ל- 7.5%.

916280

- **שכירויות -** הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמ״ש הממוצעים המתקבלים תואמים דמ״ש ראויים, שהינם בסך של **כ- 117** ₪ **למ״ר <u>מסחר</u>** וכ- **83** ₪ למ״ר <u>אחסנה, דוכנים ומשרדים.</u>
הובא בחשבון כי המרכז המסחרי ב- 100% תפוסה, לפיכך בתחשיב הוונו דמי השכירות המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6%** [12].
אומדן שווי שטחי **האחסנה הפנויים** חושב לפי דמ״ש ראויים בסך של כ- 55 ₪/ למ״ר בשיעור היוון של **7%.**
- **הכנסה נוספת מפדיונות**– הובאה בחשבון תוספת הכנסה ל- NOI משכירות בסך של כ- 546,000 ₪. ההכנסה הנוספת הוונה בשיעור היוון של **7%.**

- **הכנסה נוספת ממכירת כרטיסי קולנוע**– הובאה בחשבון תוספת הכנסה ל- NOI מהכנסות אלו בסך של כ- 312,000 ₪. ההכנסה הנוספת הוונה בשיעור היוון של **7%.**

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

- **גג סולארי-מתקנים פוטו-וולטאים**–אומדן השווי חושב לפי דמ״ש שנתיים המתקבלים בפועל, בשיעור היוון של **10%.**

- **<u>גישת ההערכה בנשוא חוות הדעת – מרכז מסחרי דרומי:</u>**
אומדן השווי נערך בגישת **<u>היוון ההכנסות</u>**.
אומדן השווי נערך בהתאם לדמ״ש המתקבלים בפועל – שהינם להערכתנו דמ״ש ראויים בהתאם לחוזים שנחתמו והוארכו בשנה האחרונה, מהוונים לצמיתות.

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

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

916280

11. **<u>תחשיב</u>**

מהות	שטח במ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים במעוגל	שיעור היוון ראוי - I	סה"כ שווי במעוגל	משקף שווי למ"ר בנוי
שטחים מסחר מושכרים בפועל, למעט בית הקולנוע	12,720	₪ 117	₪ 1,492,802	₪ 17,914,000	6.00%	₪ 298,567,000	₪ 23,000
שטחים משרדים אחסנה ודוכנים מושכרים בפועל	333	₪ 83	₪ 27,575	₪ 331,000	6.00%	₪ 5,517,000	₪ 17,000
שטחי אחסנה פנויים	104	₪ 55	₪ 5,735	₪ 69,000	7.00%	₪ 986,000	
הכנסה נוספת מפדיונות **ללא** רכיב הקולנוע				₪ 546,000	7.00%	₪ 7,800,000	
הכנסה מהשכרת אנטנות			₪ 22,918	₪ 275,000	10.00%	₪ 2,750,000	
הכנסה מהשכרת הגג למטרת - פוטו וולטאית			₪ 20,900	₪ 251,000	10.00%	₪ 2,510,000	
סה"כ						**₪ 318,130,000**	
הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה)						-₪ 3,500,000	
סה"כ שווי 100% מהנכס ללא מע"מ, במעוגל						₪ 314,630,000	
סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל						**₪ 258,000,000**	
הכנסות המיוחסות ב- <u>100% לחברת ישפרו</u>							
בתי הקולנוע	1,962		₪ 66,110	₪ 793,000	6.00%	₪ 13,220,000	
הכנסה נוספת ממכירת כרטיסי קולנוע ומוצרים נלווים ושוכרים נוספים				₪ 312,000	7.00%	₪ 4,460,000	
רווחים מחברת הניהול המיוחסים לחברה -ממוצע משלוש שנים אחרונות				₪ 1,900,000	7.50%	₪ 25,330,000	
יתרת זכויות בניה המיוחס לחברה						₪ 24,900,000	
סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל						**₪ 325,910,000**	

<u>תחשיב יתרת זכויות הבניה</u>:

יתרת זכויות בניה לניצול בשטח עיקרי של	15,210
שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה	₪ 2,000
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל	₪ 30,420,000
שווי יתרת הזכויות המיוחס לחברה (82%), במעוגל	₪ 24,900,000

<u>בדיקת רגישות</u>

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

	תוספת 0.5%	ללא שינוי	הפחתת 0.5%
שיעור ההיוון	6.50%	**6%**	5.50%
שווי הנכס במעוגל	₪ 303,140,000	₪ **325,910,000**	₪ 352,710,000

916280

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2025, בגבולות הסך של **<u>325,910,000 ₪.</u>**

<u>הערות</u>:

12.1. השווי אינו כולל מע"מ.

12.2. כפי שנמסר לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2024 בסך של 306,890,000 ₪.

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

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

משרד	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	מתחם דרומי / צפוני	הערכת השווי
משרדנו	30.6.2024	IFRS	דרומי	306,890,000 ₪
			צפוני	87,200,000 ₪
משרדנו	30.6.2023	IFRS	דרומי	294,880,000 ₪
			צפוני	78,230,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	IFRS	דרומי	257,710,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	תקן 19	דרומי	250,640,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	IFRS	צפוני	89,110,000 ₪
ירון ספקטור	30.6.2022	תקן 19	צפוני	87,090,000 ₪
יוסף זרניצקי	16.6.2022	IFRS	צפוני ודרומי	330,600,000 ₪

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

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

916280

נספח נתוני השוואה:

<u>קביעת שיעורי היוון</u>

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

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.11.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.5% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

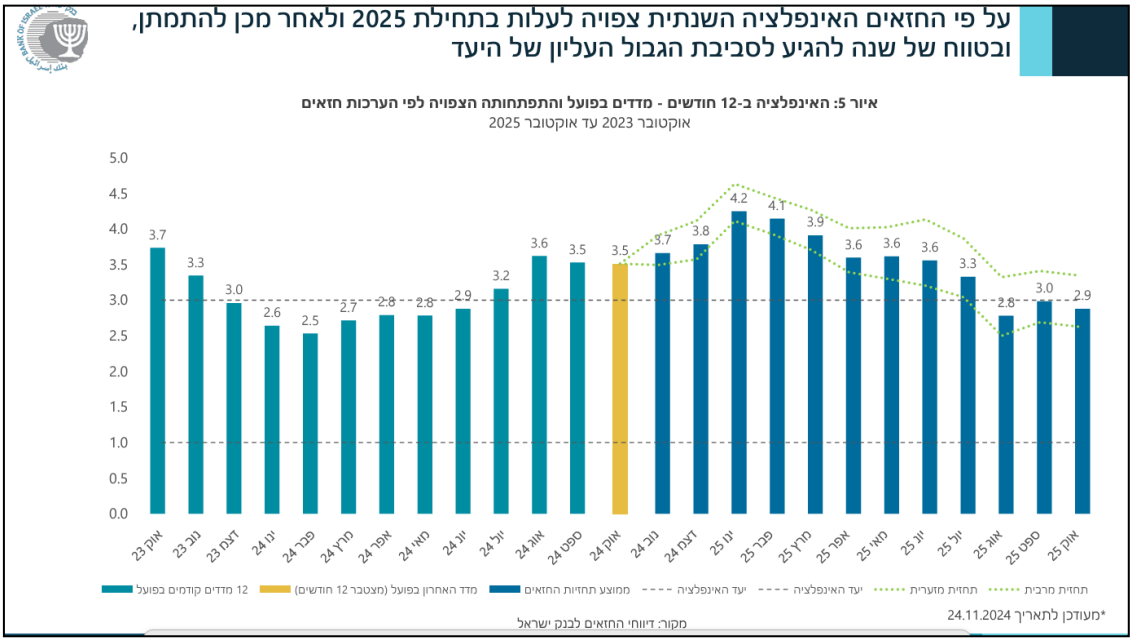
בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/11/2024:

- אי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת מוסיפה להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה.
- האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עומדת על 3.5%, מעל הגבול העליון של היעד, והיא צפויה לעלות בחודשים הקרובים. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה ואילך מצויות בתוך תחום היעד, בחלקו העליון.
- מאז החלטת הריבית האחרונה השקל התחזק: השקל יוסף בשיעור של 0.9% ו-6.4% מול הדולר והאירו בהתאמה. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-3.7%.
- המשק צמח ב-3.8% ברבעון השלישי במונחים שנתיים, אך הפער השלילי ביחס לקו המגמה נשמר, במידה רבה בשל מגבלות היצע. האינדיקטורים השוטפים לפעילות מצביעים על תמונה מעורבת לגבי הפעילות ברבעון הרביעי, עם נטייה קלה להיחלשות. שוק העבודה עודנו הדוק יחסית על אף התמתנות מסוימת בחודשים האחרונים.
- בשוק הדיור קצב עליית מחירי הדירות התמתן, עם זאת, המגבלות על פעילות ענף הבנייה עודן משמעותיות.
- פרמיית הסיכון, כפי שבאה לידי ביטוי במרווח ה-CDS, ירדה באופן משמעותי בתקופה הנסקרת אם כי רמתה עדיין גבוהה מאוד ביחס לתקופה טרם המלחמה.

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

916280

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2023 עד מאי 2025):



במהלך השנתיים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[13].

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

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

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

[13] עד לשיעור 4.51% נכון ל-12/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).

916280

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

<u>להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:</u>

<u>שיעורי התשואה:</u>

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

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

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

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

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

916280

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.
הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.
מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.
התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון ₪.**
בהתאם לדיווח החברה, ה-NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02 .2025התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.
התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.
בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.
מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית.
סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.
על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.
לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[14]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף **6%.**

[14] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

916280

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪.

בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון וG-סביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ'** ₪.

שיעור התשואה העולה מהמגעים בשלב זה משקף שיעור תשואה שח כ-**5.75%** מהמרכזים המסחריים בת"א ו-**6.2%** מהמרכז המסחרי שבסביון.

השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

916280

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

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

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

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ' ₪.

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א' ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

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

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

916280

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).
התמורה בעסקה: **102 מיליון** ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).
הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

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

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.
הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.
התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ **108.75 מיליון** ₪.
בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי (97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).
התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

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

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.
המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.
התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.
בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [15]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

[15] בהנחת תפוסה מלאה.

916280

<u>נתוני השוואה למסחר</u>

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 117 ₪ למ"ר מסחר וכ- 83 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה דוכנים ומשרדים.**
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הצפוני**" הינם בסך של כ- 90 ₪/ למ"ר מסחר וכ- 57 ₪ למ"ר לאחסנה.
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**מודיעין ב**" הינם בסך של כ- 97 ₪/ למ"ר מסחר.

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

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 62-184 ₪/ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 77 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 70-104 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 86 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2024, לגבי נכס המצוי בגו"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 **<u>בקריית גת</u>**, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **104** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2024 של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן **בבית שמש**, במהלך הרבעון נחתמו חוזים תמורת דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 126 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז ישפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנשוא חוו"ד, הושכרו בחודשים פברואר-מרץ 2025, שטח מסחרי לפי דמי שכירות ממוצעים בסך של כ- 95 ₪ למ"ר ברוטו.

<u>נתוני היצע למסחר</u>

- במרכז אילה 360, מרכז מסחרי שהוקם בשנת 2023, הממוקם באזור התעסוקה עינב, מוצעת להשכרה חנויות בשטח של שנע בין 80 מ"ר ל- 100 מ"ר, תמורת דמ"ש בסך של 130 ₪/ למ"ר ועד 160 ₪ למ"ר.

916280

חבר בלשכת השמאים

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

21 ביולי, 2025

מספרנו: 916281

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום 30.06.2025

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

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

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



916281

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

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

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

במהלך חודש 6/2025 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

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

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

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

916281

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

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

<u>ניסיון מקצועי</u>:

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

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

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

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

2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

916281

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 02.07.2025 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י הגב' לימור גרינברג, מנהלת המתחם.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	5891	
חלקות	18	17
מגרש (*)	106	105
שטח מגרש במ"ר	7,195	7,488
סה"כ שטח קרקע במ"ר	14,683	
שטח בנוי ברוטו במ"ר (**)	כ-6,568 מ"ר	
מיקום	מתחם הרחובות שדרות המלאכות, האופה והסוחר, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות	
זכויות	חכירה מהוונת מרמ"י	
(*) עפ"י תכנית מד/20.		
(**) שטח בנוי כולל שטח עיקרי+ שטח שירות לפי היתר בניה מס' 2007142 מיום 4.7.2007		

שטח לשיווק מסתכם ב-6,120 מ"ר – שיעור תפוסה 100%.

5. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2025.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

916281

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

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

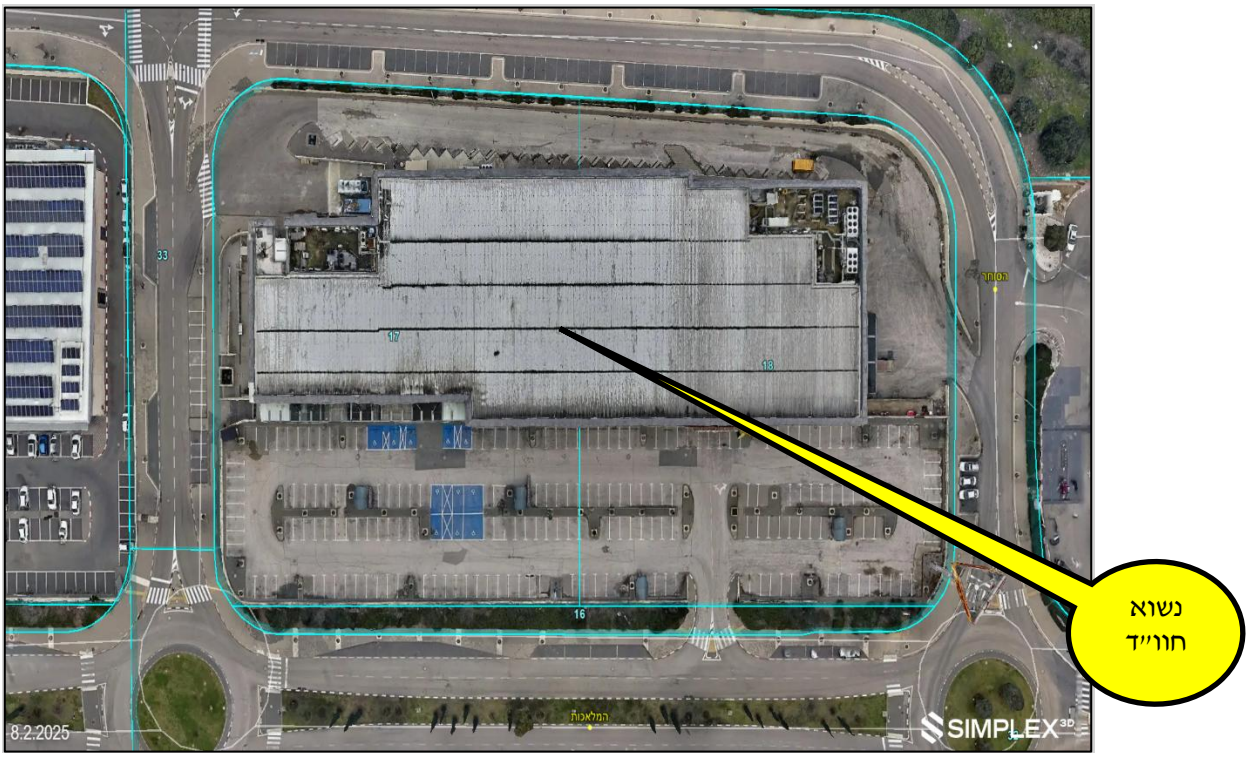
חלקות 17 ו- 18 (מגרשים 105 ו- 106 בייעוד מסחרי עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 14,683 מ"ר. החלקות תחומות בשדרות המלאכות מדרום, רח' האופה ממערב וברח' הסוחר מצפון.

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

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין וכן לכביש מס' 6. בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 500 מ' מהמתחם נשוא השומה, כאשר גשר להולכי רגל מחבר בין המתחם לבין תחנת הרכבת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום[1] אורתופוטו של חלקות 17-18 נשוא חוו"ד:</u>



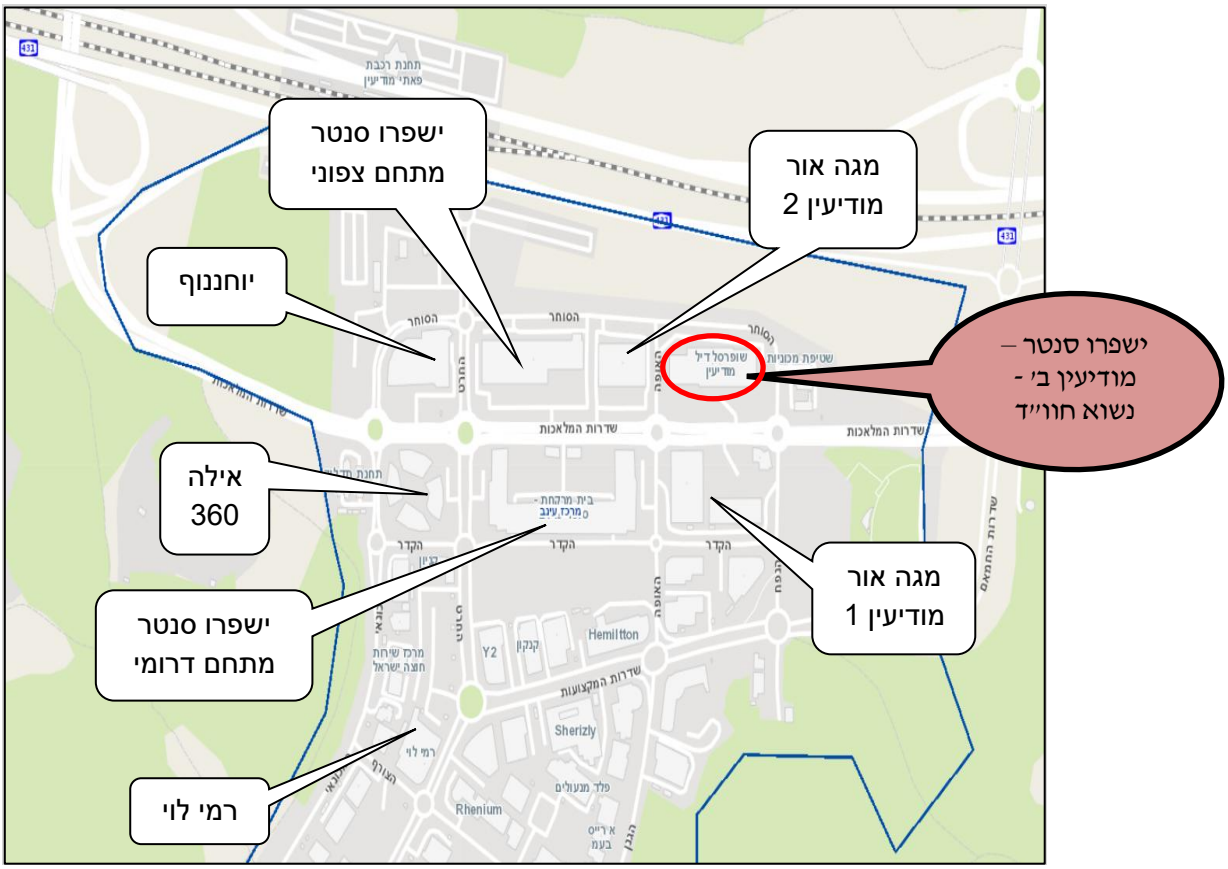
[1] התצלום בוצע לפני התקנת הפאנלים הפוטו-וולטאיים.

916281

<u>הסביבה העסקית:</u>

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

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>



916281

6.2. **<u>תאור הבנוי</u>**

בתחום המגרשים בנוי מרכז מסחרי חד קומתי, מעל קומת קרקע תחתונה חלקית למסחר.

במפלס קרקע עליון בעל חזית לשדרות המלאכות המבנה כולל חלוקה ל-4 יחידות מסחריות (מתוכן אחת משמשת לרשת סופרמקט ומהווה את מרבית השטח), וחניה פתוחה בחזית המבנה ובצדדיו, בקומת הקרקע התחתונה, בחזית לרחוב הסוחר- יחידה מסחרית אחת.

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

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

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

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

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

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

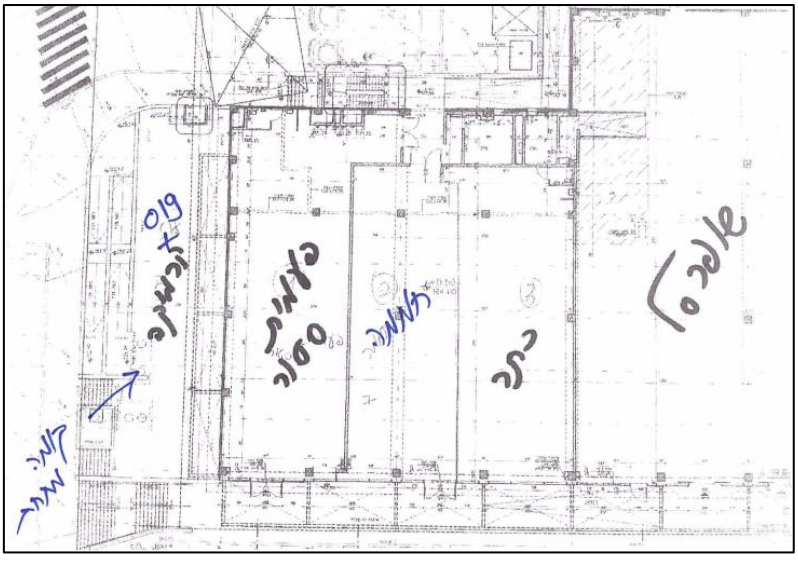
לקומת המסחר התחתונה גישה דרך ירידה במס' מדרגות מרחוב האופה.

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

סה"כ **השטח לשיווק** של המרכז הינו כ- **6,120 מ"ר**.

נכון למועד הקובע המרכז מושכר בתפוסה מלאה- 100%.

להלן תשריט המתחם:



916281

להלן פירוט שטחי הבניה על פי תכנית היתר הבניה:

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

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

916281

להלן תמונות המרכז המסחרי:













916281

7. מצב תיכנוני

7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	י.פ	מהות
מד/2020	5.5.1999	4747	תכנית מתאר מקומית
מד/20	24.8.2000	4913	תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה
מד/מק/1/20	28.2.2006	5501	שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים.
מד/35	24.10.2007	5732	סוככים זמניים בבתי אוכל
מד/2040	4.9.2023	11611	תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364)
בתכנון			
תכנית 420-1168806 - תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במרכז עינב			

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

הנכס מסומן כמגרשים 105-106 בייעוד אזור מסחרי.

מטרות התכנית:

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

הוראות בניה:

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

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

916281

שנאים

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

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

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

חניה

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

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

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

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

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

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

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

916281

אזור מסחרי:

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

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

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

הוראות תכנון

(1) לא תותר כניסת רכב שרות מדרך מס' 2 ומדרכים אחרות נוספות שיוגדרו כדרכים עורקיות, אלא מדרכים אחרות, נתונים לגבי קוי בנין, כניסות למגרשים וגבהים, ראה בתכנית בינוי.
(2) גדרות יבנו בהתאם להוראות מנחות לעיצוב עירוני ונופי.
(3) עיקר החניות הפרטיות יהיו בחזית המבנה לאורך דרך מס' 2, החניות תתוכננה בהתאם להוראות מנחות לעיצוב נופי ולנספח לעיצוב נופי. יתרת החניות הפרטיות הנדרשות ייבנו בקומת המרתף.
(4) תותר הקמת מרתף עד לגובה 3.5 מ', להשלמת החניות, לשימושי שרות ולמחסנים כשימוש עיקרי. אסור שימוש מסחרי במרתף.
תתאפשר חריגה למרתף חנייה בקוי בנין צדדיים ואחוריים במבנה, למעט קו בנין קדמי ולמעט באותם המקומות המיועדים להעברת תשתיות - כל זאת בתנאי שיובטח טיפול נופי הכולל נטיעות עצים עפ"י תכנית פיתוח ונוף לאישור מהנדס הועדה.
(5) בחזית הצפונית הפונה לכביש מס' 431 ובחזית הדרומית הפונה לדרך מס' 2, לא תאושר פריקה וטעינה, והחניות יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית.
(6) על גג המבנה ובהיקפו יבנה גג משופע מאבן בשיפוע של כ-30% שיבלוט מקירות החזיתות עד כ-1.0 מ', שטח היטל הבליטה לא יחשב כשטח מקורה בחישוב שטח הבניה.
רוחב הגג הנ"ל לא יקטן מ-6.0 מ' מסביב למבנה.
(7) שטח הגג שאינו מקורה ע"י הגג המשופע יהיה גג שטוח.
על גג זה, מותרת העמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אויר וכד', בלבד שיוסתרו ע"י הגגות המשופעים.

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

916281

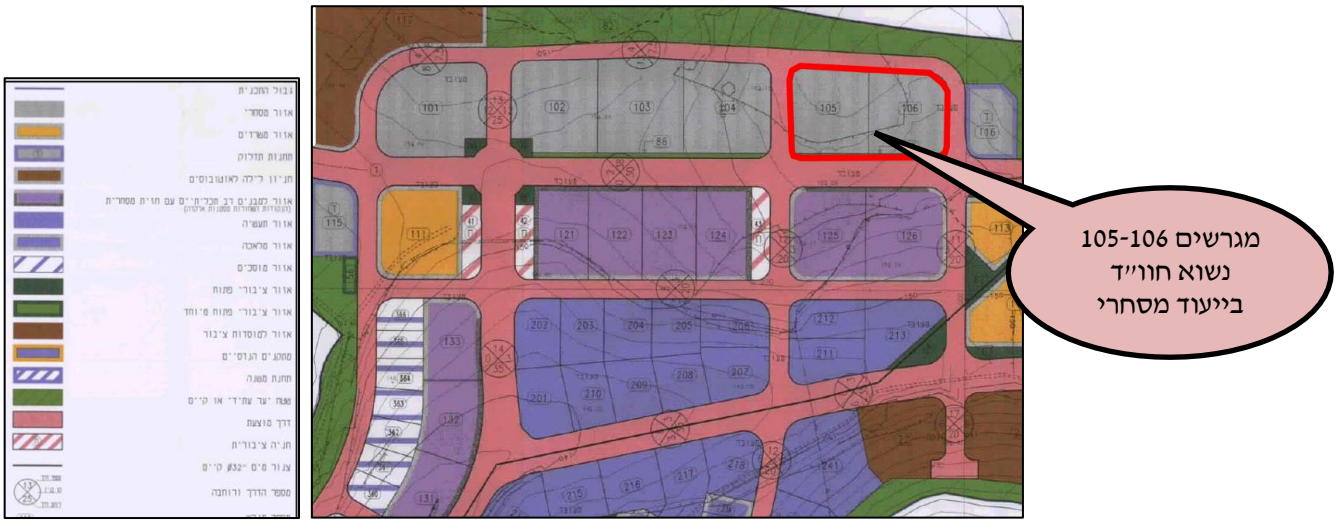
להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים נשוא חוות הדעת:

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

הערות לטבלה:

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

להלן תשריט התכנית:



916281

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

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

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

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

התוכנית מתירה את הגדלת התכסית במגרשים 105-106 נשוא חוות הדעת מ-35% ל-37%.
יתר הוראות תוכנית מד/20 יישארו בתוקף.

916281

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

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

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

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

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

<u>ייעוד קרקע ושימושים:</u>

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

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

916281

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

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

<u>תיאור המצב הקיים:</u>

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

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

<u>תיאור המצב המוצע:</u>

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

<u>פרוט מתחם משנה:</u>

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

916281

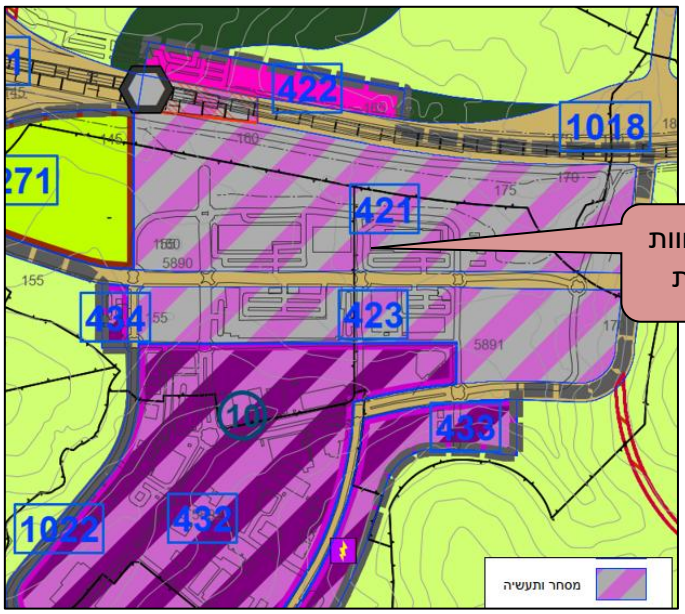
	ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר. ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה. 2.7. כל החניות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

נתונים כמותיים למתחם 10:

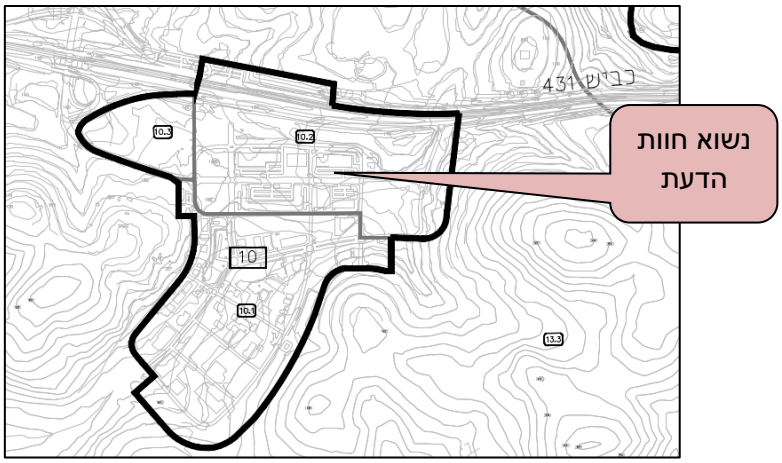
4.2.8.2	נתונים כמותיים למתחם 10			
נושא	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	375,500	629,500	1,005,000	
מגורים	יח"ד	0	0	0	
	מ"ר	0	0	0	
תעסוקה	מ"ר	280,000	458,400	738,400	
מסחר	מ"ר	70,000	114,600	184,600	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	4,000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

916281

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:



סיכום מצב תכנוני בתוקף - מאושר:

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

916281

7.1.5. **<u>תוכנית מופקדת – טרם אושרה</u>**

<u>תכנית מתאר מקומית 420-1168806 (מד/מק/200) – צפון אזור המלאכה – מרכז עינב</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 12691 מיום 29.8.2024 :

בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 4/12/2024 ולסעיף 106ב'- החליטה הוועדה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתיקונים[2].

להלן נתונים רלוונטיים כעולה מהוראות התכנית - **מועד הפקה 8.4.2025** מונה תדפיס הוראות מס' 77.

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

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

נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 105 בייעוד מסחר ותעסוקה.

בהתאם לנספח איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת מסווג במתחם B.

התכנית מעניקה תוספת זכויות בניה, מגדילה את מגוון הפעילויות ועירוב השימושים, מתווה את התפתחות המתחם וקובעת תא שטח להקמת אצטדיון וארנה.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u> :

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	**שימושים**
	1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. 2. מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד. 3. אולמות תצוגה, מועדונים. 4. לא יותרו בקומות הקרקע גני ואולמות אירועים. 5. בתאי השטח 101, 102, 104 ו-105, בקומה שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל, שימושים למסחר קמעונאי וסיטונאי . 6. בתאי השטח 121 ו-125, בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים. 7. מטווח : א. במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש. ב. ככל ויוקם מטווח בשטח חזית הפונה אל הרחוב, החזית לרחוב תישמר כחזית פעילה. ג. שימוש למטווח יהיה בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות והאקוסטיקה למטווחים וכל הוראה רלוונטית אחרת בחוק לשימוש זה. ד. שימוש למטווח מותנה באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגה בפניה עמדת היחידה הסביבתית בנושא. 8. מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג.

[2] השינויים אותם שוקלת הוועדה לבצע הינם בהתאם להחלטות שהתקבלו בדיון בהתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה מס' 20240011 מתאריך 4.12.2024 ובוועדת המשנה מס' 20250003 מתאריך 5.3.2025.

916281

הוראות בינוי:

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף (טרם אישורה של תכנית זו) תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור, עקב הטמנת החניה.

להלן טבלת זכויות הבניה:

תא שטח	ייעוד		שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית (% משטח המגרש)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
105	מסחר ותעסוקה	מסחר	14,683	7,342	1,468	2,349		60%
		תעסוקה		24,708	8,236		26,429(**)	
							59,373	

מס' קומות		קו בניין במטר			
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
(*)	3	3	3	3	5
9(*)	3	3	3	3	5

(*) מס' הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג וכיו"ב.

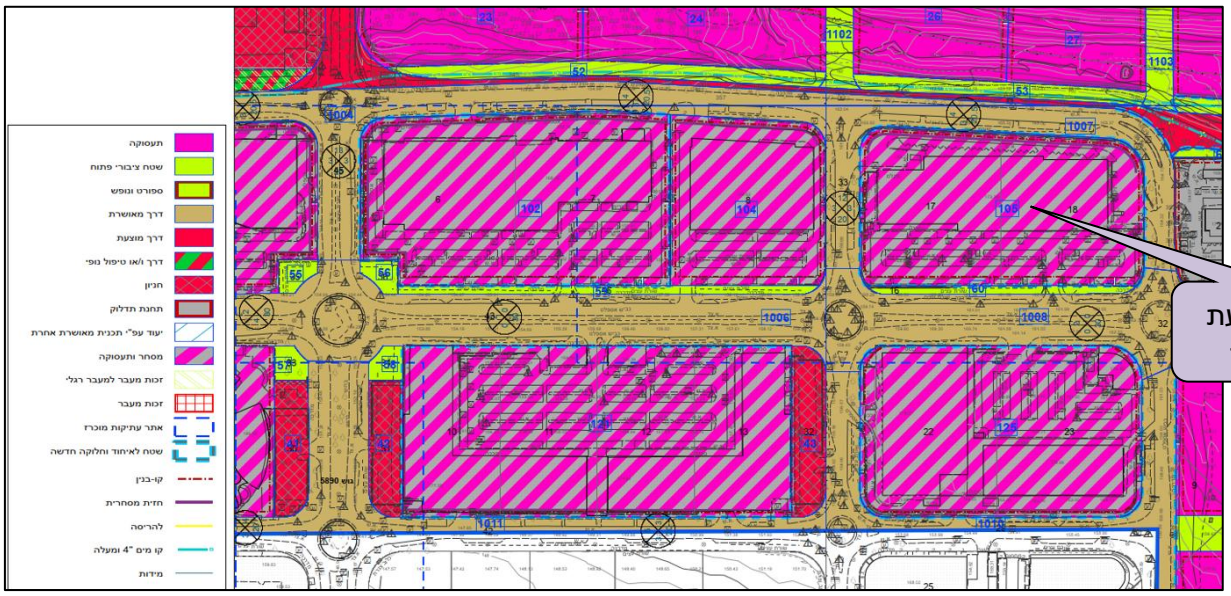
(**) שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

הערות לטבלה:

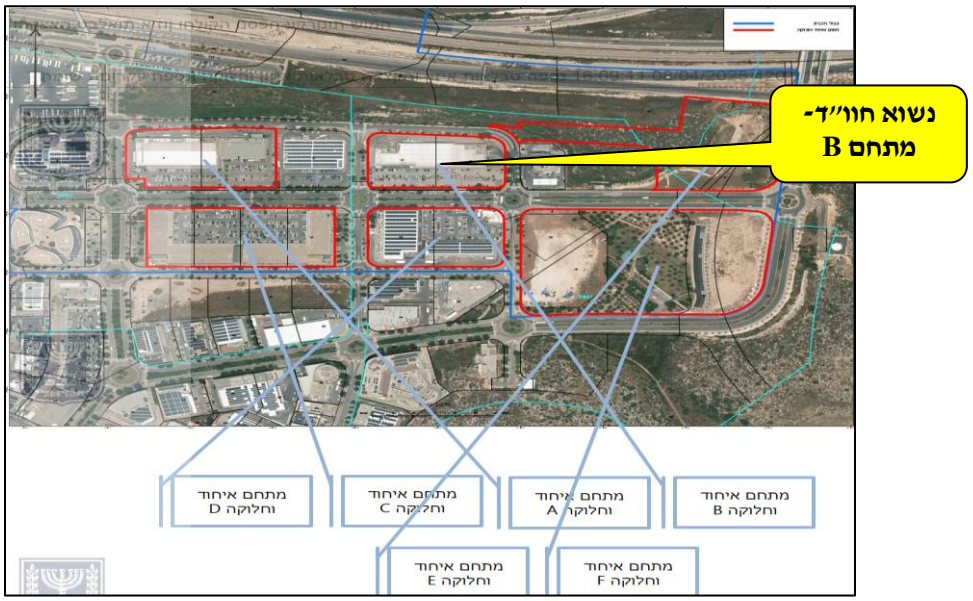
- יותר ניוד של שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו שטחי הבניה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.
- יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המוקנות במגרש לכל שימוש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש שטח עיקרי בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0 בחזיתות צדדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו.

916281

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן מתחמי האיחוד וחלוקה כמפורט בנספח איחוד וחלוקה של התכנית:



916281

7.2. **איכות הסביבה:**

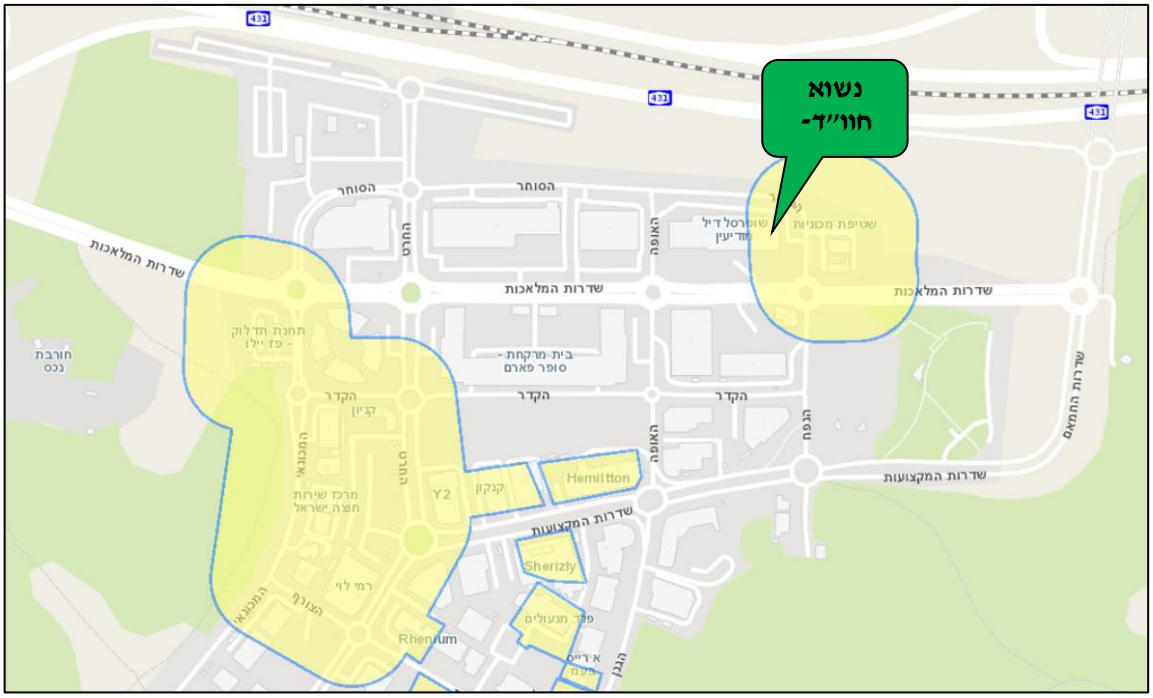
לצורך בחינת פוטנציאל הזיהום במתחם ביצענו בדיקה בשכבות המידע מאתר המפות הממשלתי.

השכבות שנבדקו הינן: **"קרקעות מזוהמות"**, **"אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה"** ו-**"סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום"**.

בבדיקה נמצא כי נשוא חוות הדעת **לא מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא מסומן** כקרקע החשודה כמזוהמת.

בבדיקה נמצא כי החלק המזרחי של מתחם נשוא חוות הדעת **מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא מסומן** כקרקע החשודה כמזוהמת.

<u>להלן מפת הסביבה כולל השכבות שפורטו לעיל, מאתר המפות הממשלתי GOVMAP (נשוא חוו"ד להמחשה בלבד):</u>



916281

7.3. **<u>רישוי</u>**

להלן פרוט היתרי הבניה אשר התקבלו בנכס:

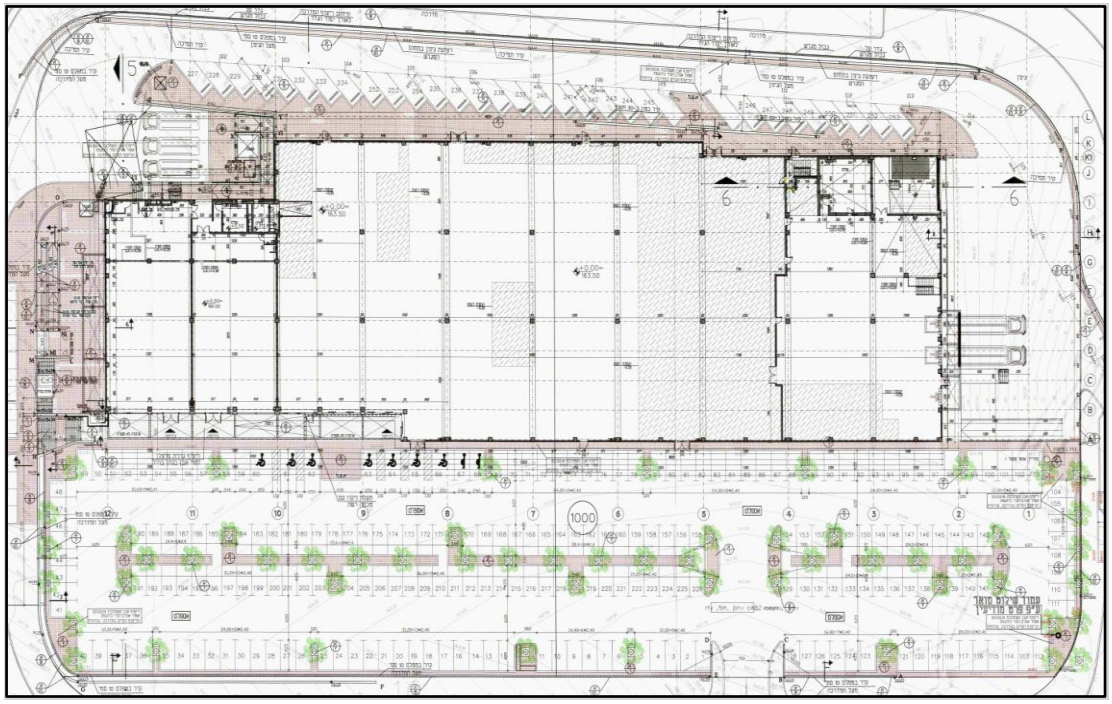
היתר מס'	מיום	מהות
20060069	7.5.2006	ביצוע יסודות וקירות תומכים.
20060100	23.8.2006	בניית מבנה מסחרי חדש כולל חדר טרפו.
20060023	15.12.2006	ביצוע עבודות עפר במגרשים 105-106.
20060207	7.1.2007	תוכנית שינויים הכוללת שינוי כניסה למגרש, שינויים פנימיים ותוספת הצללה.
200070040	24.6.2007	פיצול היתר מס' 20060110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

<u>להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מהיתר 20070142:</u>

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

916281

להלן תשריט ק"ק מתוך היתר 20070142:



916281

7.4. **<u>סיכום זכויות בהתאם לתוכניות בתוקף, תוכניות מופקדות והשטחים הבנויים עפ"י היתר:</u>**

7.4.1. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכניות תקפות:</u>**

שטחים <u>תת קרקעיים</u>: 2,349 מ"ר עיקרי. + 4,405 מ"ר שטחי שירות כולל חניות.

שטחים בקומת הקרקע: 4,939 מ"ר עיקרי. + 494 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 5,433 מ"ר**.

שטחים בקומות עליות: 2,403 מ"ר עיקרי. + 974 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 3,377 מ"ר**.

7.4.2. **<u>שטחים הבנויים עפ"י היתרים:</u>**

קומת מרתף: 790 מ"ר עיקרי + 296 מ"ר שטחי שירות – **סה"כ כ- 1,085 מ"ר**

קומת קרקע: 4,035 מ"ר עיקרי + 1,080 שטחי שירות – **סה"כ כ- 5,115 מ"ר**

7.4.3. **<u>יתרת זכויות בניה בהתאם למצב תכנוני תקף ביחס להיתרי הבניה:</u>**

בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואם (עפ"י תכסית מותרת כולל שטחי השירות).
בהתאם לאמור, **יתרת** זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד לתעסוקה[3], בקומות העליות בלבד מסתכם בכ- **3,306 מ"ר עיקרי עילי**[4]..

7.4.4. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכנית המופקדת – טרם אושרה:</u>**

<u>מסחר</u> שטח עיקרי עילי 7,342 מ"ר

<u>מסחר</u> שטח עיקרי תת קרקעי: 2,349 מ"ר

מסחר שטחי שירות עיליים: 1,468 מ"ר.

<u>תעסוקה</u> בקומות עליות- שטחים עיליים:

24,708 מ"ר עיקרי + 8,236 מ"ר שטחי שירות.

תכסית: 60%

מס' קומות עליות: 9.

בהתאם להוראות התכנית – תוספת זכויות בניה עיליות מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף תחייב בין היתר הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש.
לאור העובדה כי התכנית טרם אושרה, לתנאים לקבלת היתר ולעובדה כי בעת בקשה לניצול הזכויות יידרש תשלום דמי היתר ותשלום היטל השבחה - **לא** הבאנו בחשבון בחוות הדעת שבנדון תוספת שווי לזכויות התכנית המופקדת.

3 בהתאם להוראות תכנית מד/2040.
4 904 מ"ר עיקרי מקומת הקרקע + 2,403 מ"ר עיקרי בקומות העליות = **סה"כ 3,306 מ"ר.**

916281

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 29.06.2025, עולים הפרטים הבאים:

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

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

8.2. הסכם חכירה:

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

המקום: מודיעין.

גוש רשום: 5891

חלקות: 17,18 (כולן בשלמות).

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

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

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

מטרת החכירה: מסחר.

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

ערך יסודי של המוחכר: 12,362,803.29 ₪.

הייעוד: אזור מסחרי.

916281

תנאים מיוחדים:

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

א. בהתאם לסעיף 1.18 בתקנון.

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

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

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

8.3. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה:</u>**

עפ"י מכתב ממשרד עוה"ד מיתר[5] מיום 18.5.2025 ומכתב ממשרד עוה"ד ברקמן ושות'[6] מיום 15.5.2025, לכבוד חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**") – עוה"ד מאשרים כי נכון למועד 18.5.2025 אין תביעות תלויות ועומדות בפני ביהמ"ש או בהליכי בוררות נגד החברה שבהן משרד עו"הד מייצג אותם, למעט התביעה כנגד ריט1 בע"מ כדלהלן:

- ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

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

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

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

916281

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

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

שוכר	שטח מושכר במ"ר	סיום תקופת השכירות	תק' האופציה בשנים	דמ"ש חודשי ממודד
כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ	258	17.5.2029	3	₪ 30,950
גרעיני עפולה חממה בע"מ	227	20.4.2028	5	₪ 25,986
אור פעמית קמעונאות בע"מ	343	30.6.2027	4.92	₪ 37,660
עוז קרמיקה מודיעין	618	31.7.2029	0	₪ 40,567
או.אי.ג'י שווק והפצה בע"מ -	228	9.9.2030	4	₪ 19,254
שופרסל בע"מ 134 מודיעין	4,434	31.3.2031	7.92	₪ 439,623
סה"כ	**6,108**			**₪ 594,040**

דמי השכירות השנתיים במעוגל כ- 7,130,000 ₪.

שיעור התפוסה נכון למועד הקובע **100%**[7].

- נערכה על ידנו בדיקה להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 100% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 100% מסך השטחים בנכס.

דמ"ש כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמ"ש החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה).

- חברת שופרסל ("יוניברס") מהווה **שוכר מהותי** השוכרת כ-73% מהשטחים בנכס ודמ"ש החוזיים הצמודים שלה מהווים כ-75% מדמ"ש החודשיים נכון למועד הקובע.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף[7].

8.5. <u>תוספת מפדיונות:</u>

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

8.6. <u>הכנסות מניהול:</u>

בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים משלמים דמי ניהול ממוצעים בטווח של כ- 6-19 ₪ למ"ר. בהתאם לאישור החברה לחברת הניהול רווח שנתי לשנת 2023 בסך של כ- 444,000 ₪, רווח שנתי לשנת 2024 בסך של כ- 383,000 ₪ ונכון לרבעון הראשון לשנת 2025 לחב' הניהול רווח של כ- 100,000 ₪ (בנטרול הוצאות חד פעמיות). משקף רווח שנתי בסך של כ- 400,000 ₪.

[7] למעט שטח אחסנה של כ- 12 מ"ר בשימוש השוכר גרעיני עפולה.
מהחברה נמסר כי הסכם השכירות לשטח האחסנה הסתיים בשנת 2023 ועקב טעות של החברה ההסכם לא הוארך. כמו כן בימים הקרובים עתיד להיחתם הסכם עבור השטח הנ"ל תמורת דמ"ש חודשיים בסך של כ- 660 ₪/ לחודש.

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

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

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

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

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

<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

916281

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

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

- **הנכס**: מרכז מסחרי בנוי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין ב'**", – בשטח לשיווק כולל בהתאם להסכמי השכירות – שטח של כ- 6,120 מ"ר המושכר בתפוסה מלאה[8].

- **מטרת חוו"ד:** אומדן שווי זכויות החכירה בנכס.

- **משפטי:** זכות חכירה מהוונת עד ליום 2.8.2054 + תקופת אופציה של 49 שנים.
  הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.

- **חב' הניהול:** כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בממוצע ב- 3 שנים האחרונות בסך של כ- 400,000 ₪.
  תוספת השווי מרווחי הניהול הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון בשיעור היוון **7.75%**.

- **<u>להלן המצב התכנוני וזכויות הבניה:</u>**
  - בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בהיקף של כ- 3,306 מ"ר עיקרי.
  - מימוש יתרת הזכויות כפוף לחיזוק המבנה ועלויות התאמה וכן מתן פתרונות חניה.
  - אומדן שווי מ"ר מבונה אשר יחושב מגלם את עלויות ההתאמה, התאמה לגודל והפחתה צפויה בדמ"ש לשוכרים בתקופת הבניה.
  - בתוספת שווי הזכויות הנוספות ביצענו הפחתה לדחייה של כ- 5 שנים ואומדן היטל השבחה לתכנית מפורטת.

- **שכירויות**- הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
  בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמ"ש הממוצעים המתקבלים תואמים דמ"ש ראויים, שהינם בסך של כ-**97** ₪ /**למ"ר.** לפיכך בתחשיב הוונו דמ"ש המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6.0%** [9].
  אומדן שווי שטחי האחסנה <u>הפנויים</u> חושב לפי דמ"ש ראויים בסך של כ- **55** ₪/ למ"ר בשיעור היוון **7%.**

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

[8] למעט שטח אחסנה של כ- 12 מ"ר בשימוש השוכר גרעיני עפולה כמפורט בפרק המשפטי.
[9] בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים בנספח חוות הדעת וללא שינוי מהשנה שעברה.

916281

11. תחשיב

מהות	שטח משוכר במ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר	דמ"ש חודשי ממוצע	דמי שכירות שנתיים במעוגל	שיעור היוון ראוי - I	סה"כ שווי במעוגל
שטחים מושכרים בפועל	6,108	₪ 97	₪ 594,040	₪ 7,128,000	6.00%	₪ 118,800,000
שטחי אחסנה פנויים	12	₪ 55	₪ 660	₪ 8,000	7.00%	₪ 110,000
סה"כ	**6,120**			**₪ 7,136,000**		**₪ 118,910,000**
רווחים מחברת הניהול - ממוצע 3 שנים אחרונות				₪ 400,000	7.75%	₪ 5,160,000
הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה)						-₪ 2,410,000
יתרת זכויות בניה						₪ 3,900,000
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ, במעוגל						**₪ 125,560,000**

משקף שווי מ"ר בנוי בממוצע של כ- **19,400** ₪ **למ"ר.**

<u>תחשיב יתרת זכויות הבניה:</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי [*]	סה"כ
יתרת זכויות בניה לניצול בקומות עיליות בשטח עיקרי	3,306	₪ 2,000	₪ 6,612,400
סה"כ לפני הפחתות			**₪ 6,612,400**
מקדם דחייה			70%
היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת			85%
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל			**₪ 3,900,000**

[*] שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה

<u>בדיקת רגישות</u>

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

	תוספת 0.5%	ללא שינוי	הפחתת 0.5%
שווי הנכס במעוגל	₪ 116,000,000	**₪ 125,560,000**	₪ 136,610,000

916281

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2025, בגבולות הסך של **<u>125,560,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

12.1. השווי אינו כולל מע"מ.

12.2. כפי שנמסר לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2024 בסך של 122,260,000 ₪.

1.1. ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת לתוך שנת 2025. נכון למועד הקובע לא ניתן לאמוד את השפעת המערכה על המשק בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, אולם נכון למועד הקובע לחוות הדעת אין אינדיקציה לשינוי בערכי השווי בגין גורם זה.
ראה בנספח התייחסות למצב השוק.

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

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

משרד	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
משרדנו	30.6.2024	IFRS	₪ 122,260,000
משרדנו	30.6.2023	IFRS	₪ 113,430,000
ירון ספקטור	30.6.2022	IFRS	₪ 104,450,000
ירון ספקטור	30.6.2022	תקן 19	₪ 98,160,000

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

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

916281

נספח נתוני השוואה:

קביעת שיעורי היוון

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

❖ **מצב השוק:**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.11.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.5% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

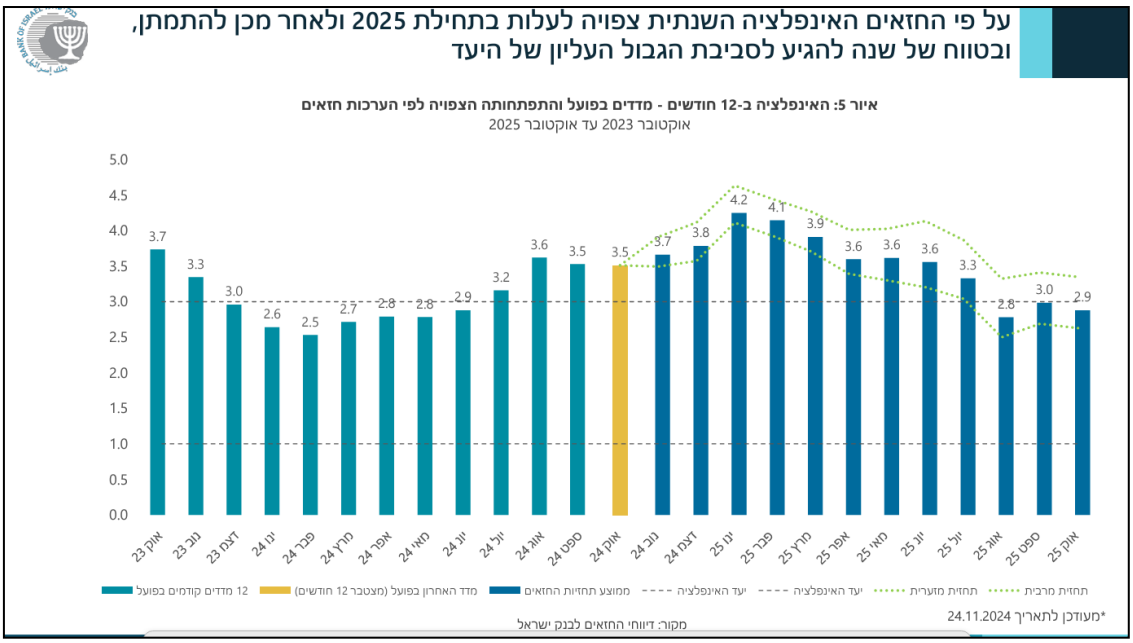
בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/11/2024:

- אי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת מוסיפה להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה.
- האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עומדת על 3.5%, מעל הגבול העליון של היעד, והיא צפויה לעלות בחודשים הקרובים. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה ואילך מצויות בתוך תחום היעד, בחלקו העליון.
- מאז החלטת הריבית האחרונה השקל התחזק: השקל יוסף בשיעור של 0.9% ו-6.4% מול הדולר והאירו בהתאמה. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-3.7%.
- המשק צמח ב-3.8% ברבעון השלישי במונחים שנתיים, אך הפער השלילי ביחס לקו המגמה נשמר, במידה רבה בשל מגבלות היצע. האינדיקטורים השוטפים לפעילות מצביעים על תמונה מעורבת לגבי הפעילות ברבעון הרביעי, עם נטייה קלה להיחלשות. שוק העבודה עודנו הדוק יחסית על אף התמתנות מסוימת בחודשים האחרונים.
- בשוק הדיור קצב עליית מחירי הדירות התמתן, עם זאת, המגבלות על פעילות ענף הבנייה עודן משמעותיות.
- פרמיית הסיכון, כפי שבאה לידי ביטוי במרווח ה-CDS, ירדה באופן משמעותי בתקופה הנסקרת אם כי רמתה עדיין גבוהה מאוד ביחס לתקופה טרם המלחמה.

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

916281

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2023 עד מאי 2025):



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

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

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

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

[10] עד לשיעור 4.51% נכון ל-12/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).

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

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

<u>להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:</u>

<u>שיעורי התשואה:</u>

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

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

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

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

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

916281

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.
הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.
מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.
התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון ₪.**
בהתאם לדיווח החברה, ה-NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02 .2025התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.
התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.
בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.
מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית.
סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.
על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.
לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[11]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף **6%.**

[11] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

916281

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.
הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.
במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪.
בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.
הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון וG-סביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ' ₪.**
שיעור התשואה העולה מהמגעים בשלב זה משקף שיעור תשואה שח כ-**5.75%** מהמרכזים המסחריים בת"א ו-**6.2%** מהמרכז המסחרי שבסביון.
השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.
הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.
בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.
התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

916281

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

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

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

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ' ₪.

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א' ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

916281

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

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

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

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

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

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [12]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

[12] בהנחת תפוסה מלאה.

916281

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 97 ₪ למ"ר מסחר (כולל השוכר המהותי).**
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 117 ₪ למ"ר מסחר וכ- 83 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה דוכנים ומשרדים.
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הצפוני**" הינם בסך של כ- 90 ₪/ למ"ר מסחר וכ- 57 ₪ למ"ר לאחסנה.

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

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "1 REIT **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 184-62 ₪/ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 77 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 104-70 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 86 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2024, לגבי נכס המצוי בגוש"ח 1908/46 ברח' דרך השלום 3 **<u>בקריית גת</u>**, הידוע כמרכז מסחרי "ביג קריית גת", מושכרים כ- 10,801 מ"ר שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של כ- **104** ₪/ **מ"ר**. בנוסף, ישנה תוספת דמי פדיון אצל חלק מהשוכרים.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2024 של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן **בבית שמש**, במהלך הרבעון נחתמו חוזים תמורת דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 126 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז ישפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנשוא חוו"ד, הושכרו בחודשים פברואר-מרץ 2025, שטח מסחרי לפי דמי שכירות ממוצעים בסך של כ- 95 ₪ למ"ר ברוטו.

<u>נתוני היצע למסחר</u>

- במרכז אילה 360, מרכז מסחרי שהוקם בשנת 2023, הממוקם באזור התעסוקה עינב, מוצעת להשכרה חנויות בשטח של שנע בין 80 מ"ר ל- 100 מ"ר, תמורת דמ"ש בסך של 130 ₪/ למ"ר ועד 160 ₪ למ"ר.

916281

23 ביולי, 2025

מספרנו: 916311

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2025
מגרשים מס' 1, 2, 6-12, 15 עפ"י תכנית 5/מק/2635
חלק מגושים 38037, 38454, 38460, 38461, 38467, 100179/1
אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע



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

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

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

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

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

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

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

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

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

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

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

<u>פרטי המומחים</u> :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל.**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

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

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

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

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

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 10.07.2025 ע״י דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס	:	מגרשים במרביתם בנויים מבנים תעשייתיים אשר מושכרים לשוכרים שונים.										
גושים	:	38037	38454	38460	38461	38467	100179/1					
חלקות	:	3 (חלק)	1 (חלק) 2 (חלק) 8 (בשלמות)	1 (חלק) 5 (חלק) 6 (חלק)	1 (חלק) 2 (חלק) 3 (חלק) 5 (חלק)	1 (חלק) 2 (חלק) 3 (חלק)	12 (חלק)					
מגרשים לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635	:	1	2	6	7	8	9	10	11	12	15	סה״כ
שטח מגרשים	:	11,294 מ״ר	13,946 מ״ר	11,342 מ״ר	16,967 מ״ר	7,567 מ״ר	4,522 מ״ר	5,748 מ״ר	10,351 מ״ר	15,507 מ״ר	8,524 מ״ר	105,768 מ״ר
שטח מבנים קיים	:	3,465 מ״ר	-	7,227 מ״ר	6,000 מ״ר	1,845 מ״ר	3,000 מ״ר	2,700 מ״ר	1,350 מ״ר	1,655 מ״ר	-	27,242 מ״ר
סה״כ שטח לשיווק		27,242 מ״ר										
זכויות	:	חכירה מהוונת עד ליום 27.3.2067 + אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות.										
כתובת	:	אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע.										
זיהוי	:	הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר.										

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

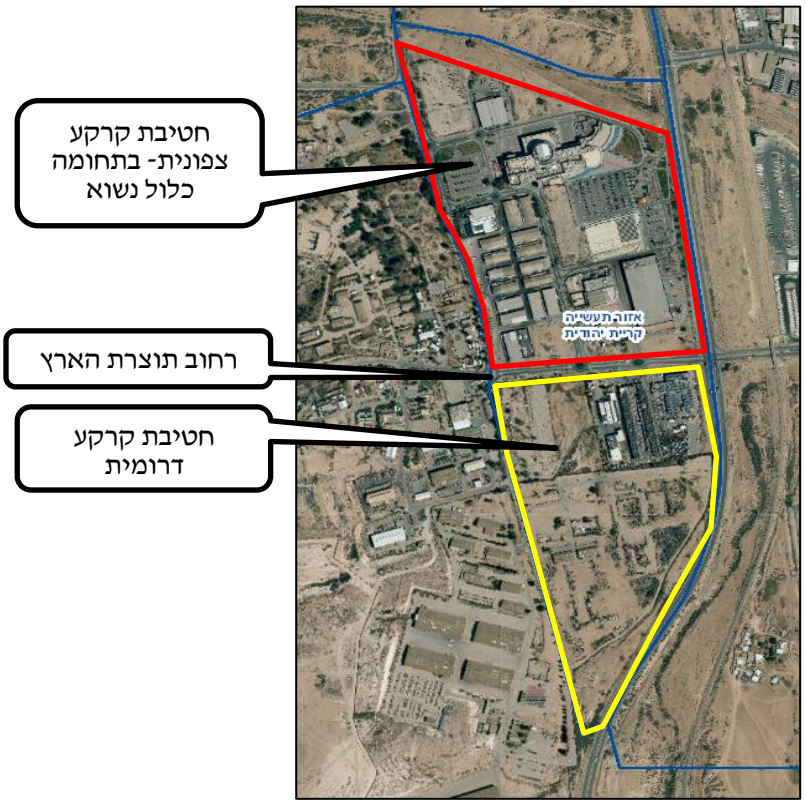
6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור תעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בשלמות בחכירה של חברת קרית יהודית-פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון מרחוב אופקים בנגב).

ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

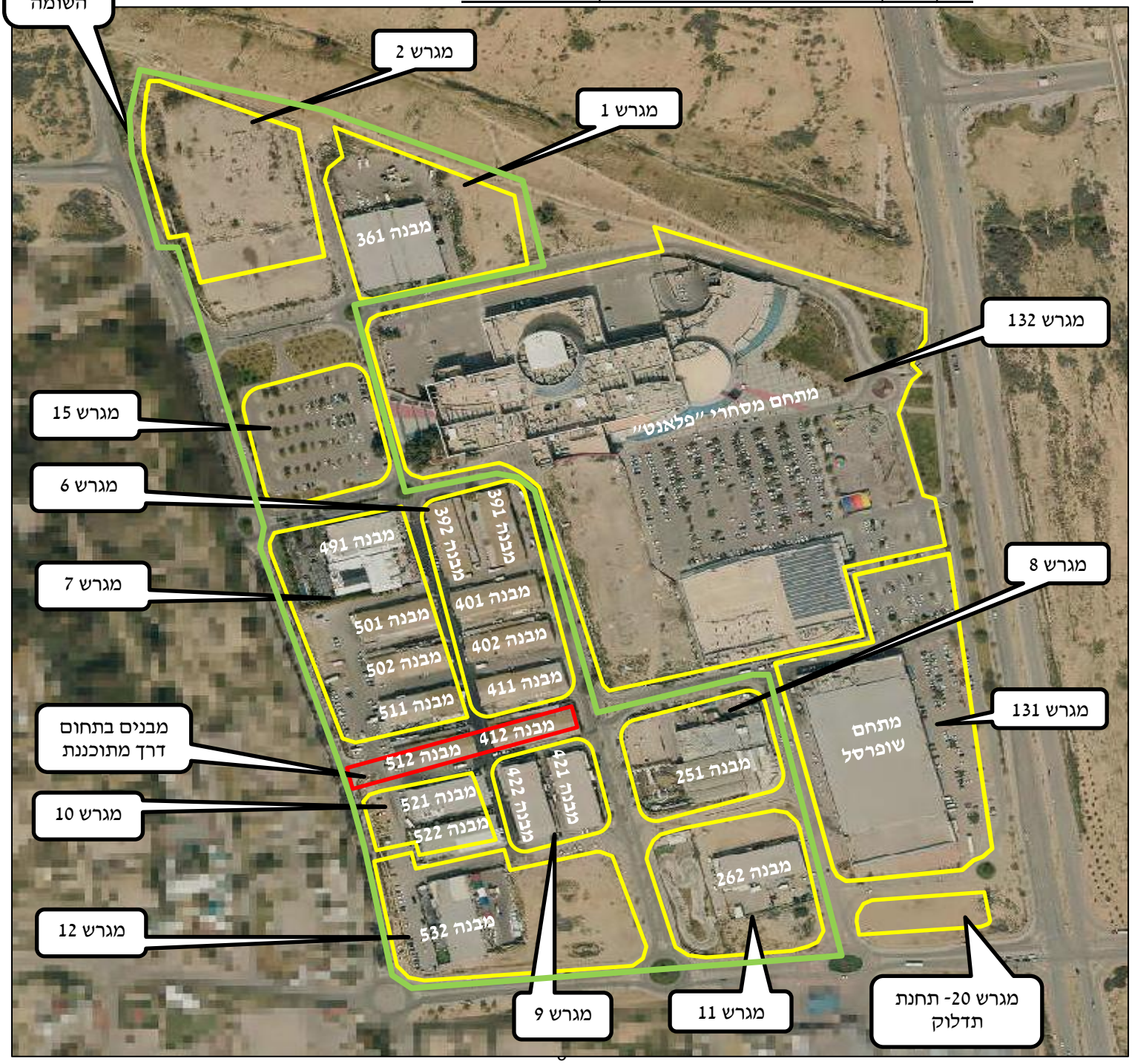
<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>



916311

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קריית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית שבחכירה של חברת ישפרו כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מבנה קניון הידוע בשם "פלאנט", מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:



916311

6.2. <u>תיאור המגרשים נשוא השומה והבנוי עליהן</u>

מגרש	ייעוד עפי תב"ע 2635/מק/5	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	שטח מבנים קיים במ"ר	תיאור ופירוט בינוי קיים ושימושים
1	תעשיה מלאכה ומסחר	11,294	3,465	המגרש דמוי טרפז, ממוקם בחלק הצפון מערבי של חטיבת הקרקע פונה בחזית דרומית ומערבית לכבישים פנימיים. החלק המזרחי של המגרש (כ- 4.37 דונם) פנוי כשעל החלק המערבי בנוי מבנה חד קומתי (מס' 361) המושכרים לשני שוכרים בחלוקה לשני אולמות אירועים וקייטרינג - אולמי זהרה (שוכר אחד), אולמי מרסל הכוללים אולם לקייטרינג ומחסן (מושכר לשיר בן קייטרינג). בעורף המבנה חצר מחופה אספלט.
2	תעשיה מלאכה ומסחר	13,946	-	מגרש פנוי, לא רגולרי, הממוקם בקצה הצפון מערבי של מתחם הקרקע. פני הקרקע מישוריים. המגרש פונה בחזית מזרחית לכביש פנימי ובחזית מערבית לכביש מרכזי באזור התעשיה התוחם את מתחם קרית יהודית (רחוב אפיקים בנגב) וממתחבר בהמשכו לשדרות דוד חכם/דרך אילת.
6	תעשיה מלאכה ומסחר	11,342	7,227	המגרש דמוי מלבן ומישורי. המגרש פונה בחזית מזרחית, צפונית ומערבית לכבישים פנימיים ובין המבנים כביש פנימי חוצה נוסף המקשר בין הכביש המערבי והמזרחי. מדרום גובל המגרש במבנה 412 הבנוי בתחום דרך פנימית מתוכננת.בתחום המגרש חמישה מבנים טרומיים חד קומתיים (411,402,401 ,392,391) המושכרים לשוכרים שונים בשימושי תעשיה ומלאכה, למעט יחידה במבנה 391 המשמשת כמשרד.
7	תעשיה מלאכה ומסחר	16,967	6,000	המגרש רגולרי ומישורי. המגרש נתחם מצפון וממזרח בכבישים פנימיים, ממערב בכביש התוחם את מתחם קרית יהודית (רחוב אפיקים בנגב) ומדרום במבנה 512 הבנוי בתחום דרך פנימית מתוכננת. בנוסף כבישים פנימי החוצה את המגרש.בתחום המגרש ארבעה מבנים חד קומתיים בשימושי תעשיה/אולם אירועים - מבנה צפוני 491 אולם אירועים סופיה (שבעה לילות), מבנה 501 המושכר לשלושה שוכרים שוכרים בשימושי תעשיה, מבנה 502 המושכר לשני שוכרים בשימושי תעשיה ומבנה 511 המושכר לשוכר אחד בשימושי תעשיה. בחלק המערבי של המגרש הוכשר מגרש חניה.
8	תעשיה מלאכה ומסחר	7,567	1,845	המגרש דמוי מלבן ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנוי מבנה מועדון בילוי "הפורום".
9	תעשיה מלאכה ומסחר	4,522	3,000	המגרש דמוי מלבן ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים בשימושי מלאכה/תעשייה/אחסנה - מבנה 421 מושכר לשלושה שוכרים ומבנה 422 מושכר לשני שוכרים.
10	תעשיה מלאכה ומסחר	5,748	2,700	המגרש לא רגולרי, מישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים בשימוש תעשיה/מלאכה ואולם אירועים - מבנה 521 במושכר לשוכר אחד בשימושי תעשיה ומבנה 522 מושכר לשני שוכרים (תעשיה/אחסנה ואולם אירועים). בחלק המערבי של המגרש משטח חניה.
11	תעשיה ומלאכה	10,351	1,350	המגרש דמוי טרפז ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים, כשהכביש הדרומי (רחוב תוצרת הארץ) מהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה ותוחם את מתחם ישפרו מדרום. מרבית שטח המגרש פנוי, כשחלקו המערבי מתוחם ושימש בעבר כמתחם קארטינג. בתחום שטח מתוחם של כ-3.1 דונם בחלק המזרחי בנוי מבנה טרומי חד קומתי המושכר ל- 2 שוכרים בשימושי תעשיה.
12	תעשיה ומלאכה	15,507	1,655	המגרש לא רגולרי,בהיקפו כבישים פניציים (ממערב ומדרום נתחם ע"י צירי תנועה מרכזיים באזור התעשיה -רחוב אפיקים בנגב ותוצרת הארץ). כמחצית משטח המגרש פנוי (חלקו המזרחי).על שטח של כ-6.35 דונם בחלק המערבי של המגרש בנוי מבנה טרומי חד קומתי (532) המחולק לשני אולמות אירועים ובצמוד להם מגרש חניה. שטח נוסף של כ-1.5 דונם מתוחם ומושכר לשימושי תעשיה (בתחומו מבנה מחסן חומרי בנין מבניה קלה). בחלק המערבי של המגרש הוכשר מגרש חניה.
15	תעשיה מלאכה ומסחר	8,524	-	המגרש מלבני ומישורי ומשמש כמגרש חניה בעורף מבנה הקניון. המגרש פונה בחזית דרומית לכביש פנימי, בחזית מערבית לרחוב אפיקים בנגב ומצפון לשטח שצ"פ בתחומו נטועים עצי זית.
סה"כ		**105,768**	**27,242**	

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

בתחום מרבית המגרשים מבני תעשיה ומלאכה מבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים עם גג משופע על גבי קונסטרוקציית פלדה. הגג בחלק מהמבנים עשוי מאסבסט ובחלק מהמבנים הוחלף לפאנלים מבודדים. סטנדרט הגימור במבנים (טרם שיפוצים ושינויים שבוצעו בחלק מהמבנים) כולל, בין היתר, רצפת בטון, חלוקה במחיצות בטון לתאי מלאכה/תעשיה, חלונות עיליים ממסגרת מתכת, ספרינקלרים בחלק מהמבנים. גובה פנים-כ-7.5 מ׳ בשיא הגובה. בחלק מהמבנים נערכו עבודות שיפוץ נרחבות ובוצעו תוספות בניה על חשבון השוכרים. בחלק מהמבנים הוסבו שטחים לשימוש אולמות אירועים, כאשר לא נמצאו היתרי בניה לשימוש כאמור (למעט למבנה 491 המשמש כאולם אירועים סופיה לגביו התקבל היתר לאולם אירועים ובחלק ממבנה 532, אולם אירועים OPAL/גבי ביטון וחלק ממבנה 522, אולם אירועים ״הנסיכה/סיאל״, נמצא כי הוגשו בימים אלו בקשות להיתר לשימוש חורג- טרם נמסר היתר). נמסר ע״י החברה כי השוכרים מטפלים בקבלת היתר לשימושים כאמור כשהתשלומים בגינם יחולו על השוכרים. מבנה הפורום בנוי מבניה קלה וקשיחה עם גג מפנל מבודד וכולל מועדון וגלריית משרדים. אולם המועדון בנוי במספר מפלסים עם במה מוגבהת ובריכה פנימית. חצר מזרחית של המועדון מחופה דק מעץ עם בריכת שחיה ומקומות ישיבה.

<u>להלן התייחסות למבנים הבנויים על שטח בייעוד דרך (מיועדים להריסה):</u>

- מבנה 412 - ממוקם בין מגרש 6 ל- 9 בשטח המיועד לדרך פנימית עפ״י התב״ע ומיועד להריסה (התקבלה דחיה להריסה). המבנה בשטח של כ-1,500 מ״ר, בחלוקה ל-3 אולמות המושכרים לשני שוכרים בשימושי אחסנה ושוכר אחד המפעיל אולם אירועים.
- מבנה 512 - ממוקם בין מגרש 7 ל- 10 בשטח המיועד לדרך פנימית עפ״י התב״ע ומיועד להריסה (התקבלה דחיה להריסה). המבנה בשטח של כ-1,330 מ״ר, בחלוקה ל-4 אולמות- ארבעה שוכרים בשימושי תעשיה ו/או קייטרינג.
- בידי החברה התקבל מסמך מעיריית ב״ש, החתום ע״י סגן מנהל אגף רישוי, לפיו אין לעיריית ב״ש תכנית לסלילת הדרך ולפיכך אין לעירייה התנגדות לעיכוב הריסת המבנים האמורים.

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

<u>תמונות מייצגות:</u>


מבנה "הפורום"- מגרש 8


מבנה 262- מגרש 11


מבנה 422- מגרש 9


מבנה 522- מגרש 10


מבנה 532- מגרש 12

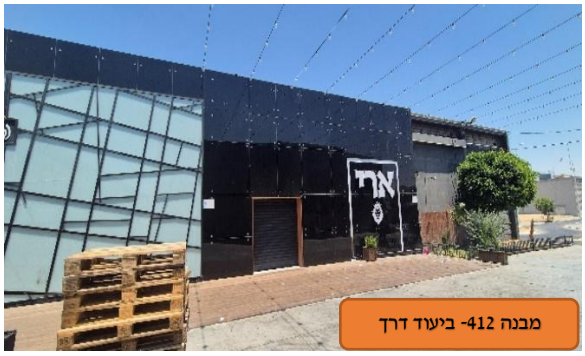

מבנה 522- מגרש 10


מבנה 521- מגרש 10


מבנה 422- מגרש 9

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











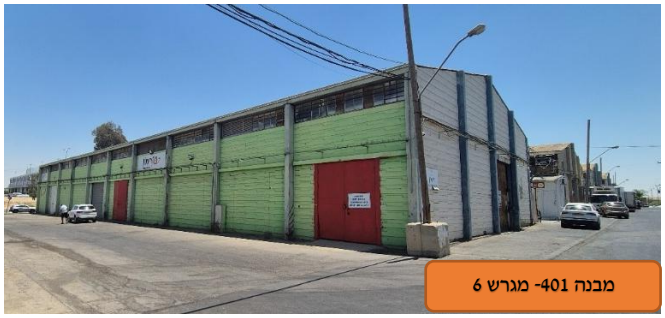






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

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


מבנה 401- מגרש 6


מבנה 392- מגרש 6


מבנה 421- מגרש 9


מבנה 501- מגרש 7



מבנה 361- מגרש 1


מבנה 361- מגרש 1

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

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

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

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

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את מגרשים מס' 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 15 בייעוד לאזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר בשטח כולל של 81.5 דונם + מגרשים מס' 11-12 שבייעוד אזור תעשייה ומלאכה בשטח כולל של 25.858 דונם.

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



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

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	מס' קומות	שטח עיקרי		שטח שירות		תכסית
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
אזור משולב תעשיה מלאכה ומסחר	1	11.865	2 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת	20% למסחר ושירותים 60% לתעשייה ולמלאכה	10% למסחר ושירותים	20%	10% לשירותים טכניים 80% לחניה	60%
	2	12.447		35% למסחר ושירותים 30% לתעשייה ולמלאכה				
	3	6.131		10% למסחר ושירותים 70% לתעשייה ולמלאכה				
	7	11.649		35% למסחר ושירותים 30% לתעשייה ולמלאכה				
	8	12.69		20% למסחר ושירותים 60% לתעשייה ולמלאכה				
	9	14.041	2 מעל כניסה קובעת	20% למסחר ושירותים 60% לתעשייה ולמלאכה				
	10	12.611						
	15	12.758	2 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת					
אזור תעשייה	11	10.757	2 מעל כניסה קובעת	80%	-	20%%	-	
	12	15.101						

שימושים לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר - התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירת ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

שימושים לאזור תעשיה ומלאכה - מבני תעשיה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה ומחסנים, מבנים לתעשיה עתירת ידע וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. יאסרו שימושים העלולים להוות סיכון, מטרד או מפגע לסביבתם. יאסרו יצור אריזה ואחסנה של חומרים מסוכנים, דשנים ושל חומרי הדברה וכן יאסרו תחנות כוח, בתי יציקה מפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת ומפעלי בטון.

דרך - ביצוע בפועל של קטע הדרך בתוואי שטח 118-119 (קטע הדרך 119 הינו קטע הדרך המפריד בין מגרשים 6 ו-7 למגרשים 9 ו-10 בתחומם בנויים מבנים מס' 412 ו-512), יהיה לאחר שמימשו 70% מהזכויות שבתכנית או עפ"י הצדקה תנועתית בכפוף לבדיקת היתכנות תחבורתית ובאישור מהנדס התנועה של עירית באר שבע.

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

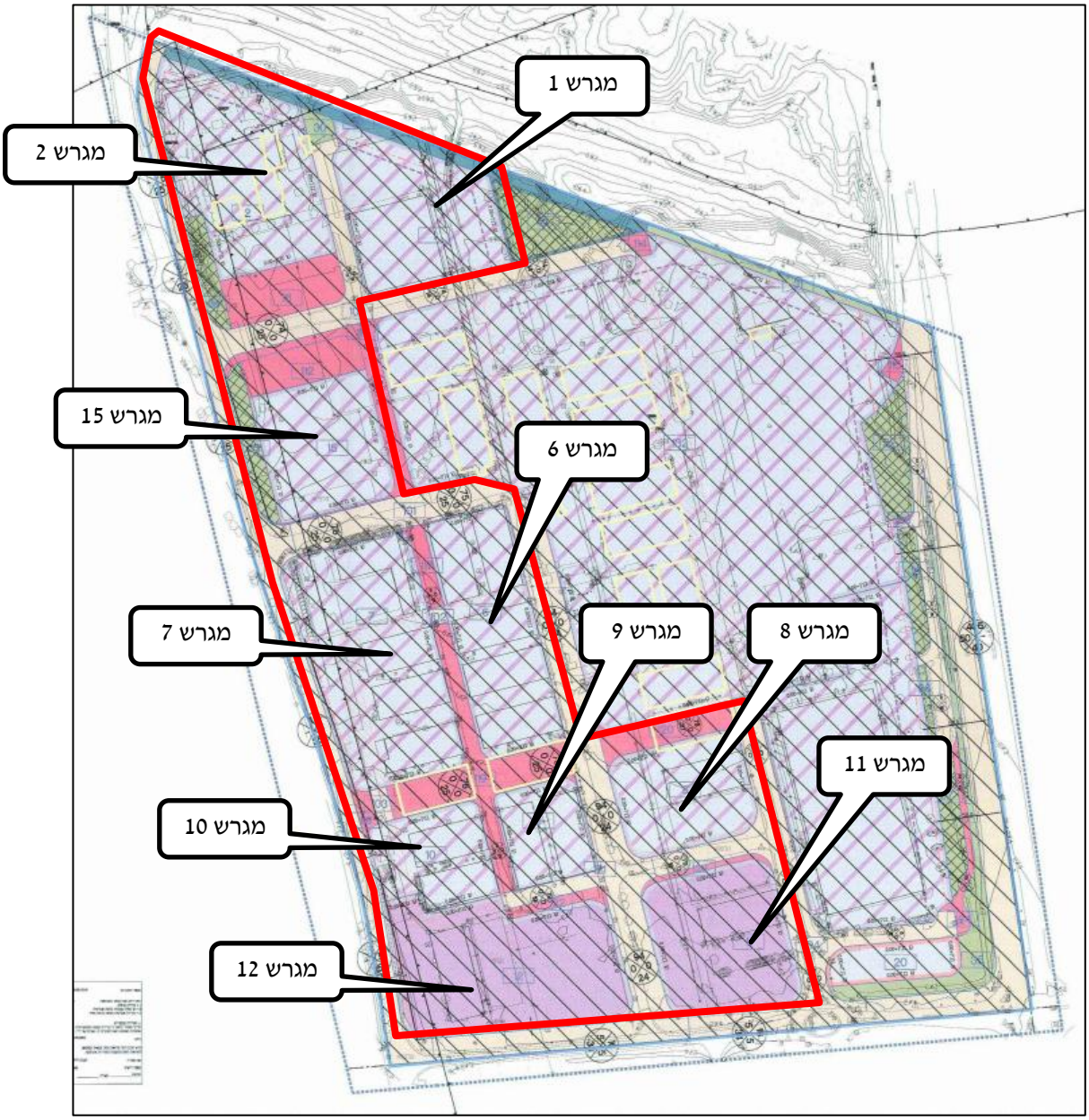
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קריית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרשים 1, 2, 6-10, 15 בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר ששטחם הכולל הינו 79,910 מ"ר + מגרשים 11-12 בייעוד תעשייה ומלאכה ששטחם הכולל הינו 25,858 מ"ר. סה"כ שטח המתחם שבנדון הינו 105,768 מ"ר.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



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

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

ייעוד	מגרש	שטח במ"ר	שטח מעל כ.קובעת במ"ר			שטח מתחת כ.קובעת			תכסית	מס' קומות	
			שימוש	עיקרי	שרות	שימוש	עיקרי	שרות		מעל כ.קובעת	מתחת כ.קובעת
תעשיה מלאכה ומסחר	1	11,294	מסחר ושירותים	3,500	1,000	שירותים	500	1,000	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	11,000		חניה	-	11,000			
	2	13,946	מסחר ושירותים	3,225	1,000	שירותים	-	1,770	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	11,627		חניה		11,230			
	6	11,342	מסחר ושירותים	-	600	שירותים	1,006	1,110	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	10,046		חניה	-	8,890			
	7	16,967	מסחר ושירותים	2,500	955	שירותים	-	1,140	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	15,112		חניה		9,108			
	8	7,567	מסחר ושירותים	2,200	1,000	שירותים	1,500	667	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	4,360		חניה	-	5,333			
	9	4,522	מסחר ושירותים	-	400	שירותים	900	444	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	3,522		חניה	-	3,556			
	10	5,748	מסחר ושירותים	-	400	שירותים	900	444	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	4,748		חניה	-	3,556			
	15	8,524	מסחר ושירותים	-	600	שירותים	-	1,110	60%	2	1
			תעשייה ומלאכה	9,988		חניה		8,890			
תעשייה ומלאכה	11	10,351	תעשייה ומלאכה	8,280	2,070	-	-	-	60%	2	-
	12	15,507	תעשייה ומלאכה	12,405	3,101	-	-	-	60%	2	-

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 1-2 (כולל 40), 6-10, 15, 131-132 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית יוכנו ע"ח היזם וירשמו תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מבנים להריסה -תנאי להיתר בניה בתא שטח אשר בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

סקר קרקע - על היזם לבצע סקר קרקע בבניין 401 בתא שטח 6, ע"מ לקבוע את תחום הזיהום והדרכים לשיקום הקרקע ככל ותימצא מזוהמת. הסקר יושלם בתוך 6 חודשים לכל המאוחר מיום אישור התכנית.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

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

7.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית</u>**

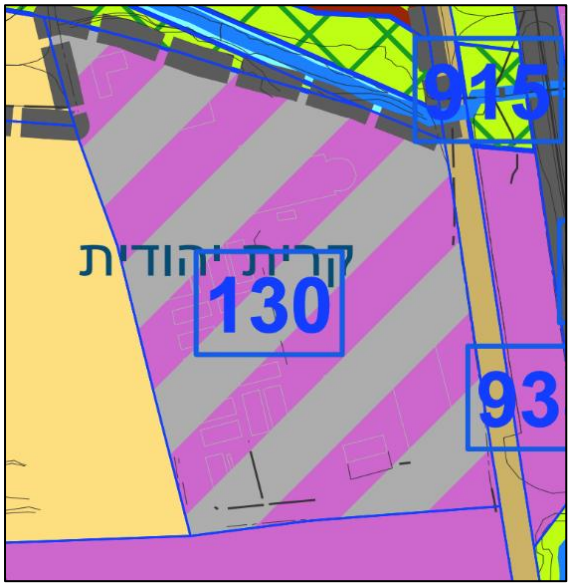
תכנית מס׳ 2030 (605-0145763), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ״ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

<u>מטרות התכנית (בין היתר):</u>

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



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

תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קריית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא "אהלי קידר".

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

נתונים כמותיים:

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערה
סה"כ אוכלוסיה צפויה	נפש	6,125	6,125	
מגורים	יח"ד	1,750	1,750	יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור.
	מ"ר	245,000	245,000	
תעשיה	מ"ר	2,885,000	3,725,000	
מסחר	מ"ר	10,000	288,000	שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר מסחר.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	60	60	200% בניה במגרשים
	מ"ר		120,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	43	43	

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

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

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

מגרש	מס' מבנה	מס' היתר בניה	מהות ההיתר	תאריך נתינת ההיתר
1	361	145803	מבנה תעשיה 361-362	25.12.1997
6	391	7284	מבנה תעשיה	16.5.1978
	392	7282	מבנה תעשיה	16.5.1978
		12069	שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה אחסנה קיים	28.12.1986
		12203	שינויים במבנה תעשייה קיים	23.4.1987
		20151174	שינויים פנימיים במבנה תעשייה ומלאכה אריזה ואחסנת מזון	23.6.2016
	401	12047	שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים	5.12.1986
		12426	שינויים פנימיים במבנה תעשייה	18.6.1989
	402	8524	מבנה לאחסנה מס' 402	17.10.1980
		12048	שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים	5.12.1985
		13744	מבנה מלאכה להשכרה	26.8.1992
	411	8520	מבנה לאחסנה מס' 411	17.10.1986
		145238	מבנה תעשיה, שינויים פנימיים וחזיתות	17.8.1995
		20000229	תוספת גלריה במבנה תעשיה	23.11.2000
7	491	20170339	הגדלת אולם אירועים, תוספת מעבר מקורה ובריכת שחיה	14.7.2017
		20210050	תוספת למבנה האולם, תוספת קירוי חניה תפעולית, פרגולות, ומבנה מתועש לאחסנה, שינויים פנימיים, בחזיתות ובפיתוח באולם אירועים סופיה	29.11.2021
	501	8665	מבנה לאחסנה מס' 501	16.2.1981
		20020768	פתיחת פתחים בחזית, שינויים פנימיים והריסת גדרות במחסן למשקאות קלים	11.11.2003
	502	8664	מבנה לאחסנה מס' 502	16.2.1981
		12049	שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים	5.12.1986
		990803	תוספת קומה, מדף ושינויים פנימיים וחיצוניים	2.2.2020
	511	20040343	תוספת בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקרקע ותוספת קומה במבנים משולבים תעשיה + מסחר	19.5.2005
		2018	חיפוי מבנה תעשיה קיים (זר מעדנים)	29.5.2018
8	251	14202	מבנה תעשיה	8.2.1994
9	421	13443	מבנה תעשיה	21.11.1991
		14027	שינויים פנימיים במבנה תעשייה	6.6.1993
		20000323	תוספת מחסנים ומדרגות בקומת הקרקע ותוספת משרד בקומה א'	5.8.2001
	422	20050947	תוספת קומה, שינויים פנימיים וחיצוניים ובקשה לשימוש חורג למסחר במבנה תעשיה לתקופה של שנתיים	10.9.2007
10	521	4532	מבנה מלאכה להשכרה	27.10.1992
		13854	בניית מבנה תעשיה חדש	1.1.1993
		13104	תוספת למבנה קיים 521, 511	15.10.2004
		20040343	תוספת בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקרקע ותוספת קומה במבנים משולבים תעשיה + מסחר	19.5.2005
		20080863	תוספת מדרגות חוץ, פתיחת דלת ושינויים פנימיים במבנה אחסנה	18.1.2011
	522	14078	מבנה תעשיה	4.8.1993
11	262	14402	מבנה תעשיה	7.7.1994
12	532	20010013	שינויים פנימיים ותוספת צובר גז תת קרקעי במבנה תעשייה קיים	18.7.2001
		20020764	הקמת גדר בחלק מהמגרש בקרית יהודית (חב' מרזבית)	20.1.2005
		20120482	הצבת 2 מכולות במתחם אחסון מרזבית במגרש תעשיה ומלאכה	30.12.2013
מבנים הבנויים על שטח ביועד דרך ומיועדים להריסה				
-	412	8523	מבנה לאחסנה מס' 412	17.10.1980
		12050	מבנה אחסנה - שינויים פנימיים כולל חזיתות	5.12.1986
	512	8521	מבנה לאחסנה מס' 511	17.10.1980
			שינויים פנימיים, שינוי חזיתות ותוספת גלריה במבנה תעשיה קיים	27.8.1986
		20030579	תוספת גלריה, שרותים, חדר קירור ושינויים פנימיים במבנה תעשייה ואחסנה	27.11.2003

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

7.5. **<u>סיכום זכויות בניה</u>**

תכנית מס' 5/מק/2635, קובעת היקפי בניה כמפורט בסעיף 7.2 לחוו"ד זו ובתכסית של 60%.

כמו כן, התכנית מסמנת את מבנים 412 ו-512 להריסה לטובת דרך מוצעת.

הבינוי הקיים אינו מנצל את היקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית, כשקיימות יתרת זכויות בניה לניצול.

לאור אופי הבינוי במתחם, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן שווי הבינוי הקיים, יתרת זכויות בניה לניצול.

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

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 29.8.2018, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

המיקום	:	באר שבע
השטח	:	196,599 מ"ר בערך
גוש רשום	: 38036	חלקות: 2 (בחלק)
גוש רשום	: 38037	חלקות: 3 (בחלק)
גוש רשום	: 38454	חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 8 (בשלמות), 9 (בחלק)
גוש רשום	: 38456	חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 14 (בחלק)
גוש רשום	: 38460	חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בשלמות), 4 (בשלמות), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8 (בחלק)
גוש רשום	: 38461	חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 7 (בשלמות)
גוש רשום	: 38462	חלקות: 7 (בחלק)
גוש רשום	: 38467	חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק)
גוש רשום	: 100179/1	חלקות: 7 (בחלק)
מגרשים מס'	:	1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 132 לפי תכנית מפורטת מס' 5/מק/2635. **נשוא השומה אינו כולל את מגרש 132.**
תקופת חכירה	:	49 שנים, החל מיום 28.3.2018 ועד ליום 27.3.2067 + 49 שנים נוספות.
מטרה	:	מסחר ושירותים.
קיבולת בניה	:	שטח עיקרי 168,275.2 מ"ר + שטח שירות 173,374.8 מ"ר, בסה"כ 341,650 מ"ר.
דמי חכירה	:	מהוונים.
היעוד	:	מגרשים 1, 2, 6-10, 15, 132 מסחר תעשיה קלה ומלאכה, מגרשים 11-12 תעשיה קלה ומלאכה (לפי תכנית 5/מק/2635).
תנאים מיוחדים	:	1. זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 5/מק/2635. 2. היזם מתחייב להרוס את המבנים שחורגים מתחום המגרשים לפי התב"ע החדשה (5/מק/2635) וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור העסקה ברמ"י **<u>(הערה של הח"מ – מבנים 412 ו-512).</u>**

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

8.2. **<u>אישור זכויות עדכני מרמ"י</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

תאריך:	27/07/2025
מרחב:	דרום
מספר חוזה:	900075880
מס' פעולה לחוכר:	313065426
מס' פניה:	21524009
חשבון חוזה:	10146687
מס' תיק ישן:	06-א61062336

א.ג. נכבד/ה,

<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>

כתובת הנכס: באר שבע

גוש	חלקה	תת חלקה
10017901	12	
38456	1	
38036	2	
38037	3	
38461	1	
38461	2	
38461	7	
38461	6	
38461	5	
38454	8	
38461	3	
38467	5	
38460	1	
38460	2	
38467	2	
38467	1	
38456	14	
38456	1	
38460	3	
38462	7	
38460	4	
38467	3	
38454	9	
38456	5	
38456	4	
38460	5	
38460	6	
38460	8	
38454	3	

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

רשות מקרקעי ישראל

גוש	חלקה	תת חלקה
38454	2	
38454	1	

תכנית	מגרש
2635/מק/5	1
2635/מק/5	2
2635/מק/5	6
2635/מק/5	7
2635/מק/5	8
2635/מק/5	10
2635/מק/5	9
2635/מק/5	11
2635/מק/5	12
2635/מק/5	15
2635/מק/5	132

שטח עסקה: 196,599 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ	510677024	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 27/03/2067.
פרטי השטח/ים המבוקש/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
301062724	15/02/2024	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	ללא הגבלה	ראשונה	קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024

4. נכון למועד אישור זה (27/07/2025 16:33:03), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

(*) נשוא השומה אינו כולל את מגרש 132.

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

8.3. הסכמי שכירות וניהול

8.3.1. נתוני הסכמי שכירות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות לכלל השוכרים וכן דו"ח הכנסות מבוקר.

להלן טבלה מרכזת על בסיס נתוני החברה נכון ליום 30.6.2025:

מבנים בתחום מגרשים 1, 6-10:

מגרש	שטח מגרש	מס' מבנה	שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט)	שטח בנוי	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	דמ"ר	דמ"נ למ"ר	יתרת שטח מגרש כשטח פנוי לניצול
1	11,294	361	6,930	3,465	₪98,723	₪28	₪8,386	₪2	4,364
6	11,342	391,392,401,402,411	11,342	7,345	₪210,261	₪29	₪21,631	₪3	
7	16,967	491	6,000	1,950	₪71,045	₪36	₪3,866	₪2	10,967
		501,502,511	10,967	4,050	₪100,031	₪25	₪9,787	₪2	
8	7,567	251 (משמש כמועדון הפורום)	7,567	1,845	₪71,422	₪39	₪4,384	₪2	
9	4,522	421,422	4,522	3,000	₪85,807	₪29	₪8,124	₪3	
10	5,748	521,522	5,748	2,700	₪73,221	₪27	₪6,241	₪2	
סה"כ		**מבנים-15**	**53,076**	**24,355**	**₪710,510**	**₪29**	**₪62,420**	**₪3**	

הערה לטבלה: המבנים המסומנים בצהוב בתחום מגרש 7 וכלל המבנים במגרש 10, אינם תורמים לשווי הנכס.

מבנה 491 במגרש 7 ומבנה 251 במגרש 8 גם כן אינם תורמים לשווי, אולם לאור הסכמי השכירות[1] והאופציה הקיימת לשוכרים, הובא שווי המגרשים בדחייה לתום הסכמי השכירות בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

מבנים בתחום מגרשים 11 ו-12:

מגרש	שטח מגרש	מס' מבנה	שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט)	שטח בנוי	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	דמ"ר	דמ"נ למ"ר	הערה
11	10,351	262	3,100	1,800	₪38,733	₪21.5	₪3,491	₪2	שני שוכרים - תום תקופת שכירות ו- 30/06/29 30/06/26
12	15,507	532	6,250	1,655	₪49,438	₪30	₪5,321	₪3	שני שוכרים - תום תקופת שכירות ו- 31/12/25 31/3/26
		מגרש משנה מתוחם עם מבנה סככה	1,500		₪5,870	₪4			תום תקופת שכירות 31/12/29

הערה לטבלה: המבנים אינם תורמים לשווי הנכס.

מבנים בתחום דרך מתוכננת המיועדים להריסה

מיקום	מס' מבנה	שטח בנוי	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	דמ"ר	דמ"נ למ"ר
שטח בייעוד דרך בין מגרש 6 ל-9	412	1,500	₪52,025	₪35	₪3,376	₪2
שטח בייעוד דרך בין מגרש 7 ל-10	512	1,330	₪37,438	₪28	₪3,857	₪3

[1] שוכר מבנה 491 ("לילות") האריך החל מחודש אוגוסט 2024 את הסכם השכירות ל-5 שנים בתוספת דמ"ש בסך 5% וקיימת אופציה ל-5 שנים נוספות בתוספת 5% לדמ"ש. לשוכר מבנה 251 ("הפורום") זכות ל-3 שנים נוספות+ 5 שנים נוספות בתוספת 8% לדמ"ש.

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

8.3.2. **<u>דמי ניהול</u>**

בהתאם לנתוני החברה, בהתייחס למתחם שופרסל קיים גירעון מניהול.

<u>להלן ריכוז נתוני הכנסות והוצאות ניהול לרבעון ראשון 2025 על בסיס נתוני החברה</u>[2]:

מתחם מבני התעשיה	
רבעון ראשון 2025	
הכנסות מניהול וביטוח	292,000
הוצאות תפעול	-260,000
רווח	**32,000**

מתחם השופרסל (מגרש 131) וכן מתחם מבני התעשייה הבנויים בתחום מגרשים 12-1,6 עפ"י תכנית 5/מק/2635, הינם בבעלות אחת ומנוהלים במשותף. במתחם השופרסל קיים גירעון מניהול בסכום רבעוני של 176,000 ₪[3], כלומר סך גירעון שנתי לחברת הניהול לכל המתחם הינו בסך של 576,000 ₪.

עם זאת, לאור העובדה כי בשנים האחרונות חברת הניהול היתה מאוזנת וטרם ידועים נתוני הרווח להמשך השנה, הובא בחשבון גירעון שנתי בסך 300,000 ₪.

בהתאם ליחס השטחים הבנויים בין 2 הנכסים, (מגרש 131 , 9,242 מ"ר בנוי אל מול מתחם מבני המלאכה, כ-30,000 מ"ר בנוי), הובא הגירעון באופן יחסי 2/3 :1/3.

[2] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2025 .

[3]

מתחם השופרסל	
רבעון ראשון 2025	
הכנסות מניהול וביטוח	32,000
הוצאות תפעול	-208,000
רווח	**-176,000**

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

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2. הוצגה בפנינו שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "ירון ספקטור" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנון, למועד הקובע 30.6.2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה. שווי הנכס **(ללא מגרש 15, שלא נכלל בהערכת המתחם, נכלל בחוו"ד למתחם אחר)**, נקבע לסך של 172,490,000 ש"ח+ מע"מ.

10.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 264,400,000 ₪ + מע"מ.

10.4. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 259,100,000 ₪ + מע"מ.

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

11. **<u>עקרונות השומה</u>**

11.1 נשוא חוות הדעת מהווה מגרשים מס' 1,2,6-12 ו-15 עפ"י תכנית 5/מק2635 בשטח כולל של 105,768 מ"ר, בתחום מרביתם בנויים 17 מבנים בשטח לשיווק כולל של 27,242 מ"ר, בשימושים הכוללים תעשיה, מלאכה, אחסנה, מועדון ואולמות אירועים, חטיבת קרקע צפונית באזו"ת קריית יהודית, באר שבע.

11.2 תיאור הסביבה: אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע בסמוך למחנה נתן, וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר. האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

11.3 שטח המבנים וסטנדרט הגימור - המבנים מבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים שבחלקם בוצעו השקעות ושיפוץ נרחב תוך הסבת השימושים לאולמות אירועים, קייטרינג ועוד.

11.4 המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד למרץ 2067 + 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.
המבנים מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בפרק משפטי. שיעור תפוסה - כ-98%.

11.5 מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול: בתב"ע בתוקף למגרשים 1,2,6-10 ו-15 שימושים מגוונים הכוללים , בין היתר, שימושי תעשיה, מסחר ומשרדים. מגרשים 11 ו-12 בייעוד לתעשייה.
קיימות יתרת זכויות בניה במגרשים הבנויים לניצול לשימושי מסחר תעשייה ומלאכה.
לאור אופי הבינוי במתחם, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן שווי הבינוי הקיים, יתרת זכויות בניה לניצול.

11.6 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

11.7 לאור העובדה כי חלק מהמגרשים פנויים, בחלקם בנויים מבני תעשיה, נבחן השימוש הטוב והיעיל באם להותיר בינוי קיים בתחום כל מגרש מבונה (בינוי תורם לשווי)/להרוס חלק מהמבנים/ להרוס כלל הבינוי הקיים.
אומדן השווי לבינוי הקיים (בהתייחס לבחינת בינוי התורם לשווי) נערך בגישת היוון הכנסות תוך היוון דמ"ש המתקבלים (בבחינה באם ראויים), בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון

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

ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.

במגרש מס' 6 במבנה 402 ו-411 קיימת 1 יחידה לא מושכרת ושאינה לשימוש עצמי. סך השטח הינו 300 מ"ר פנוי המוצע להשכרה. שווי נכס זה נאמד בהתאם לדמ"ש ממוצעים מקובלים במבנים אלו זה בסך 30 ₪ / מ"ר לחודש במקדם הפחתה לזמינות 0.95 (1 שנה בשיעור היוון של 5%).

אומדן שווי המגרשים הפנויים/שטח פנוי במגרשים בתחומם מבנים תורמים, נערך עפ"י גישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות מכר בביצוע התאמות נדרשות.

<u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:</u>

11.7.1 הובא בחשבון כי במגרש מס' 1 הבינוי תורם לשווי תוך ייחוס שטח קרקע המשמש את המבנה, כשיתרת שטח המגרש (חלקו המזרחי) ישמש כשטח פנוי לשיווק.
במגרש מס' 7, כאמור בסעיף 8.3.1 לחוו"ד, הובא בחשבון כי המבנים אינם תורמים לשווי והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנים. אולם, לאור הסכם השכירות במבנה הצפוני המשמש כאולם אירועים (מס' 491), הובא שווי המגרש המיוחס למבנה בדחייה ובתוספת שווי של שימוש הביניים, כשליתרת שטח המגרש (חלקו הדרומי), בתחומו 3 מבנים, השימוש הטוב והיעיל הינו כמגרש פנוי תוך הריסת המבנים הקיימים וניצול השטח להקמת מבנה תעשיה/מבנה לוגיסטי.
הבינוי הקיים במגרשים 10,11 ו-12 אינו תורם לשווי ואומדן השווי נערך למגרשים כפנויים.

11.7.2 מבנה 251 במגרש 8 אינו תורם לשווי, אולם לאור הסכם השכירות הובא שטח המגרש בדחייה ובתוספת שווי שימוש הביניים.

11.7.3 הובא בחשבון כי הבינוי הקיים במגרשים 6 ו-9 תורם לשווי - אומדן השווי נערך תוך היוון דמ"ש משולמים, בשיעור היוון ראוי.

11.7.4 הובא בחשבון לבינוי התורם לשווי- שטח לשיווק עפ"י הסכמי שכירות ובהתאם לטבלת שיווק שנמסרה ע"י החברה.

11.7.5 מגרשים 2 ו-15, פנויים. אומדן השווי נערך בהתאם.

11.7.6 בהתייחס למבנים 412 ו-512 הבנויים בתחום דרך פנימית מתוכננת ומושכרים בשכירות חופשית - היות והמבנים מיועדים להריסה (הוקמו בעבר עפ"י היתרים, אולם נדרש הריסתם בתב"ע 5/מק/2635 ובהסכם חכירה משנת 2018), הובא בחשבון היוון תקבולי ביניים לתקופה של שנתיים וזאת לאור מסמך מעירית ב"ש החתום ע"י סגן מנהל אגף רישוי בעירייה, לפיו אין לעירית ב"ש תכנית לסלילת הדרך ולפיכך אין לעירייה התנגדות לעיכוב הריסת המבנים.

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

11.7.7 ניהול- כאמור בסעיף 8.3.2 לחוו"ד זו, הובא בחשבון גרעון חברת הניהול באופן חלקי.
ההפחתה הובאה בחשבון בשיעור היוון 8.25%.

11.7.8 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

11.7.9 באומדן השווי הובא בחשבון ניכוי תשלום חידוש חכירה לכלל המגרשים, לתקופה נוספת של 49 שנים, בערך נוכחי.

11.8 שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, בין היתר, העובדה כי השוכרים הקיימים הינם שוכרים ותיקים, כמו גם העובדה כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות ראויים, נקבע שיעור ההיוון בשיעור של 6.75% .

11.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

12. <u>נתוני השוואה</u>

12.1 <u>נתוני שכירות למבני תעשיה מהמתחם נשוא השומה</u>
בהתאם להסכמי שכירות מהמתחם, מרבית מבני התעשיה (120 מ"ר - 2,165 מ"ר) מושכרים בטווח דמ"ש של 39-23 ₪ למ"ר. שטח של 245 מ"ר מושכר לפי 52 ₪ למ"ר בשימוש סמי מסחרי ושטח של 300 מ"ר מושכר לפי 54 ₪ למ"ר בשימוש למשרד.

12.2 <u>נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה באזור התעשייה עמק שרה</u>
- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, מבנה תעשיה הממוקם באזו"ת עמק שרה, בשטח של 2,700 מ"ר ובנוי בתחום מגרש בשטח של 4,000 מ"ר, מושכר החל משנת 2023 בתמורה ל- 42 ₪/מ"ר.
- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נחתם בשנת 2022 הסכם ארוך טווח להשכרת מבנה תעשיה בשטח של כ-3,000 מ"ר, בגובה 6 מ', הממוקם ברח' הזורע, אזו"ת עמק שרה, לפי דמי שכירות של 35 ₪/מ"ר ברמת מעטפת, התאמות למבנה המושכר יבוצע על חשבון השוכר.

12.3 <u>סקר נת"מ לדמי שכירות</u>
בהתאם לדוח נת"מ למחצית השניה של שנת 2024 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה, בין היתר, כדלקמן:
בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class A[4] דמ"ש הממוצעים הינם כ-33 ₪/מ"ר.
בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class B[5] דמ"ש הממוצעים נעים בגבולות 30 ₪/מ"ר.

[4] מבני תעשיה מודרניים, החל מגובה של 8-9 מ', ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.
[5] מבני תעשיה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי 5 מ', חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

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

12.4 להלן נתוני דרישה להשכרה למבני תעשיה ולוגיסטיקה בסביבה (מקור: אתר תיווך נת"ם ואתר "יד 2"):

מיקום	דמ"ש מבוקש למ"ר	תיאור הנכס
קריית יהודית	₪40	מבנה תעשיה ומלאכה, 100 מ"ר
קריית יהודית	₪35	מבנה תעשיה ומלאכה, 300 מ"ר
רח' הבדיל, עמק שרה	₪35	מגרש 1,150 מ"ר, בנוי 400 מ"ר + 100 מ"ר גלריה + סככה 400 מ"ר
עמק שרה	₪43	מבנה חדיש 8 מ' גובה בשטח 300 מ"ר + חצר תפעולית.
רח' צאלים, עמק שרה	₪23	מבנה 2,000 מ"ר (גובה 9 מ'), כולל 200 מ"ר משרדים על מגרש בשטח 3.5 דונם, למפעל.

12.5 נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה

12.5.1 ביום 19/05/2025 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י, מכירת קרקע בשטח של 70.1 דונם בפארק "עידן הנגב", צומת להבים (כביש 40 + 310), לחברת "מגה אור", תמורת 173.8 מיליון ₪ (כולל 22.6 מיליון ₪ עבור פיתוח). הקרקע ביעוד תעשיה (מגרש 10 בהתאם לתכנית 625-0866855, 70% עיקרי עילי + 10% עיקרי ת"ק). הסכום מהווה כ-2.5 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

12.5.2 בהתאם למידע המצוי במשרדנו, בחודש יוני 2025, חברת חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990)[6] קיבלה הצעת רכש מאחד מגופי הרפואה הגדולים בארץ, לחלק ממגרש בייעוד תעשייה/לוגיסטיקה, הממוקם ברחוב אליהו נאוי בבאר שבע, תמורת 2.5 מיליון ₪ לדונם. בתחום המגרש בנויים כיום מבנים וסככות אשר שימשו בעבר את כמפעל לייצור בלוקים מחרס.

12.5.3 סקר נת"מ

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2024 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו 1,700,000 ₪ - 2,500,000 ₪.

12.5.4 נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:

- ביום 31/03/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' פעמונית 12, גו"ח 38440/68[7], מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,990 מ"ר, תמורת 3,630,000 ₪, המשקף 1,824,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/11/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' חופית 12, גו"ח 38440/101, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,924 מ"ר, תמורת 2,950,000 ₪, המשקף 1,617,000 ₪ לדונם.

[6] חברת בת בבעלות מלאה של חברת ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ.

[7] נציין כי הפיתוח בגוש 38440 הינו חלקי.

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

- ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.
- ביום 14/06/2022 , נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' דולפין 12-2, גו"ח 38440/84-89, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 13,000 מ"ר, תמורת 30,000,000 ₪, המשקף 2,307,000 ₪ לדונם.

12.5.5 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

מכרזים באל סייד

מספר מתחם	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצ פיתוח	סה"כ השווי	שווי למ"ר
26	752	1,335,229	259,883	1,595,112	2,121
27	752	911,789	259,883	1,171,672	1,558
28	752	857,625	259,883	1,117,508	1,486
29	752	1,384,366	259,883	1,644,249	2,187
30	752	1,324,443	259,883	1,584,326	2,107

מכרזים בבית קמה

מספר מתחם	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצ פיתוח	סה"כ השווי	שווי למ"ר
104	9,844	14,766,000	3,172,065	17,938,065	1,822
סי 116	5,489	9,385,050	1,768,739	11,153,789	2,032

מכרזים באופקים

מספר מתחם	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצ פיתוח	סה"כ השווי	שווי למ"ר
418	1,253	2,125,000	337,915	2,462,915	1,966
436	1,252	2,155,555	337,646	2,493,201	1,991
437	1,661	2,805,555	447,947	3,253,502	1,959
477	1,143	1,797,867	308,250	2,106,117	1,843

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

מיקום	מועד	ז.ב. ב %	שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח
אל סייד	מרץ-22	80	1,900
בית קמה	מרץ-22	75	1,927
אופקים	אפר-22	100	1,940

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

13. **<u>תחשיב השומה</u>**

13.1 <u>ריכוז מבנים תורמים/שימוש ביניים</u>

מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מבנה	שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט)	שטח בנוי במ"ר
1	11,294	361	6,930	3,465
6	11,342	391,392,401,402,411	11,342	7,345
7	16,967	491	6,000	1,950
8	7,567	251	7,567	1,845
9	4,522	421,422	4,522	3,000
סה"כ		**מבנים -10**	**36,361**	**17,605**

13.2 <u>שטח מגרשים פנויים/שטח קרקע פנוי לניצול במגרשים 1 ו-7</u>

שטח קרקע לניצול		
מס' מגרש	**חלק**	**שטח במ"ר**
1	חלק מזרחי	4,364
2	בשלמות	13,946
7	חלק דרומי	10,967
10	בשלמות	5,748
11	בשלמות	10,351
12	בשלמות	15,507
15	בשלמות	8,524
סה"כ שטח פנוי		**69,407**

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

13.3 תחשיב שווי

מס מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח קרקע מיוחס למבנה/שטח פנוי	סוג/שימוש/מס' מבנה	שטח בינוי קיים מ"ר	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש ממוצעים למ"ר	דמ"ש שנתיים/שווי לדונם למגרשים פנויים	שיעור היוון	שווי	סה"כ שווי	הערה
		6,930	מבנה בשימוש אולמות אירועים - 361	3,465	98,723	28	₪1,184,676	6.75%	₪17,550,748		
		4,364	שטח קרקע פנוי לניצול				₪2,300,000		₪10,037,200		
1	11,294		סה"כ שווי המגרש							₪27,600,000	
2	13,946		מגרש פנוי				₪2,300,000			₪32,100,000	
6	11,342		מבנים בשימושי תעשיה ומלאכה - 391,392,401,402,411	7,345	218,811	30	₪2,625,729	6.75%		₪38,900,000	
			מבנה אולם אירועים - 491	שווי מגרש			₪2,300,000	מקדם דחיה 9 שנים (0.64)	₪8,900,000		
		6,000		שימוש ביניים				6.75%	₪5,700,000		
7	16,967	10,967	שטח קרקע פנוי לניצול				₪2,300,000		₪25,200,000	₪39,800,000	
				שווי מגרש			₪2,300,000	מקדם דחיה 8 שנים (0.68)	₪11,800,000		
8	7,567		מועדון הפורום - 251	שימוש ביניים				6.75%	₪5,400,415	₪17,200,415	
9	4,522		מבנים בשימושי תעשיה ומלאכה - 421,422	3,000	85,807	29	₪1,029,683	6.75%		₪15,300,000	
10	5,748		מגרש פנוי				₪2,300,000			₪13,200,000	
11	10,351		מגרש פנוי				₪2,300,000			₪23,800,000	
12	15,507		מגרש פנוי				₪2,300,000			₪35,700,000	
15	8,524		מגרש פנוי				₪2,300,000			₪19,600,000	
שימוש ביניים במבנים בתחום דרך מתוכננת (בין מגרשים 6 ו-7 למגרשים 9 ו-10)			מבנים מס' 412 ו-512	2,830	89,463	32	₪1,073,561	0.00%		₪1,947,765	שימוש ביניים לשנתיים עד להריסת המבנים
סה"כ שווי, טרם ניכוי תשלום בגין חידוש חכירה לרמ"י										**₪265,150,000**	
גירעון חברת ניהול							₪200,000	8.25%		-₪2,400,000	
ניכוי תשלום לרמ"י בגין חידוש חכירה בע.נ.נ										-₪3,600,000	
סה"כ שווי הזכויות במתחם, במעוגל										**₪259,150,000**	

13.4 ניתוח רגישות

שווי דונם		שווי בש"ח	
₪	2,100,000	₪	243,850,000
₪	**2,300,000**	**₪**	**259,150,000**
₪	2,500,000	₪	274,550,000

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

14 **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כזכויות נדל"ן להשקעה, למועד הקובע 30/06/2025, <u>הינם בסכום שבגבולות</u> **<u>259,150,000 ₪.</u>**

8.1. השווי אינו כולל מע"מ.

8.2. בעת המימוש ייתכן חיוב במס שבח ובהיטל השבחה אשר לא הופחתו מאומדן השווי.

8.3. השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

8.4. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

8.5. השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

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

8.7. הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (9 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

נספח - שיעור ההיוון:

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

❖ **מצב השוק:**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ופרוץ המלחמה עם איראן ב-13.06.2025.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 26.05.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.6% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

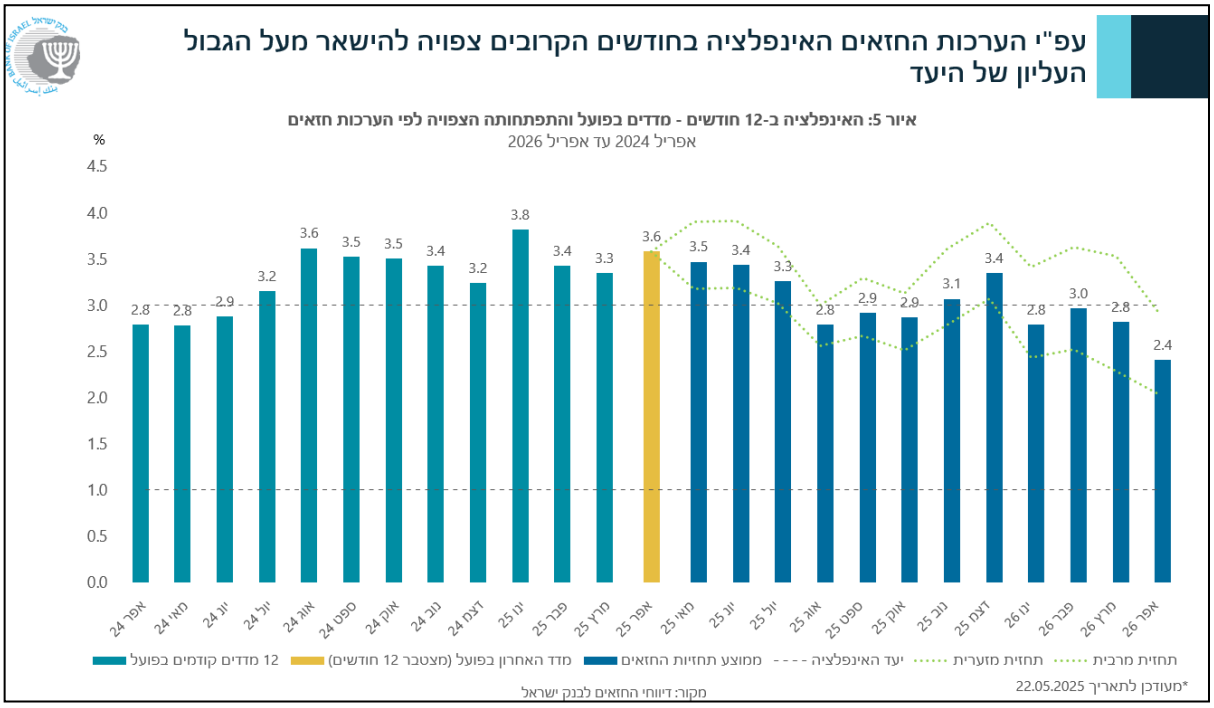
בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-26/05/2025:

- הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש באופן מתון על רקע אי הוודאות המקומית והגלובלית הגבוהה.
- קצב האינפלציה השנתי עלה ל-3.6%, מעל לגבול העליון של היעד. החזאים צופים שהתכנסות האינפלציה לתחום היעד תהיה מאוחרת יותר ממה שהעריכו לפני פרסום מדד אפריל.
- התוצר צמח ברביע הראשון של 2025 ב-3.4% במונחים שנתיים. הצמיחה הושפעה בעיקר מההשקעה, מייצוא השירותים ומהצריכה השוטפת. פער התוצר ממגמתו ארוכת הטווח נותר ללא שינוי משמעותי ברמה של כ-4%.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של כ-4.5% בערכו של השקל מול הדולר ו-1% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-2.3%.
- שוק העבודה הדוק, אך נתוני הקצה מצביעים על התמתנות מסוימת. היחס בין מספר המשרות הפנויות למובטלים התמתן, אך הוא עדיין נמצא ברמה גבוהה.
- בשוק הדיור חלה האטה מסוימת בפעילות. מספר העסקאות בדירות ירד בחודש מרץ ומלאי הדירות הלא מכורות עלה. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות התמתן, וקצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן מוסיף לעלות.
- פרמיית הסיכון של ישראל, כפי שהיא נמדדת על ידי ה CDS-ל-5 שנים ומרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, ירדה בתקופה הנסקרת תוך תנודתיות, אם כי היא עדיין שוהה ברמה גבוהה ביחס לרמתה טרם המלחמה.

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

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

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):



במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[8].

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

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

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הריאלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ריאלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי

[8] עד לשיעור 4.5% נכון ל-06/2025 (אג"ח ישראל 10 שנים).

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

התשואה הנדרשים ובין הריבית הריאלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הריאלית).

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

<u>שיעורי התשואה:</u>

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

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

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

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

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

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

<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

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

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס' שוכרים שונים).

סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[9]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ-**6%.**

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון ו-Gסביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ'** ₪.

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת"א (מיקדו, צמרת, כוכב הצפון) וכ-**6.2%** במרכז המסחרי שבסביון.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

[9] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

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

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ׳ ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- <u>שמן נדל״ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל״ן מניב בע״מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ״ר (מתוכם 4,000 מ״ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע״מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע״מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ׳** ₪ (רכישה של כ-50%).

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

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

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה״כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ׳ ₪.

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

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א' ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

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

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

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

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

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

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

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי[10] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי

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

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

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

- מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי״ו

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

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

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

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

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.75%.**

- סאמיט אחזקות נדל״ן - מרלו״ג בבאר טוביה

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

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

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

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

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

הנתונים הנ״ל משקפים[11] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

[10] בהנחת תפוסה מלאה.
[11] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

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

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

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

התמורה בעסקה: **194 מיליון** ₪.

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

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

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

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

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

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

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

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

בהתאם לפרסומים בעיתונות מחודש מאי 2023 נחתמה עסקת רכישת 50% מפרויקט WE TLV שבדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[12] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי העסקה (נכס בטיפול משרדנו), שיעור התשואה משקף **כ-5.4%.**

[12] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

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

20 ביולי, 2025

מספרנו : 916310

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2025
מגרש 131 עפ"י תכנית 5/מק/2635
חלק מחלקה 1 בגוש 38462
רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע



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

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

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

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

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

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

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

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

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

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

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

<u>פרטי המומחים</u> :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל.**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

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

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

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

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

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 10.07.2024 ע״י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

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

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס	:	מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימוש מסחרי ומושכר לשוכרים שונים.
גוש	:	38462
חלקה (חלק)	:	1
שטח רשום	:	24,000 מ״ר (טרם הפרשה לדרך בשטח של כ-31 מ״ר בתכנית 5/מק/2635).
מגרש	:	131 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635.
שטח מגרש	:	23,969 מ״ר
שטח בנוי עפ״י היתר	:	כ-12,382 מ״ר
שטח לשיווק	:	10,972 מ״ר
זכויות	:	חכירה מהוונת עד ליום 2.3.2059 + אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות.
כתובת	:	רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע.
זיהוי	:	הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר.

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

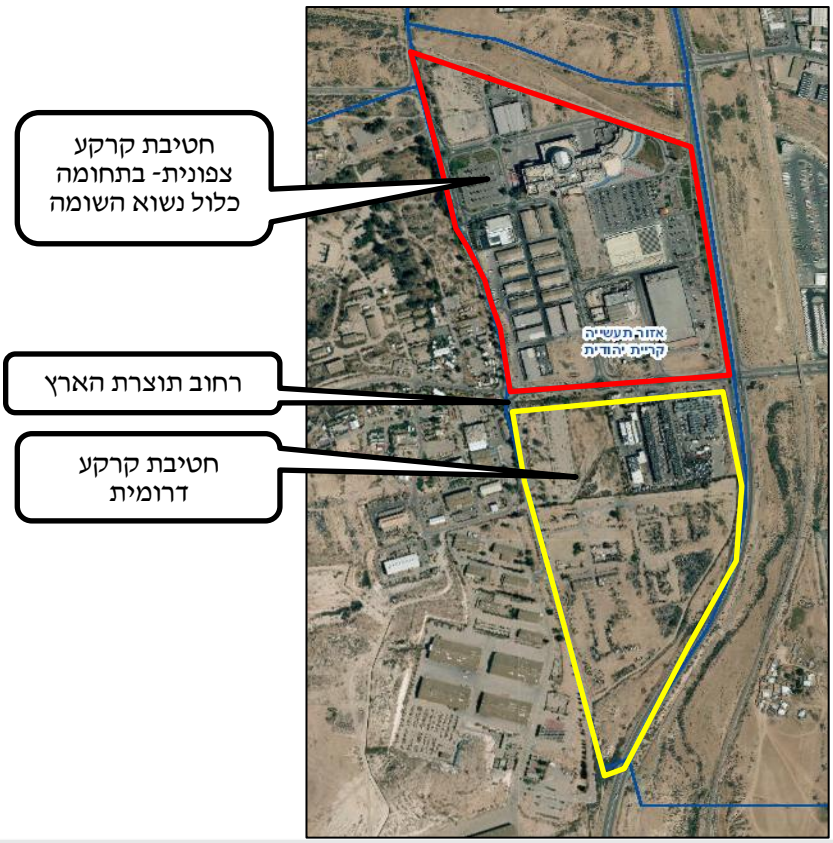
6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור תעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה בשלמות של חברת קרית יהודית-פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון, מרחוב אופקים בנגב).

ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

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



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

חבר בלשכת השמאים

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Boaz Tubi | Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Violetta Habas

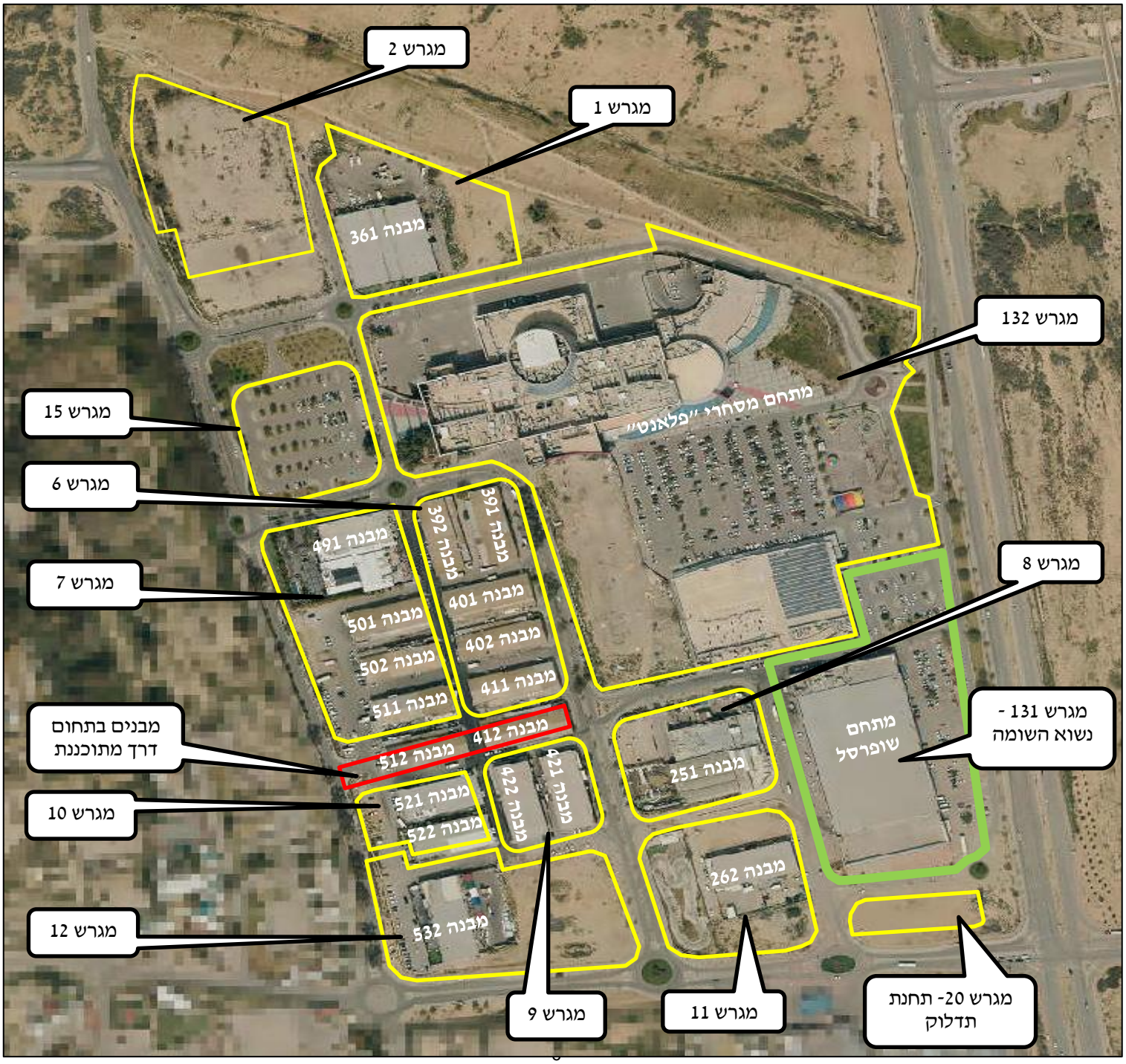
קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

בועז טובי | יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | ויאולטה חבס

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קריית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית שבחכירה של חברת ישפרו כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מבנה קניון הידוע בשם "פלאנט", מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:



916310

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

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

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

מגרש 131 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, חלק מחלקה 1 בגוש 38462, בעל צורה א-רגולרית בשטח של 23,969 מ"ר[1].

המגרש ממוקם בפינת הרחובות אלקיים ניסים 4 ודורפמן ופונה בחזית רחבה לכיוון דרך אילת. בתחום המגרש בנוי מבנה תעשייתי, חד קומתי עם קומת גלריה חלקית, אשר הוסב לשימושי מסחר במהלך השנים. ביתרת שטח המגרש הבלתי מבונה רחבת חניה סלולה אספלט/ אבן משתלבת.

<u>סימון חלקה 1 על רקע תצלום אוויר:</u>



[1] שטח המגרש הינו לאחר הפרשה של כ-31 מ"ר לטובת הרחבת דרך קיימת.

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

<u>גבולות המגרש:</u>

מדרום - חזית לרחוב דורפמן (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מגרש בלתי מבונה בייעוד לתחנת תדלוק.

ממזרח - חזית לרחוב פנימי, מעברו דרך אילת.

מצפון - צלע משותפת עם מגרש 132 בתחומו בנויים מבנה תעשייתי (בשימושי מסחר), פארק משחקים, מבנה קניון "יס פלאנט" ורחבת חניה פתוחה.

ממערב - חזית לרחוב אלקיים ניסים (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושים שונים.

6.3. **<u>תיאור הבינוי</u>**

כאמור בתחום המגרש בנוי מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושי מסחר (התקבל היתר לשימוש חורג לצמיתות בשנת 2015) בשטח בנוי ברוטו של כ-12,382 מ"ר ובשטח לשיווק של כ-10,972 מ"ר.

המבנה נבנה בניה תעשיית סטנדרטית, קירות החוץ בבניה קשיחה מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב לוחות פח מוקצף, הגג בחלק הנמצא בשימוש חנות המזון בנוי לוחות פח מוקצף על גבי קונסטרוקציית פלדה, לאורך הצלע הצפונית והדרומית גג בטון.

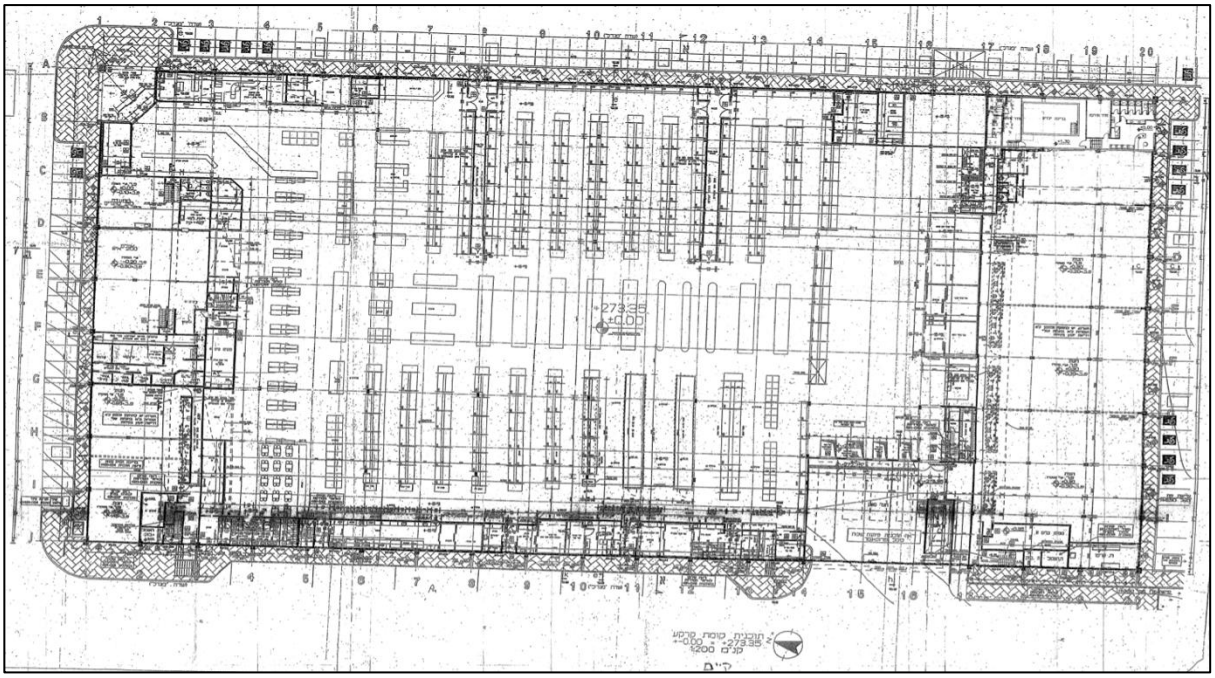
המבנה בחלוקה ל-5 יחידות מסחריות, 4 מהן מושכרות בשכירות חופשית ואחת פנויה, כדלקמן: חנות מזון "המפיץ" (בשטח לשיווק של 8,305 מ"ר) המשתרעת על פני מרבית שטח המבנה עם כניסה מכיוון צפון מזרח, 3 חנויות בחלק הצפוני של המבנה, חזיתיות לרחוב פנימי בחלק הצפוני של המגרש - חנות תאורה (בשטח לשיווק של 160 מ"ר), חנות למוצרי תינוקות (בשטח לשיווק של 350 מ"ר + מחסן בשטח של 61 מ"ר) ומסעדה (בשטח לשיווק של 256 מ"ר לשיווק + גלריה בשטח של 70 מ"ר ומחסן בשטח של 40 מ"ר).
בחלק הדרומי של המבנה, יחידה פנויה בשטח לשיווק של כ-1,570 מ"ר + גלריה בשטח של 160 מ"ר. היחידה ברמת מעטפת.
בעורף המבנה חצר תפעולית עם רמפה לפריקה וטעינה.
בחזית השטח המושכר למסעדה בוצעה סגירת חורף. כמו כן, בשטח היחידה המושכרת לחנות תאורה נבנתה גלריה. בגין שטחי סגירת החורף והגלריה לא נמצא היתר בניה.

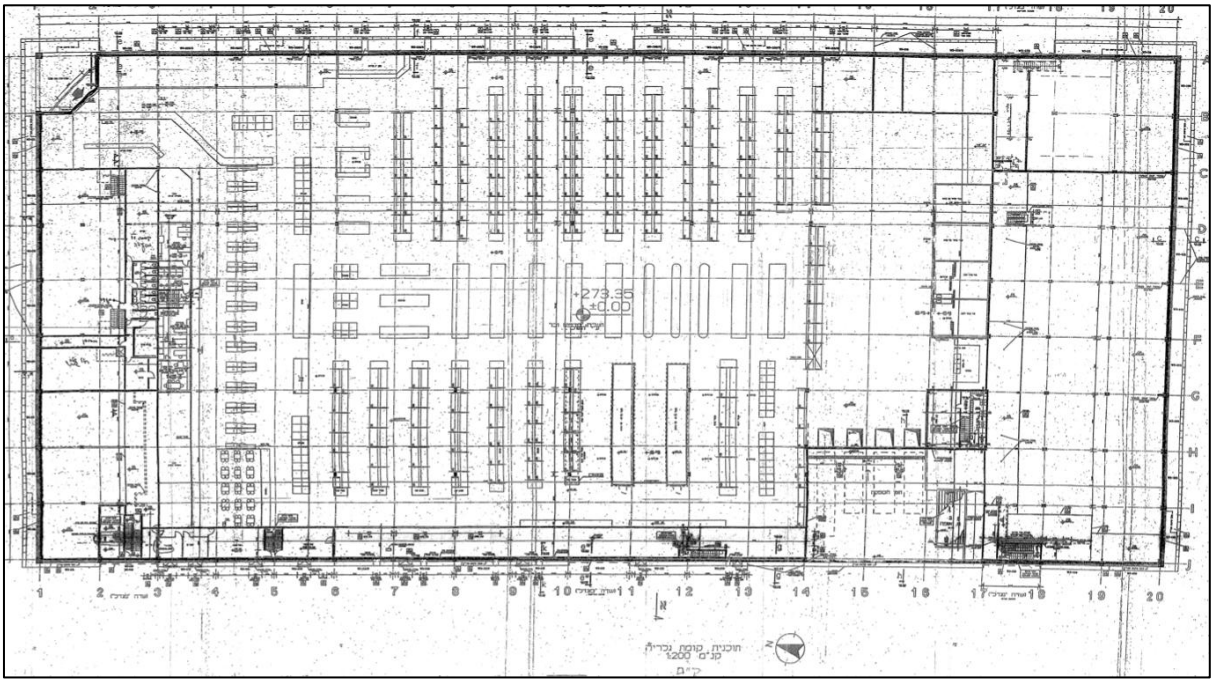
רמת הגמר ביחידות המושכרות משתנה וכוללת, בין היתר, רצפת בטון מוחלק/ ריצוף קרמי, תקרה חשופה בשטח חנות המזון, תקרה מונמכת עם תאורה דקורטיבית ביחידות המושכרת, ויטרינות בחזיתות היחידות, מערכת מיזוג אוויר, ספרינקלרים וכיוצ"ב.

גובה פנים כ- 7 בשיא גובה (למעט בחנויות בהן בוצעה הנמכת תקרה).

פיתוח החצר כולל רחבה סלולה אספלט המשמשת כחנייה לבאי המתחם עם שטחים מגוננים ומדרכות סלולות אבן משתלבת.

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



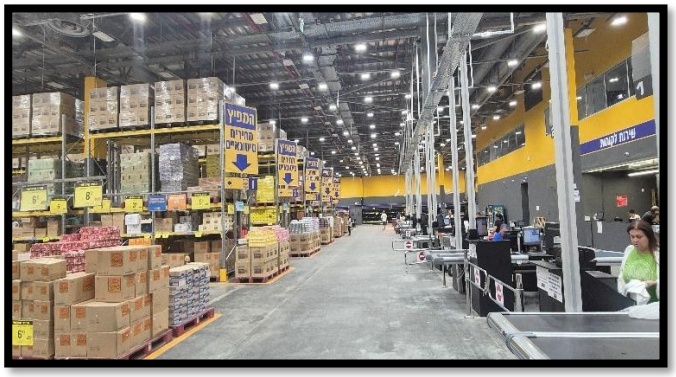


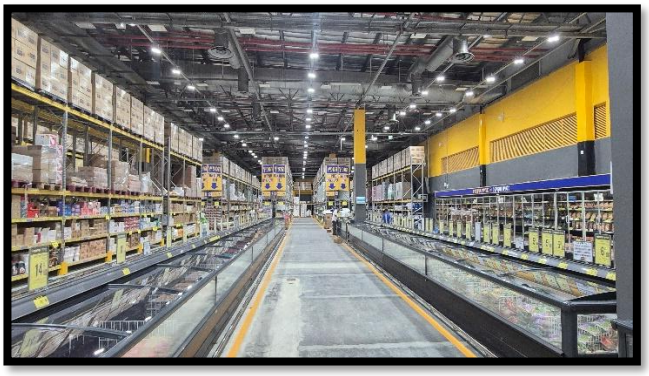
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

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

<u>תמונות מייצגות:</u>











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

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

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

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש 13 בייעוד לאזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר בשטח כולל של 63.999 דונם.

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



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

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	מס' קומות	שטח עיקרי		שטח שירות		תכסית
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
אזור משולב תעשיה מלאכה ומסחר	13	63.999	2 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת	40% למסחר 40% למלאכה ותעשייה	10% למסחר ושירותים נלווים	20%	10% לשירותים טכניים 80% לחניה	60%

שימושים- התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירית ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

7.1.2. **תשריט חלוקה מס' 46/167/03/5 (2), מאושר מיום 1.3.2010**

בהתאם לתשריט החלוקה עולה כי מגרש מס' 13 בשטח של 64 ד' פוצל לשני מגרשים: מגרש 131 בשטח של 24 דונם (מהווה את נשוא חוות הדעת) ומגרש 132 בשטח של 40 ד'.

הערה- בהתאם לתכנית מס' 5/מק/2635 יועד משטח מגרש 131 שטח של כ-31 מ"ר לטובת הרחבת דרך קיימת.

להלן תשריט הקרקע:



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

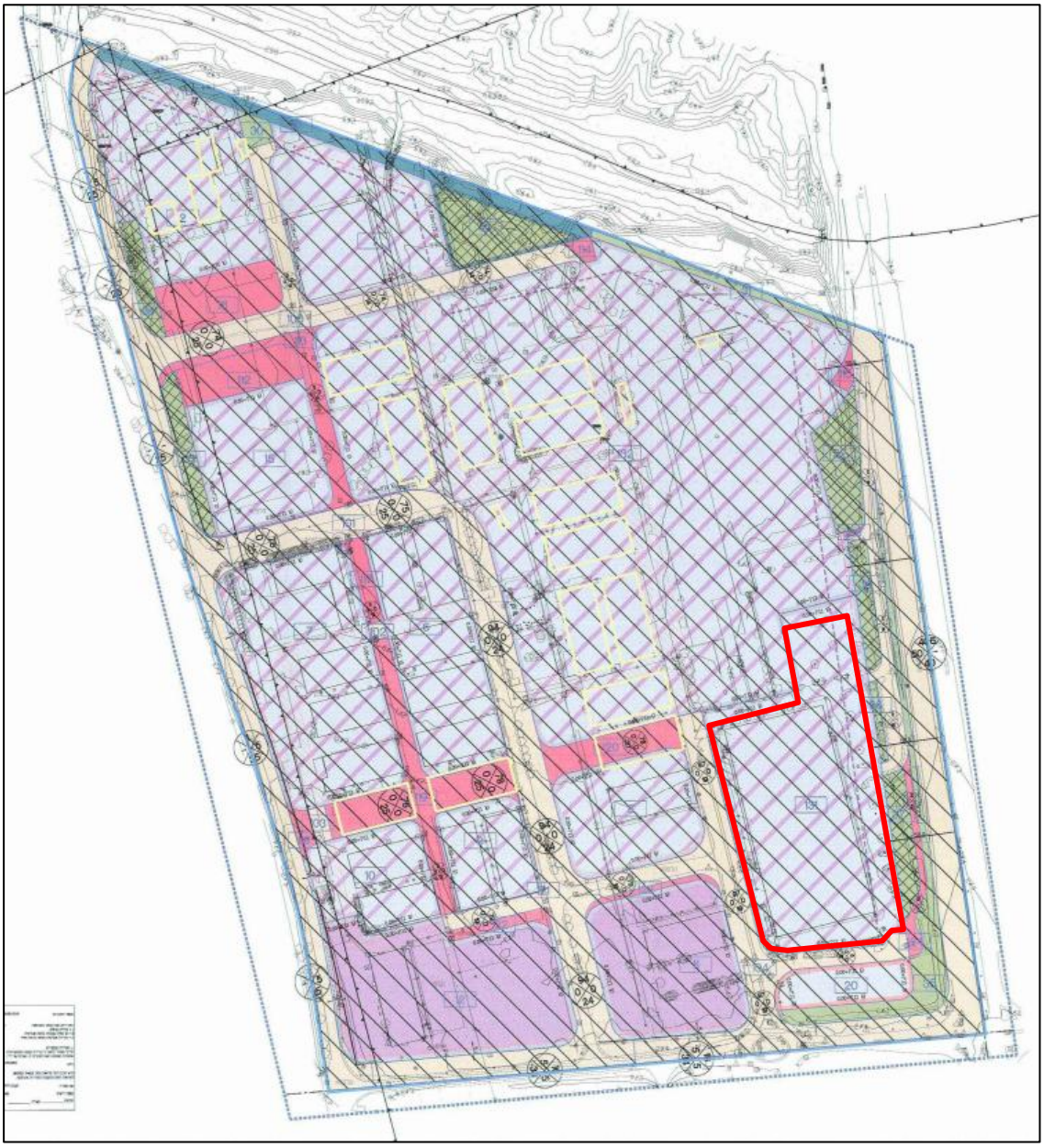
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 131, בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר עם חזית הוראות מיוחדות בשטח של 23,969 מ"ר .

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



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

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת		תכסית	מס' קומות
			עיקרי	שורת	עיקרי	שרות		
תעשיה מלאכה ומסחר	131	23.969	9,000 מ"ר למסחר ושירותים 11,368 מ"ר לתעשייה ומלאכה	3,600	1,000 מ"ר למסחר	2,440 מ"ר לשירותים טכניים 19,560 מ"ר לחניה	60%	2 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 2-1 (כולל 40), 10-6, 15, 132-131 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית יוכנו ע"ח היזם וירשמו תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.3. תכנית מתאר כוללנית

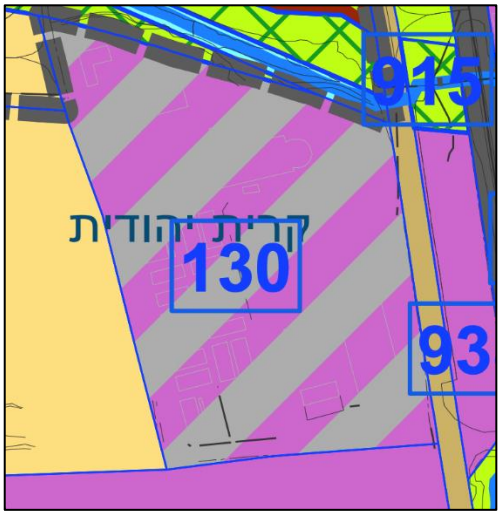
תכנית מס' 2030 (605-0145763), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

מטרות התכנית (בין היתר):

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.

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

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.



<u>תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:</u>

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

<u>הוראות למתחם 11A בשלמות:</u>

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

<u>נתונים כמותיים:</u>

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הערה
סה״כ אוכלוסיה צפויה	נפש	6,125	6,125	
מגורים	יח״ד	1,750	1,750	יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור.
	מ״ר	245,000	245,000	
תעשיה	מ״ר	2,885,000	3,725,000	
מסחר	מ״ר	10,000	288,000	שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ״ר מסחר.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	60	60	200% בניה במגרשים
	מ״ר		120,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	43	43	

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

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

7.4.1. היתר בניה מס' 20010483, מיום 25.7.2002, התיר שימוש חורג למסעדה ושינויים פנימיים לתקופה של שנה.

7.4.2. היתר בניה מס' 20020769, מיום 10.8.2003, התיר תוספת קומה למועדון וכן, שימוש חורג מתעשייה למבנה מסחרי (סופרמרקט, מסעדה, פאב וחנויות אחרות) לתקופה של 3 שנים.

7.4.3. היתר בניה מס' 20140259, מיום 29.11.2015, התיר שימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למסחר (מתחם שופרסל- החלל המופלא).

עפ"י תכנית היתר אחרונה מס' 20140259, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
מרתף		185.87	185.87
קרקע	8,353.20	2,626.65	10,979.85
גלריה	677.62	538.40	1,216.02
סה"כ	**9,030.82**	**3,350.92**	**12,381.74**

הערה - קיימות יתרת זכויות בניה לשימושי תעשיה ומלאכה.

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

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 16.5.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין טרום רז דרום בע"מ (להלן: "החוכר")[2], ממנו עולים הפרטים הבאים:

המיקום	:	באר שבע
השטח	:	24,000 מ"ר בערך
גוש ארעי	:	38095[3]
חלקה	:	1 (חלק)[4]
מס' מגרש	:	131 לפי תכנית 46/167/03/5[5]
תקופת חכירה	:	3.3.2010-2.3.2059 + 49 שנים נוספות.
מטרה	:	מבנה תעשיה, מלאכה ומסחר.
קיבולת בניה	:	שטח עיקרי 21,600 מ"ר+ שטח שירות 26,400 מ"ר, בסה"כ 48,000 מ"ר
דמי חכירה	:	מהוונים.
היעוד	:	תעשיה ומסחר (תעסוקה)
תנאים מיוחדים	:	הבינוי המותר עפ"י התב"ע הינו- מעל הקרקע- 40% שטח עיקרי למסחר, 40% שטח עיקרי לתעשייה ומלאכה, 20% שירות. מתחת לקרקע- 10% שטח עיקרי למסחר, 10% שטח שירות למתקנים טכניים, 80% שטח שירות חניה תת קרקעי.

[2] הוצג בפנינו אישור כי חברת קרית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ קלטה את חברת טרום רז דרום בע"מ (- אישור על מיזוג חברות מיום 29.12.2015).
[3] מספר גוש ישן.
[4] מספר חלקה ישן.
[5] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.

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

8.2. אישור זכויות עדכני

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

תאריך:	14/07/2025
מרחב:	דרום
מספר חוזה:	900408999
מס' פעולה לחוכר:	313052272
מס' פניה:	21518915
חשבון חוזה:	10681685
מס' תיק ישן:	06-60914057א

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: מג 13 קרית יהודית באר שבע

גוש	חלקה	תת חלקה
38462	1	
38095	1	
תכנית		**מגרש**
46/167/03/5		131

שטח עסקה: 24,000 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ	510677024	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 02/03/2059.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
301049213	04/02/2024	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	ללא הגבלה	ראשונה	קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024

4. נכון למועד אישור זה (14/07/2025 12:11:00), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

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

8.3. **<u>הסכמי שכירות וניהול</u>**

8.3.1. **<u>נתוני הסכמי שכירות</u>**

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות לכלל השוכרים וכן דו"ח הכנסות מבוקר.

<u>להלן טבלה מרכזת על בסיס נתוני החברה נכון ליום 30.6.2025 :</u>

סוג	שטח במ"ר	שם שוכר	דמ"ש חודשיים בש"ח		דמ"ש למ"ר		תום תקופת שכירות	אופציות בשנים	דמ"נ	דמ"נ למ"ר
חנות מזון ומוצרי צריכה	8,305	שופרסל בע"מ	309,768	₪	37	₪	31/12/2027	10	12,330	1.5
חנות למוצרי תאורה	160	הכל תאורה א.פ. בע"מ	9,459	₪	59	₪	31/08/2025	2	376	2
מסעדה	256	פפה מישל - א.לב מסעדה	19,610	₪	77	₪	31/12/2027	3		
מסעדה גלריה	70									
מסעדה מחסן	40		2,188	₪	55	₪				
חנות למוצרים לתינוקות	350	כוכב נולד נתיבות	22,078	₪	63	₪	30/06/2026		861	2
מחסן לחנות	61	פלוס בע"מ	2,679	₪	44	₪	31/12/2027	3		
סה"כ	**9,242**									

<u>הערות לטבלה:</u>

- שופרסל ("המפיץ") מהווה שוכר מהותי המחזיק כ-76% משטח המבנה.
  בהתאם לתוספת להסכם השכירות הראשי, אשר נחתמה במרץ 2018, עולה, בין היתר, כדלקמן:
  תקופת השכירות הנוספת תחל מיום 1.7.2025 ועד ליום 31.12.2027.
  דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת יעלו ב-3.5%.
  לשוכר שתי תקופות אופציה נוספות, בנות 60 חודשים כ"א (בסה"כ עד ליום 31.12.2037), כשבכל תקופה עלייה של 2.5%.
- שיעור התפוסה בנכס הינו כ-84%.

8.3.2. כאמור, בחלק הדרומי של המבנה, יחידה פנויה בשטח לשיווק של כ-1,640 מ"ר + גלריה בשטח של 160 מ"ר. היחידה ברמת מעטפת. בעבר המקום הושכר לבית עסק בתחום מרכז לביטחון, בית מסחר לציוד טקטי ומטווח, אולם בפועל ההסכם לא מומש.

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

8.3.3. **<u>נתוני ניהול</u>**

בהתאם לנתוני החברה, בהתייחס למתחם שופרסל קיים גירעון מניהול.

<u>להלן ריכוז נתוני הכנסות והוצאות ניהול לרבעון ראשון 2025 על בסיס נתוני החברה[6]:</u>

מתחם השופרסל	
רבעון ראשון 2025	
הכנסות מניהול וביטוח	32,000
הוצאות תפעול	-208,000
רווח	**-176,000**

מתחם השופרסל וכן מתחם מבני התעשייה הבנויים בתחום מגרשים 12-1,6 עפ"י תכנית 5/מק/2635, הינם בבעלות אחת ומנוהלים במשותף. במתחם מבני התעשיה קיים רווח מניהול בסכום רבעוני של כ-30,000 ₪[7], כלומר סך גירעון שנתי לחברת הניהול בסך של 576,000 ₪.

עם זאת, לאור העובדה כי בשנים האחרונות חברת הניהול היתה מאוזנת וטרם ידועים נתוני הרווח להמשך השנה, הובא בחשבון גירעון שנתי בסך 300,000 ₪.

בהתאם ליחס השטחים הבנויים בין 2 הנכסים, (מגרש 131 , 9,242 מ"ר בנוי אל מול מתחם מבני המלאכה, כ-30,000 מ"ר בנוי), הובא הגירעון באופן יחסי 2/3 :1/3.

[6] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2025 .

מתחם מבני התעשיה	
רבעון ראשון 2025	
הכנסות מניהול וביטוח	292,000
הוצאות תפעול	-260,000
רווח	**32,000**

[7]

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

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2. הוצגה בפנינו שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "ירון ספקטור" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנון, למועד הקובע 30.6.2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

שווי הנכס נקבע לסך של 62,330,000 ש"ח+ מע"מ.

10.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

שווי הנכס נקבע לסך של 82,200,000 ₪ + מע"מ.

10.4. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

שווי הנכס נקבע לסך של 90,100,000 ₪ + מע"מ.

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

11. **<u>עקרונות השומה</u>**

11.1. נשוא חוות הדעת מהווה מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושים מסחריים, הבנוי בתחום מגרש 131 עפ"י תכנית 5/מק2635 (חלק מחלקה 1 בגוש 38462), רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע.

11.2. תיאור הסביבה: אזור תעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

11.3. שטח הנכס וסטנדרט הגימור.

11.4. המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד למרץ 2059 + 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.
המבנה בחלוקה ל- 5 יחידות, כשארבע יחידות מושכרות ל-4 שוכרים שונים, כמפורט בפרק משפטי. שוכר חנות המזון (שופרסל/המפיץ) מהווה שוכר מהותי בנכס. היחידה החמישית בעורף המבנה, פנויה. המבנה בשיעור תפוסה של כ-84%.

11.5. מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול: בתב"ע בתוקף שימושים מגוונים הכוללים , בין היתר, שימושי תעשיה, מסחר ומשרדים. המבנה הקיים נבנה כמבנה תעשייתי שהוסב לשימושי מסחר תוך ניצול שטחי המסחר המותרים בתב"ע, בהליך של שימוש חורג לצמיתות.
קיימות יתרת זכויות בניה לניצול לשימוש תעשייה ומלאכה. היות ותוספת בניה תצריך ביצוע התאמות במבנה הקיים ומציאת פתרונות חניה, בשלב זה לא הובא בחשבון תוספת שווי בגין יתרת זכויות הבניה.

11.6. <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

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

11.7. לאור העובדה כי הנכס מושכר בשכירות חופשית בדמ״ש התואמים דמ״ש ראויים, למעט חנות המזון כמפורט בהמשך (עפ״י בדיקת נתוני השוואה), אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות תוך היוון ההכנסות המתקבלות מהשטחים המושכרים בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.

<u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:</u>

11.7.1. הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

11.7.2. שטח לשיווק- הובא בחשבון שטח לשיווק עפ״י הסכמי שכירות ובהתאם לטבלת שיווק שנמסרה ע״י החברה (יצוין כי שטח לשיווק נמוך משטח ברוטו עפ״י היתר).

11.7.3. הובא בחשבון כי דמ״ש לחנות המזון, נמוכים מדמ״ש ראויים, תוך שהשוכר השקיע רבות בשנה האחרונה בשיפוץ הסניף. לפיכך, הובא בחשבון היוון דמי השכירות המתקבלים עפ״י הסכם כולל אופציות (תוך גילום עלייה מובנת בהסכם) ובתום תקופת השכירות היוון דמי שכירות ראויים (55 ₪ למ״ר) תואם דמי שכירות לנכס מסוג זה.

11.7.4. ניהול- כאמור בסעיף 8.3.3 לחוו״ד זו, הובא בחשבון גרעון חברת הניהול באופן חלקי. ההפחתה הובאה בחשבון בשיעור היוון **8.25%**.

11.7.5. מצב פיזי ותחזוקתי- הובא בחשבון כי היחידות המושכרות הינן במצב פיזי ותחזוקתי טוב. לשטח הפנוי הובא בחשבון דמי שכירות לרמת מעטפת בשיעור היוון המגלם גרייס וסיכון עד למציאת שוכר.

11.7.6. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

11.8. שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי, וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, העובדה כי השוכרים הקיימים הינם שוכרים ותיקים, כמו גם העובדה כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות ראויים, נקבע שיעור היוון של 6.0% לחנות המזון (שוכר בעל איתנות פיננסית גבוהה) לתקופת השכירות ו-6.5% לתקופה לאחריה, 7% ליתרת השטחים המושכרים ו-8% לשטח הפנוי.

11.9. שווי הנכס אינו כולל מע״מ.

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

12. **<u>נתוני השוואה</u>**

12.1.1. <u>דמי שכירות לחנות מזון באזור תעשייה קרית יהודית ב"ש</u>

- חנות מזון (סופר מרקט "קשת טעמים") בשטח של כ-3,960 מ"ר הפועלת במתחם, מושכרת עד לשנת 2037 עם אופציות עד לשנת 2052, לפי דמי שכירות חודשיים של כ-58 ₪ למ"ר.
- בסוף שנת 2024 נחתם הסכם להקמה והשכרת שטח של כ-3,300 מ"ר ברוטו לטובת חנות מזון ("נטו חיסכון/סופר ספיר"). דמי השכירות הבסיסים נקבעו לסך של 50 ₪ למ"ר/חודש (בתום תקופת הגרייס) למשה שנה, כשבנוסף רכיב תשלום מפדיון. לאחר מכן דמ"ש יעמדו על סך של 65 ₪ למ"ר + רכיב תשלום מהפדיון.
  דמי השכירות כוללים את דמי ניהול.

12.1.2. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, שטח מסחרי של כ-7,100 מ"ר המצוי בשלבי הקמה וממוקם בסמוך למתחם איקאה ב"ש, הושכר בשנת 2023 לתקופה ארוכת טווח לחנות מזון לפי דמי שכירות חודשיים של כ-58 ₪ למ"ר.

12.1.3. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נכון לסוף שנת 2023 הושכרו שטחי מסחר במרכז מסחרי "ביג" בעיר באר שבע כדלקמן:

חנות מוצרים עשה זאת בעצמך, 2,000 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
מסעדה/בית קפה, 215 מ"ר, תמורת 200 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 1,170 מ"ר, תמורת 100 ₪ למ"ר.
מסעדת מזון מהיר, 288 מ"ר, תמורת 195 ₪ למ"ר.
חנות מוצרי חשמל, 1,270 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
סופרמרקט, 3,700 מ"ר, תמורת 80 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 260 מ"ר, תמורת 210 ₪.
חנות מוצרי חשמל ומחשבים, 77 מ"ר, תמורת 280 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 200 מ"ר, תמורת 180 ₪ למ"ר.
סופרפארם, 1,000 מ"ר, תמורת 130 ₪ למ"ר.

12.1.4. חנות רהיטים הממוקמת במבנה בבניה תעשייתית במתחם קריית יהודית, בשטח של כ-1,300 מ"ר, הושכרה בחודש 02/2025 תמורת כ-58 ₪ למ"ר לחודש. דמ"ש יעלו ב-2% בכל שנה.
דמ"ש כוללים את דמי הניהול.

12.1.5. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז מסחרי "7 מול" המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח בנוי של כ-10,000 מ"ר, המתחם מושכר לשוכרים שונים בדמי שכירות הנעים בגבולות 60-180 ₪ למ"ר.

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

13. תחשיב השומה

13.1 תחשיב שווי

תחשיב שווי							
סוג	שוכרים	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש למ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי
שטחים מושכרים	חנות מזון- עפ"י תזרים	8,305					₪72,400,000
	חנות למוצרי תינוקות, חנות תאורה ומסעדה	937	₪60	₪56,014	₪672,169	7.0%	₪9,602,412
יחידה פנויה	יחידה 1 - קרקע	1,640	₪45	₪77,040	₪924,480	8.0%	₪11,556,000
	יחידה 1 -גלריה	160					
סהכ שווי גולמי							₪93,558,412
גרעון חברת הניהול					₪100,000	8.25%	₪1,212,121
ניכוי תשלום לרמ"י בגין היוון הסכם חכירה לתקופה נוספת, בערך נוכחי							₪820,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס, במעוגל							**₪ 91,500,000**

13.2 תזרים הכנסות שופרסל

תזרים שופרסל עפי תוספת להסכם ודמש ראויים בתום ההסכם									
תחילת תקופה	תום תקופה	עלייה עפ"י הסכם	תקופה	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	סה"כ תזרים	מקדם דחיה	תזרים בע.נ
01/07/2025	31/12/2027	1.035	2.5	₪ 39	₪ 3,847,317	6.00%	₪ 8,696,733	1.00	₪ 8,696,733
01/01/2028	31/12/2032	1.025	5.0	₪ 40	₪ 3,943,499	6.00%	₪ 16,619,294	0.86	₪ 14,365,252
01/01/2033	31/12/2037	1.025	5.0	₪ 41	₪ 4,042,087	6.00%	₪ 17,026,741	0.65	₪ 10,995,970
שווי לצמיתות בתום תקופת ההסכם כולל אופציות בדחיה לתום תקופת ההסכם (12.5 שנים)				₪ 55	₪ 5,481,300	6.50%	₪ 84,327,692	0.46	₪ 38,369,640
סה"כ									**₪ 72,400,000**

13.3 ניתוח רגישות

שינוי בשיעור היוון	שווי
-0.50%	₪ 99,700,000
-0.25%	₪ 95,400,000
ללא שינוי	**₪ 91,500,000**
0.25%	₪ 88,000,000
0.50%	₪ 84,600,000

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

14. **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ בנכס שבנדון למטרת בטוחה בנקאית, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', <u>הינם בסכום שבגבולות</u> **<u>91,500,000 ₪.</u>**

14.1. השווי אינו כולל מע"מ.

14.2. השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

14.3. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

14.4. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

14.5. השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

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

14.7. הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (9 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

נספח - שיעור ההיוון:

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

❖ **מצב השוק:**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ופרוץ המלחמה עם איראן ב-13.06.2025.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 26.05.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.6% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

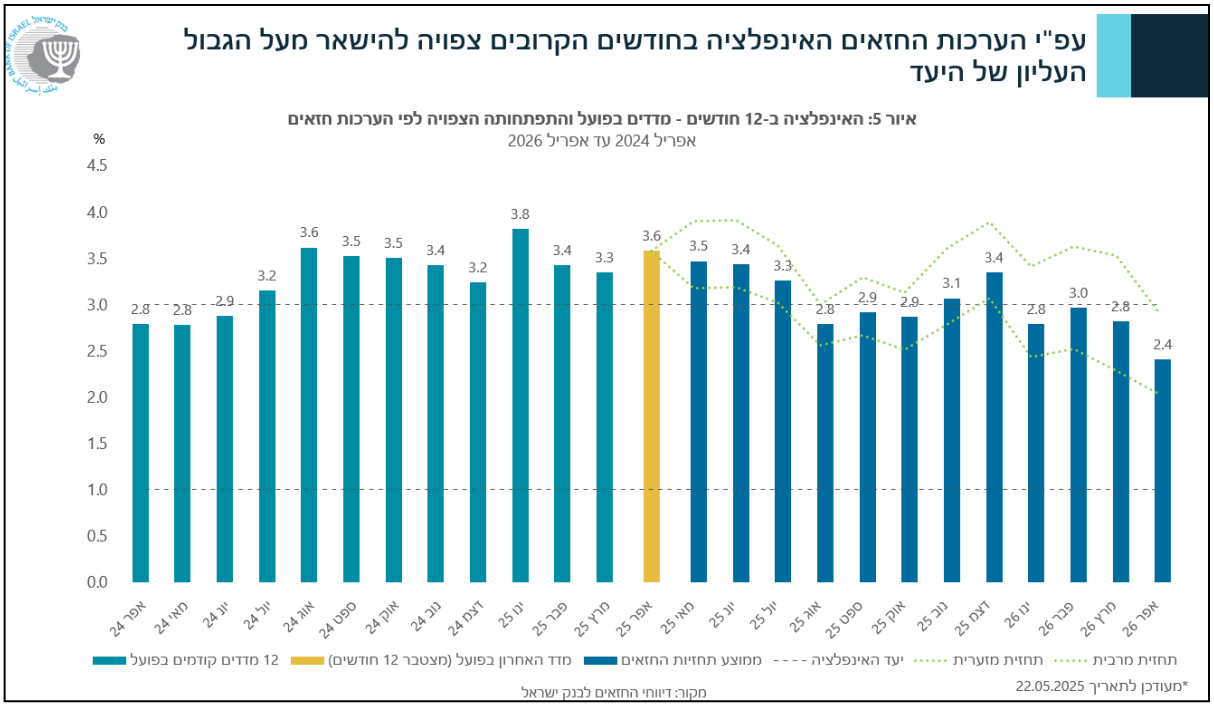
בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-26/05/2025:

- הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש באופן מתון על רקע אי הוודאות המקומית והגלובלית הגבוהה.
- קצב האינפלציה השנתי עלה ל-3.6%, מעל לגבול העליון של היעד. החזאים צופים שהתכנסות האינפלציה לתחום היעד תהיה מאוחרת יותר ממה שהעריכו לפני פרסום מדד אפריל.
- התוצר צמח ברביע הראשון של 2025 ב-3.4% במונחים שנתיים. הצמיחה הושפעה בעיקר מההשקעה, מייצוא השירותים ומהצריכה השוטפת. פער התוצר ממגמתו ארוכת הטווח נותר ללא שינוי משמעותי ברמה של כ-4%.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של כ-4.5% בערכו של השקל מול הדולר ו-1% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-2.3%.
- שוק העבודה הדוק, אך נתוני הקצה מצביעים על התמתנות מסוימת. היחס בין מספר המשרות הפנויות למובטלים התמתן, אך הוא עדיין נמצא ברמה גבוהה.
- בשוק הדיור חלה האטה מסוימת בפעילות. מספר העסקאות בדירות ירד בחודש מרץ ומלאי הדירות הלא מכורות עלה. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות התמתן, וקצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן מוסיף לעלות.
- פרמיית הסיכון של ישראל, כפי שהיא נמדדת על ידי ה CDS-ל-5 שנים ומרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, ירדה בתקופה הנסקרת תוך תנודתיות, אם כי היא עדיין שוהה ברמה גבוהה ביחס לרמתה טרם המלחמה.

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

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

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):



במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[8].

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

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

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הריאלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ריאלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הריאלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת

[8] עד לשיעור 4.5% נכון ל-06/2025 (אג"ח ישראל 10 שנים).

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

הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הריאלית).

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

<u>שיעורי התשואה:</u>

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

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

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

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

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

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

<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס' שוכרים שונים).

סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.

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

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ׳ ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ׳ ₪[9]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ-**6%.**

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה״ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ״ר (2,400 בק״ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ׳ ₪. בתקופת האופציה דמ״ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ׳ ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג׳י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג׳י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג׳י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת״א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון וG-סביון. סך התמורה עפ״י דיווח חברת ג׳י סיטי הינו **487 מ׳** ₪.

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת״א (מיקדו, צמרת, כוכב הצפון) וכ-**6.2%** במרכז המסחרי שבסביון.

- <u>שמן נדל״ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל״ן מניב בע״מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ״ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ׳ ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

[9] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

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

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

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

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

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ' ₪.

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א' ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

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

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

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

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

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

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

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u>[10]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

[10] בהנחת תפוסה מלאה.

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

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

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

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

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

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

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

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

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

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

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.75%.**

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

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

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

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

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

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

הנתונים הנ״ל משקפים[11] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

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

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

[11] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

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

התמורה בעסקה: **194 מיליון** ₪.

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

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

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

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

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

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

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

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

בהתאם לפרסומים בעיתונות מחודש מאי 2023 נחתמה עסקת רכישת 50% מפרויקט WE TLV שבדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[12] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי העסקה (נכס בטיפול משרדנו), שיעור התשואה משקף **כ-5.4%.**

[12] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

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

חבר בלשכת השמאים

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

20 ביולי, 2025

מספרנו: 916291

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2025

חלקה 2 בגוש 38462 (מגרש 20 עפ"י תכנית 5/מק/2635)

פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע



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

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

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

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

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

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

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

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

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.

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

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

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

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

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

<u>פרטי המומחים</u>:

שם המומחה: **קונפורטי רפאל.**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

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

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

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

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

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

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 10.07.2025 ע״י דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

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

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

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס	:	קרקע בייעוד לשירותי רכב ותחנת דלק.
גוש	:	38462
חלקה	:	2
שטח רשום	:	2,687 מ״ר
מגרש	:	20 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635
זכויות	:	חכירה מהוונת עד ליום 23.4.2061+ אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות.
כתובת	:	פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשיה קריית יהודית, באר שבע.
זיהוי	:	הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר.

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

6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.

אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.

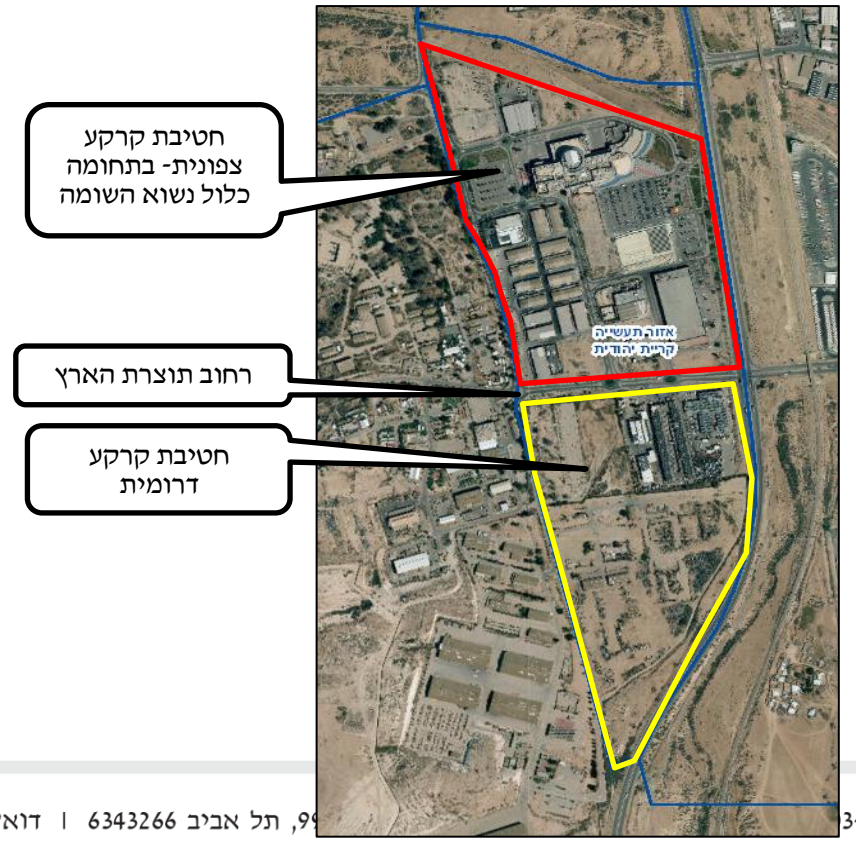
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).

רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.

חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה בשלמות של חברת קרית יהודית-פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון, מרחוב אופקים בנגב).

בסביבה הקרובה מספר תחנות תדלוק, דוגמת תחנת תדלוק "דלק" הממוקמת בסמוך מדרום לנשוא השומה, תחנת תדלוק "טן" הממוקמת צפון מזרחית לנשוא השומה ועוד, ראה פירוט בהמשך.

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



טלפון: 3-6952020 | 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

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

חבר בלשכת השמאים

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

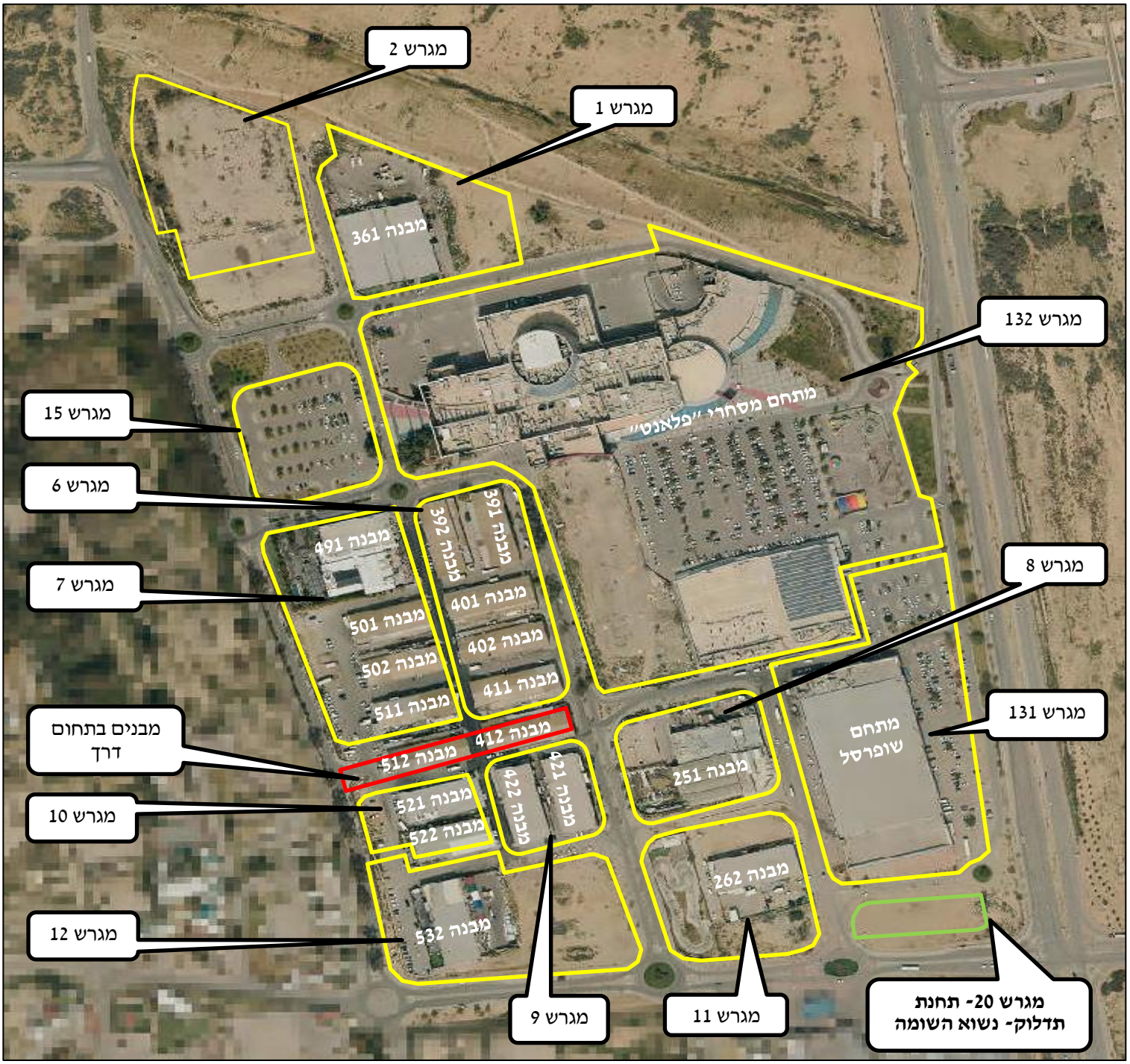
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קרית יהודית.

חטיבת הקרקע הצפונית שכאמור הינה בחכירת חברת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ, כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מתחם מסחרי "פלאנטי", פארק שעשועים, מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.

כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים, ביניהם נשוא השומה.

<u>להלן סימון המגרשים בחכירת החברה על רקע תצלום אוויר:</u>



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

6.2. **<u>תיאור החלקה נשוא השומה</u>**

חלקה 2 בגוש 38462 (20 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635) בשטח רשום של 2,687 מ״ר, ממוקמת בפינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע.

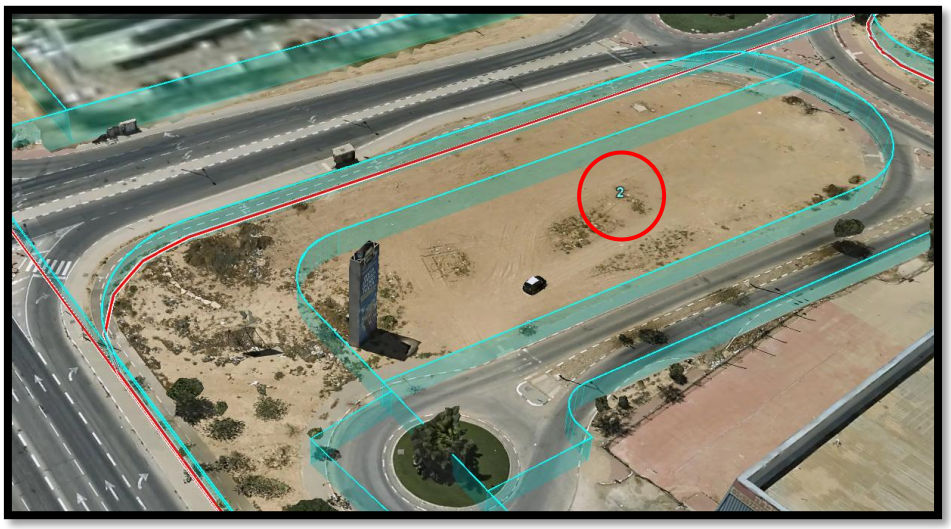
החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם פינות קעורות. החלקה פונה בחזית צפונית רחבה לכיוון רחוב דורפמן ובעלת צלע דרומית ומזרחית משותפת למגרש שצ״פ מתוכנן. מגרש השצ״פ גובל ממזרח ומדרום במגרש ומפריד בין החלקה לרחוב תוצרת הארץ (ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה) ודרך אילת (כביש ארצי 406), כך שלחלקה חשיפה רחבה לצירי התנועה הנ״ל.

טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון לכיוון דרום ובמפלס הגבוה במעט ממפלס הרחובות הגובלים.

הגישה לחלקה מתאפשרת דרך רחוב דורפמן.

<u>סימון החלקה על רקע תצלום אוויר:</u>





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

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

<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון - חזית לרחוב דורפמן (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מבנה תעשייתי בשימושים מסחריים (מבנה "שופרסל").

ממזרח - צלע משותפת עם מגרש שצ"פ, מעברו דרך אילת.

מדרום - צלע משותפת עם מגרש שצ"פ, מעברו רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - חזית לרחוב אלקיים ניסים (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו שטח קרקע בלתי מבונה כחלק ממגרש תעשייה מס' 11.

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

6.3. **<u>הסביבה העסקית</u>**

<u>בסביבת הנכס פועלות 7 תחנות תדלוק כדלקמן</u>:

1. תחנת תדלוק של חברת "דלק", הממוקמת בסמיכות מדרום לנשוא השומה, בחזית לרחוב תוצרת הארץ.
2. תחנת תדלוק "טן" ברחוב הפועלים, אזו"ת עמק שרה.
3. תחנת תדלוק של חב' "סונול" ברחוב המנוף 1, אזו"ת עמק שרה.
4. תחנת תדלוק של חב' "פז" ברחוב חוצות להב, אזו"ת עמק שרה.
5. תחנת תדלוק של חברת "סונול" ברחוב ישמעאל.
6. תחנת תדלוק של חברת "יגל" ברחוב הכשרת היישוב, אזו"ת עמק שרה .
7. תחנת תדלוק של חברת "א.ב אנרגיה ונכסים בע"מ" ברחוב הכשרת היישוב, אזו"ת עמק שרה.

<u>להלן סימון תחנות התדלוק על רקע תשריט סביבה</u>



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

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

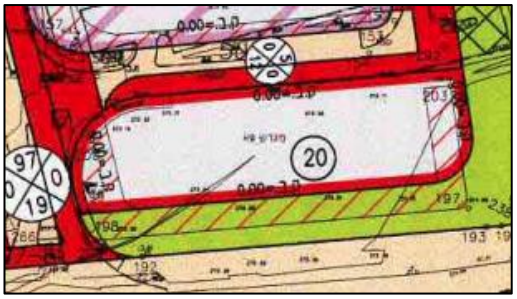
7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית</u>**

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

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

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש 20 בייעוד לשטח לשירותי דרך (תחנת תדלוק), בשטח כולל של 2,687 דונם.

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



<u>עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:</u>

<u>זכויות בניה:</u>

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	מס' קומות	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	
שטח לשירותי דרך רכב (תחנת דלק)	20	2.687	1 מעל הכניסה הקובעת	29%	1%	30%

- על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
- התפלגות שטחי הבניה המותרים תהיה עפ"י תכנית תמ"א 2/18 לתחנות תדלוק דרג ג'.

<u>שימושים</u>- ישמש להקמת תחנת תדלוק ג', עפ"י ובכפוף להוראות תמ"א 2/18.

<u>תנאים להוצאת היתר בניה (בין היתר)</u>: היתרי בנייה לשירותי רכב (תחנות תדלוק) בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור, אישור תכניות תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ואישור משרד הבריאות.

<u>שלבי ביצוע</u>- התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.[1]

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

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

7.1.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

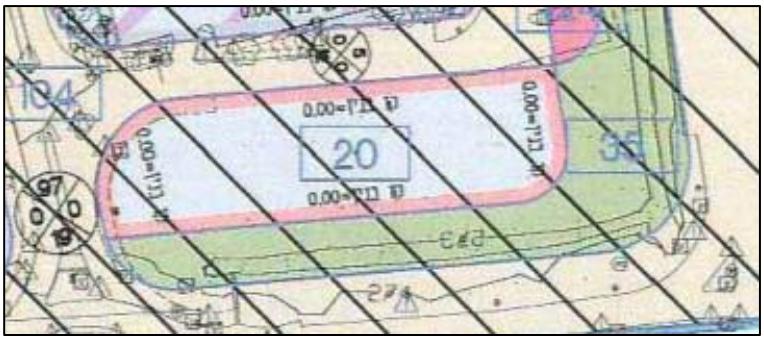
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

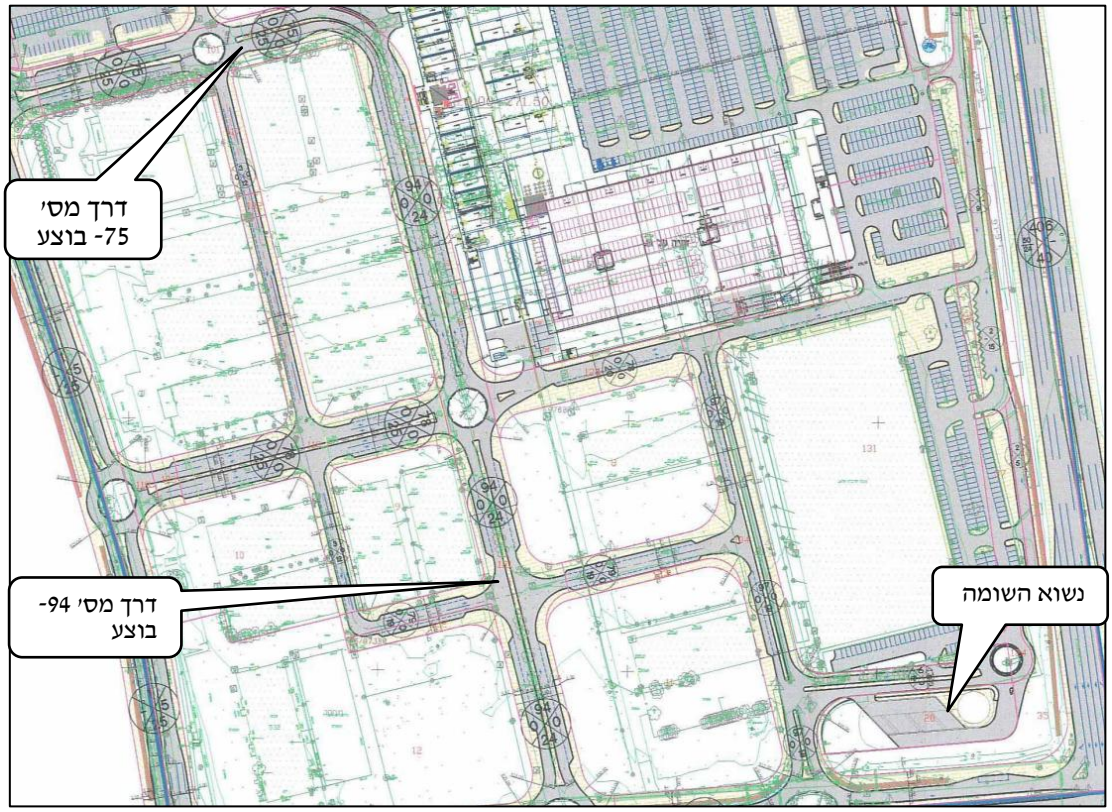
התכנית חלה על מתחם אזור התעשייה קרית יהודית ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 20, לתחנת תדלוק בשטח של 2,687 מ"ר.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיחוד, לבעלי הזכויות הקודמים ("טרום רז דרום בע"מ) הוקצו מלוא הזכויות במגרש.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:





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

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	מעל מפלס הכניסה הקובעת		סה"כ	תכסית	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קוי בנין
			עיקרי	שרות				
תחנת תדלוק	20	2.687	779 מ"ר (29%)	27 מ"ר (1%)	806 מ"ר	30%	1	כמסומן בתכנית

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5 (הוראות -לפי הנחיות תמ"א 18 בהוצאת היתר).

תנאים למתן היתרי בניה (בין היתר):

- היתר בניה לתחנת התדלוק יינתן בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית להסדרי תנועה וחניה כוללת, לרבות דרך מס' 75 ו-94, כולל הסדרי צמתים וכניסות למגרשים לאישור רשות התמרור.
- היתר בניה לתעשייה ומלאכה ותחנת תדלוק יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
- תנאי חיבור תשתיות (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז בתחום הנחל.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית תוכן ע"ח היזם ותרשם תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.2. תמ"א 4/18

בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 שינוי מס' 4, אשר אושרה ביום 23.8.2006 בהחלטת הממשלה מס' 337, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרות התכנית (בין היתר):

- להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק.
- למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים לרבות זיהום מי תהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק.
- להתאים את מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסייה במדינת ישראל.
- להבטיח אפשרות מנוחה וריענון לנהגים בתחנות תדלוק בדרכים בין עירוניות.
- לקבוע הוראות למיקומן של תחנות תידלוק והראות לתכנונן, להקמתן ולהפעלתן על מנת לאפשר את השגת המטרה.
- מזעור הפרעות של תחנות דלק במרקם העירוני.

התכנית מסווגת את תחנת התדלוק ל-5 רמות: תחנת תדלוק זעירה, תחנת תדלוק מדרגה א', תחנת תדלוק מדרגה ב', תחנת תדלוק מדרגה ג' ותחנת תדלוק לצריכה עצמית.

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

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות לתחנת תדלוק רמה ג' בה מסווג נשוא השומה:

- מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב (סעיף זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ).
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים לעיל לא יעלה על 830 מ"ר.
- שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים לעיל.
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
- חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר, רדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- תובטח בה אספקת דלק לרכב עם בעת הפסקת זרם החשמל.

תכנית להקמת תחנת תדלוק

- לא יינתן היתר ולא תוקם תחנת תדלוק אלא עפ"י תכנית המייעדת שטח לתחנת תדלוק וכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק, או לאשרה או ליתן היתר להקמתה לפי האמור לעיל, אף אם לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדבר תחנות תדלוק ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית המתאר המחוזית.

7.3. תכנית מתאר כוללנית

תכנית מס' 2030 (605-0145763) , אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

מטרות התכנית (בין היתר):

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.

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

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

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

נתונים כמותיים:

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הערה
סה״כ אוכלוסיה צפויה	נפש	6,125	6,125	
מגורים	יח״ד	1,750	1,750	יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו- 10% לטובת שימור.
	מ״ר	245,000	245,000	
תעשיה	מ״ר	2,885,000	3,725,000	
מסחר	מ״ר	10,000	288,000	שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ״ר מסחר.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	60	60	200% בניה במגרשים
	מ״ר		120,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	43	1443	

916291

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

7.4. סיכום תכנוני - ריכוז זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע מס' 5/מק/2635

סעיף	שטח עיקרי	הערה
שטח מגרש	2,687	
זכויות בניה	30%	עיקרי + שירות
סה"כ זכויות בניה לניצול	**806**	
שטח מיוחס לתחנת תדלוק	100	
שטח מיוחס לגגון	300	
שטח מיוחס לחנות נוחות	80	
יתרה לניצול לשימושי מסחר ושירותי דרך	**326**	

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

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

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 16.5.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין טרום רז דרום בע"מ (להלן: "החוכר")[2], ממנו עולים הפרטים הבאים:

המיקום	:	באר שבע
השטח	:	2,687 מ"ר בערך
גוש ארעי	:	38095[3]
חלקה	:	1 (חלק)[4]
מס' מגרש	:	20 לפי תכנית 46/167/03/5[5]
תקופת חכירה	:	24.4.2012-23.4.2061 + 49 שנים נוספות.
מטרה	:	תחנת תדלוק.
קיבולת בניה	:	שטח עיקרי 779.2 מ"ר+ 26.9 מ"ר שירות, בסה"כ 806.1 מ"ר.
דמי חכירה	:	מהוונים.
היעוד	:	תחנת תדלוק.

[2] הוצג בפנינו אישור כי חברת קרית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ קלטה את חברת טרום רז דרום בע"מ (- אישור על מיזוג חברות מיום 29.12.2015).
[3] מספר גוש ישן.
[4] מספר חלקה ישן.
[5] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.

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

8.2. **<u>אישור זכויות עדכני</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

תאריך:	14/07/2025
מרחב:	דרום
מספר חוזה:	900502991
מס' פעולה לחוכר:	313052357
מס' פניה:	21519072
חשבון חוזה:	10861746
מס' תיק ישן:	06-60657714א

א.ג. נכבד/ה,

<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>

כתובת הנכס: קרית יהודית באר שבע

גוש	חלקה	תת חלקה
38462	2	
תכנית		**מגרש**
46/167/03/5		20

שטח עסקה: 2,687 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ	510677024	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 23/04/2061.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
301062698	15/02/2024	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	ללא הגבלה	ראשונה	קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024

4. נכון למועד אישור זה (14/07/2025 12:58:12), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

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

9. **<u>קו מנחה לעריכת שומה לתחנת דלק ונתונים סטטיסטיים</u>**

9.1. **<u>קו מנחה פרק כ'- עריכת שומות לתחנות תדלוק (מחודש 2/2022)</u>**

תחנת תדלוק היא נכס מקרקעין המשמש למכירת דלקים לכלי רכב ומכירת מוצרים ושירותים משלימים לפוקדים אותה.

ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות של הנכס וייחודיותו של שוק הדלק:

א. תחנת תדלוק מותאמת פיזית לשימוש המסחרי לממכר דלקים (קשר חד ערכי בין העסק למקרקעין), והיקף ההשקעה בהקמתה גבוה ביחס להיקף הבינוי.

ב. כבכל עסק מסחרי הרווח התפעולי בתחנה הוא מכפלה של הכמות הנמכרת ברווח התפעולי ליחידה.[6]

ג. קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק, בין היתר בהתאם למיקום, אשר משפיע על היקף מכירת הדלקים, רמת הפעילות המסחרית הנלווית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות.

ד. מרווח השיווק בבנזין אוקטן 95.

ה. בנוסף לפעילות ממכירת דלקים, קיימת פעילות מסחרית אחרת- החל מחנויות נוחות ועד שטחים מסחריים נרחבים. לעיתים שירותי התדלוק מהווים מוצר נלווה לפעילות המסחרית העיקרית.

<u>דמי שכירות ראויים לתחנת התדלוק בלבד (ללא חנות נוחות) על בסיס היקף מכירות, נכון לחודש דצמבר 2021 והתאמה למועד הקובע (יוני 2025):</u>

מדרגת מכירות בק"ל	מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021	דמ"ש למרכיב התחנה ללא חנות נוחות לק"ל לחודש	שיעור דמ"ש מהמרווח	הערה- דמ"ש מתואמים למרווח שיווק נכון ל-1.6.2025 (626.31 ש"ח)
50-100	₪ 562.01	₪ 160	28%	₪ 178
100-200	₪ 562.01	₪ 190	34%	₪ 212
200-300	₪ 562.01	₪ 210	37%	₪ 234
300-400	₪ 562.01	₪ 220	39%	₪ 245
400-500	₪ 562.01	₪ 240	43%	₪ 267
500-600	₪ 562.01	₪ 250	44%	₪ 279
600-700	₪ 562.01	₪ 270	48%	₪ 301
700-900	₪ 562.01	₪ 290	52%	₪ 323
900+	₪ 562.01	₪ 310	55%	₪ 345

[6] הרווחי התפעולי ליחידה הוא ההפרש בין עלות המכר (עלות הרכישה + עלויות ההפעלה) לבין המחיר לצרכן.

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

דמי השכירות למרכיב הקרקע בלבד, על בסיס היקף המכירות, נכון לחודש דצמבר 2021 והתאמה למועד קובע (יוני 25):

מדרגת מכירות בק"ל	מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021	דמ"ש למרכיב הקרקע לק"ל לחודש	שיעור דמ"ש מהמרווח	הערה- דמ"ש מתואמים למרווח שיווק נכון ל-1.6.2025 (626.31 ש"ח)
50-100	₪ 562.01	₪ 60	11%	₪ 67
100-200	₪ 562.01	₪ 70	12%	₪ 78
200-300	₪ 562.01	₪ 75	13%	₪ 84
300-400	₪ 562.01	₪ 85	15%	₪ 95
400-500	₪ 562.01	₪ 115	20%	₪ 128
500-600	₪ 562.01	₪ 120	21%	₪ 134
600-700	₪ 562.01	₪ 145	26%	₪ 162
700-900	₪ 562.01	₪ 160	28%	₪ 178
900+	₪ 562.01	₪ 180	32%	₪ 201

רווח יזמי בגישת החילוץ

רווח יזמי בשיעור של 15%-20% לתחנת תדלוק קיימת.

רווח יזמי בשיעור של 20%-25% לתחנת תדלוק חדשה (טרם הקמתה).

עלויות הקמה

עלויות הבניה של תחנת תדלוק מושפעת בעיקר משטחה, מספר המשאבות שבה, גודל מבנה התחנה, מאורך נתיב הגישה אליה, מהטופוגרפיה, ממרחק מפיתוח קיים ודרישות של ועדות התכנון. עלויות הבניה אינן כוללות את הציוד הפריק שהותקן בתחנה.

להלן ריכוז עלויות הקמה הכוללות של תחנות תדלוק, ללא מרכיב קרקע, ללא גמר בחנות הנוחות, ללא שטחים מסחריים נוספים, ללא ציוד פריק, ללא פיתוח וללא מע"מ:

סוג תחנה (לפי גודל)	סיווג בתמ"א 18	שטח בדונם	אי תדלוק	עלות הקמה ללא פיתוח
זעירה/ פנימית ללא מבנה	זעירה/ צריכה עצמית	0.5	1	₪ 500,000
קטנה מאוד	דרגה א'	1	1-2	₪ 2,500,000
קטנה	דרגה א'	1.5	2-3	₪ 3,500,000
בינונית	דרגה ב'	1.5	3-4	₪ 4,500,000
גדולה	דרגה ג'	1.5	4-6	₪ 5,000,000

הערות:

- פרק הזמן הממוצע להקמת תחנת תדלוק ממועד קבלת היתר עד להשלמת בניה הינו 6-12 חודשים.
- עלות הציוד הפריק המהווה מטלטלין (משאבות, קופות, מחשבים וכו') נעה בין 1-1.5 מ' ש"ח ואינה כלולה בדמי השימוש המשולמים ע"י חברת התדלוק.
- עבור השטחים המסחריים ומשרד התחנה תיקבע עלות נוספת בהתאם למקובל.

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

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

שיעור היוון ראוי

שיעור היוון בגין מרכיב הקרקע- שיעור היוון לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסים מסחריים בנויים, זאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מקרקע ונטילת הסיכונים הכרוכים בבניה ותפעול. שיעור ההיוון הראוי להכנסות אלו הינו בהפחתת 0.75% משיעור ההיוון הנהוג בנכסים מסחריים בנויים.

שיעור היוון לדמי שכירות כבנוי- לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק נהוג להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון המקובל לנכסי מסחר בנויים.

שיעור היוון כעסק חי- לנוח הסיכונים הקיימים בשוק הדלק, יחד עם הרגולציה הקפדנית החלה על הענף, יש להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

פרמיית סיכון להכנסות שלאחר שנת 2030:

כפי שעולה מהחלטות הממשלות החברות בארגון ה- O.E.C.D וממשלות ממדינות נוספות, בסמוך לשנת 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע דלק ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת. **לאור האמור, נראה כי ההכנסות הצפויות לאחר 1.1.2030 הינן בסיכון גבוה יותר, על כן הוחלט שבכל מודל אשר בוחן הכנסות בין אם קרקע, כבנוי או בעסק חי, יופרד המודל לשתי תקופות כאשר בתקופה שלאחר 1.1.2030 תצורף לשיעור ההיוון פרמיית סיכון בשיעור של 1%.**

הערה- מומלץ, אחת לשנתיים, לבחון את התקדמות החקיקה, התפתחות שוק הרכב והאכיפה ולהחליט האם יש לעדכן את פרמיית הסיכון או לפעול במודל אחר.

9.2. **מרווח השיווק - "סל הוצאות השיווק לבנזין"**

להלן נתוני מרווח השיווק עפ"י פרסום משרד התשתיות והאנרגיה

תאריך	כל הארץ	
	סל הוצאות שיווק ללא מע"מ ק"ל	תוספת בעד שירות מלא כולל מע"מ ליטר
01/06/2025	626.31	0.24
02/05/2024	626.31	0.24
01/04/2025	626.31	0.24
02/03/2025	626.31	0.24
02/02/2025	622.54	0.24
01/01/2025	622.54	0.24

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

9.3. **<u>נתוני נפח תנועה</u>**

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נפח התנועה על דרך מס' 406 (דרך אילת), בקטע שבין צומת אוהלים מדרום וצומת בית אשל בצפון, הינו כדלקמן:

דרך	שנה	חודש	כיוון	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי לימי חול א'-ה' (אלפים)	ממוצע יום שישי (אלפים)	ממוצע יום שבת (אלפים)	ממוצע יומי לכלל ימי השבוע (אלפים)
דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.0	2024	6	שני כיוונים	4.5	16.5	10.2	5.6	14
דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.1	2024	6	כיוון אחד מצפון לדרום- מצומת בית אשל לצומת אוהלים	4.5	8.1	5	2.5	6.9
דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.2	2024	6	כיוון אחד מדרום לצפון- מצומת אוהלים לצומת בית אשל	4.5	8.4	5.2	3.1	7.2

מהאמור לעיל עולה כי נפח התנועה הממוצע בימי חול הינו כ-16,500 רכבים ביום נכון ליוני 2024 (לא פורסמה מדידה מאוחרת יותר) בשני כיווני הנסיעה (הגישה לאזור התעשייה מתאפשרת משני הכיוונים).

10. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

11. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

11.1 לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

11.2 הוצגה בפנינו שומה אשר נערכה ע"י משרד השמאים "ירון ספקטור" לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס שבנדון, למועד הקובע 30.6.2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 4,890,000 ₪ + מע"מ.

11.3 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 5,000,000 ₪ + מע"מ.

11.4 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 5,000,000 ₪ + מע"מ.

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

12. **<u>עקרונות השומה</u>**

12.1 נשוא חוות הדעת מהווה קרקע לתחנת תדלוק בדרגה ג' ושירותי דרך חלקה 2 בגוש 38462 (מגרש 20 עפ"י תכנית 5/מק/2635), פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, באר שבע.

12.2 תיאור הנכס והסביבה: אזור התעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

12.3 שטח הקרקע וטופוגרפית החלקה: החלקה בשטח רשום של 2,687 מ"ר במפלס המוגבה במעט ממפלס הרחובות הגובלים. הגישה לחלקה מתאפשרת מרחוב דורפמן.

12.4 המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד לאפריל 2061+ 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.

12.5 זכויות הבניה: בהתאם להוראות תב"ע מס' 5/מק/2635 ניתן להקים בתחום המגרש תחנת תדלוק, מבנה שירותי דרך ושטחים מסחריים בהיקף זכויות בניה כולל של 30%.
באומדן השווי הובא בחשבון ייחוס שטחי בניה לשימושי התחנה (משרד תחנה, גגון, חנות נוחות), כשיתרת השטח הלא מנוצל ניתן לשימוש כשטח מסחרי, ראה סעיף 7.4.

12.6 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

12.7 לאור העובדה כי הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ובלתי מבונה, אומדן השווי נערך על בסיס היוון דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע, על בסיס נתוני השוואה לדמי שכירות לקרקע לתחנות תדלוק בעלות מאפיינים דומים, בשילוב גישת החילוץ קרי, חילוץ רכיב הקרקע משווי התחנה כבנויה בניכוי עלויות בניה מקובלות ורווח יזמי ראוי.
כבקרה, נבחן השווי בהתייחס לעסקאות קרקע שנערכו בשנים האחרונות.

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

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:

12.7.1 הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת ורחוב תוצרת הארץ, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

12.7.2 שטח לשיווק- באומדן השווי הובא בחשבון ייחוס שטחי בניה לשימושי התחנה (משרד תחנה, גגון, חנות נוחות), כשיתרת השטח הלא מנוצל ניתן לשימוש כשטח מסחרי, ראה סעיף 7.4.

12.7.3 הובא בחשבון כי לאור שינויים ברגולציה, שינויים בהרגלי הצריכה (צמצום שימוש בדלקים) וכיוצ"ב ההכנסות הצפויות לאחר 1.1.2030 הינן בסיכון גבוה יותר, על כן באומדן השווי נלקחו בחשבון שתי תקופות. היוון הכנסות בשיעור היוון מקובל עד לשנת 2030, כאשר בתקופה שלאחר 1.1.2030 תוספת פרמיית סיכון בשיעור של 1% לשיעור ההיוון הבסיסי.

12.7.4 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

12.8 שיעור היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, מיקומו עם חשיפה רחבה לצירי תנועה ראשיים מחד וללא נגישות ישירה מאידך, והשימושים המוצעים, הובא בחשבון שיעור היוון להכנסות עד לשנת 2030 - לרכיב הקרקע 7% ולתחנה כבנויה 7.5%.
משנת 2030 הובא בחשבון תוספת של 1% פרמיית סיכון.

12.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

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

13. **<u>נתוני השוואה</u>**

13.1 <u>נתוני דמי שכירות לקרקעות לתחנת תדלוק</u>

- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, בחודש מאי 2019 נחתם הסכם לקרקע באזור התעשייה עמק שרה בשטח של כ-700 מ״ר למטרת הקמת תחנת תדלוק. תקופת השכירות נקבעה ל-5 שנים מיום ההפעלה + 5 שנים נוספות.

<u>דמי השכירות החוזיים הינם כדלקמן:</u>

דמי שכירות קבועים בסך 25,000 ש״ח + מע״מ,

תוספת של 11.5 אגורות בגין כל ליטר שיימכר עד 500 ק״ל/ חודש, בניכוי דמי השכירות הקבועים.

תוספת של 13.5 אגורות בגין כל ליטר שיימכר מעל 500 ק״ל/ חודש, בניכוי דמי השכירות הקבועים.

בגין חנות הנוחות- 5% מהפדיון החודשי, ללא סיגריות וללא מע״מ.

בהתייחס לתשלום דמי שכירות לפי 500 ק״ל בחודש, דמי השכירות החוזיים משקפים כ-115 ש״ח/ לק״ל למרכיב הקרקע ללא חנות נוחות.

- בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, במרכז מסחרי B7 בבאר שבע הושכרה קרקע לתחנת תדלוק לפי דמי שכירות חודשיים בסך של 44,000 ₪.

נמסר כי היקף המכירות בתחנה הינו כ-300 ק״ל, נתון המשקף דמי שכירות חודשיים בסך של כ-150 ₪ לק״ל (מגלם חנות נוחות).

- בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים דמי השכירות החודשיים הראויים לתחנת תדלוק בהיקף מכירות של 300-400 ק״ל, נכון לחודש דצמבר 2021 הינם בסך של 85 ₪ לחודש למרכיב הקרקע בלבד ללא חנות נוחות (בהתייחס למרווח שיווק של 562.01 ₪).

בביצוע התאמה למרווח השיווק העדכני למועד הקובע (626.31 ₪), דמי השכירות לרכיב הקרקע לתחנת תדלוק ללא חנות נוחות הינו בסך של כ-95 ₪/ חודש/ ק״ל.

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

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

13.2 נתוני מכרזי רמ"י לקרקעות לתחנת תדלוק מהשנים האחרונות-

תאריך	מס' מכרז	מיקום	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	זכויות בניה	מחיר זכייה	פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	הערות
02/03/2021	בש/429/2021	עומר	38557/12, 10	3,629	835	₪ 6,666,666	₪ 2,963,736	₪ 9,630,402	הצעה שניה - כ- 6.131 מ' ש"ח הצעה שלישית כ- 4.838 מ' ש"ח
01/03/2021	בש/277/2020	ערבה תיכונה- מפגש "כושי רימון"	39083/15	3,095		₪ 4,180,180		₪ 4,180,180	נדרשת הכנת תכנית מפורטת לקביעת הזכויות. בתכנית שאושרה בשנת 2024 אושרו 570 מ"ר עיקרי לתדלוק + חנות נוחות ומסחר + 150 מ"ר שירות
13/11/2019	ים/174/2019	בית שמש	34294/185	6,731	300	₪ 7,387,803	₪ 10,113,197	₪ 17,501,000	

13.3 נתוני דמי שכירות לתחנות תדלוק בנויות

מיקום	דמ"ש חודשיים	כמות ק"ל נמכרת/ עפ"י הסכם	דמ"ש חודשיים לק"ל	תקופת ההסכם	הערה
קרית אריה, פתח תקווה	חנות נוחות - 9,100 ₪ תחנת תדלוק- 150,000 ₪	550	₪ 290	1/4/2011-31/3/2026	דמי השכירות לחנות הנוחות כוללים תשלום מפדיון
קרית השרון, נתניה	₪ 56,000	250	₪ 224	1/1/2014-30/9/2035	חוזה מדורג מעבר ל-250 ק"ל. לחנות הנוחות תוספת דמי שכירות מפדיון.
יציאה מעפולה לכיוון כפר תבור	₪ 60,000	275	₪ 218		דמי השכירות אינם כוללים הכנסה מבית קפה.
סטאר סנטר אשדוד	₪ 85,000	350	₪ 243	1/9/2013-1/9/2038	
שד' בגין הרצליה	₪ 200,000	600	₪ 333	1/1/2014-30/9/2036	
המלאכה, חולון	₪ 224,000	775	₪ 289	1/6/2016-30/5/2026	חוזה מדורג מעבר ל-775 ק"ל.

13.4 נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה

13.4.1 ביום 19/05/2025 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י, מכירת קרקע בשטח של 70.1 דונם בפארק "עידן הנגב", צומת להבים (כביש 40 + 310), לחברת "מגה אור", תמורת 173.8 מיליון ₪ (כולל 22.6 מיליון ₪ עבור פיתוח). הקרקע ביעוד תעשיה (מגרש 10 בהתאם לתכנית 625-0866855, 70% עיקרי עילי + 10% עיקרי ת"ק). הסכום מהווה כ-2.5 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

13.4.2 בהתאם למידע המצוי במשרדנו, בחודש יוני 2025, חברת חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990)[7] קיבלה הצעת רכש מאחד מגופי הרפואה הגדולים בארץ, לחלק ממגרש בייעוד תעשייה/לוגיסטיקה, הממוקם ברחוב אליהו נאוי בבאר שבע, תמורת 2.5 מיליון ₪ לדונם.

[7] חברת בת בבעלות מלאה של חברת ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ.

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

בתחום המגרש בנויים כיום מבנים וסככות אשר שימשו בעבר את כמפעל לייצור בלוקים מחרס.

13.4.3 <u>סקר נת"מ</u>

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2024 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו 1,700,000 ₪ - 2,500,000 ₪.

13.4.4 <u>נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:</u>

- ביום 22/12/2024, נמכרה בב"ש ברחוב זלמן שז"ר 27, גו"ח 38045/3, מגרש בשטח 3,489 מ"ר עליו בנויה תחנת דלק של חברת "פז" תמורת 6,255,519 ₪. הקרקע בייעוד לתכנון בעתיד ומקודמת עליה תכנית התחדשות עירונית (605-1027762) במשותף עם מבני המגורים מצפון.
- ביום 31/03/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' פעמונית 12, גו"ח 38440/68[8], מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,990 מ"ר, תמורת 3,630,000 ₪, המשקף 1,824,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/11/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' חופית 12, גו"ח 38440/101, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,924 מ"ר, תמורת 2,950,000 ₪, המשקף 1,617,000 ₪ לדונם.
- ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.
- ביום 14/06/2022 , נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' דולפין 12-2, גו"ח 38440/84-89, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 13,000 מ"ר, תמורת 30,000,000 ₪, המשקף 2,307,000 ₪ לדונם.

[8] נציין כי הפיתוח בגוש 38440 הינו חלקי.

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

13.4.5 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

מכרזים באל סייד					
מספר מתחם	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצ פיתוח	סה"כ השווי	שווי למ"ר
26	752	1,335,229	259,883	1,595,112	2,121
27	752	911,789	259,883	1,171,672	1,558
28	752	857,625	259,883	1,117,508	1,486
29	752	1,384,366	259,883	1,644,249	2,187
30	752	1,324,443	259,883	1,584,326	2,107

מכרזים בבית קמה					
מספר מתחם	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצ פיתוח	סה"כ השווי	שווי למ"ר
104	9,844	14,766,000	3,172,065	17,938,065	1,822
סי 116	5,489	9,385,050	1,768,739	11,153,789	2,032

מכרזים באופקים					
מספר מתחם	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצ פיתוח	סה"כ השווי	שווי למ"ר
418	1,253	2,125,000	337,915	2,462,915	1,966
436	1,252	2,155,555	337,646	2,493,201	1,991
437	1,661	2,805,555	447,947	3,253,502	1,959
477	1,143	1,797,867	308,250	2,106,117	1,843

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

מיקום	מועד	ז.ב. ב %	שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח
אל סייד	מרץ-22	80	1,900
בית קמה	מרץ-22	75	1,927
אופקים	אפר-22	100	1,940

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

14. **<u>תחשיב השומה</u>**

<u>תחשיב שווי לתחנת תדלוק</u>

14.1 **<u>גישת היוון הכנסות (דמי שכירות לקרקע בלבד)</u>**

<u>נתוני בסיס:</u>

סעיף		סה"כ
היקף מכירות חודשי בק"ל		300
דמי שכירות חודשיים לקרקע לתחנת תדלוק- לק"ל (כולל חנות נוחות)	₪	100
סה"כ דמי שכירות חודשיים	₪	30,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪	360,000

<u>תחשיב:</u>

סעיף	יתרת תקופה החל ממועד ההפעלה	שיעור היוון	דמי שכירות שנתיים		סה"כ	
היוון הכנסות לתקופה שעד לשנת 2030	4.51	7.0%	360,000	₪	1,352,364	₪
היוון הכנסות לצמיתות החל משנת 2030		8.0%	360,000	₪	3,180,425	₪
סה"כ בע.נ					**4,530,000**	**₪**
דחייה עד לקבלת היתר בניה					0.97	
סה"כ שווי הזכויות לתחנת תדלוק וחנות נוחות, במעוגל					**4,380,000**	**₪**

14.2 **<u>גישת השווי השיורי (חילוץ משווי כבנוי)</u>**

<u>נתוני בסיס:</u>

סעיף		סה"כ
היקף מכירות חודשי בק"ל		300
דמי שכירות חודשיים לתחנת תדלוק בנויה- לק"ל (כולל חנות נוחות)	₪	280
סה"כ דמי שכירות חודשיים	₪	84,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים	**₪**	**1,008,000**

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

תחשיב:

סעיף	יתרת תקופה החל ממועד ההפעלה	שיעור היוון	דמי שכירות שנתיים	סה"כ
היוון הכנסות לתקופה שעד לשנת 2030	4.51	7.50%	₪ 1,008,000	₪ 3,740,262
היוון הכנסות לצמיתות החל משנת 2030		8.50%	₪ 1,008,000	₪ 8,208,580
סה"כ שווי התחנה בגמר בניה בע.נ				₪ **11,950,000**
ניכוי רווח יזמי			1.18	₪ 10,127,119
ניכוי עלות בניה עפ"י קווים מנחים				₪ -5,400,000
שווי קרקע לתחנת תדלוק כזמינה				₪ 4,727,119
דחייה עד לגמר בניה וקבלת זרם תקבולים				0.93
סה"כ שווי הזכויות לתחנת תדלוק וחנות נוחות, במעוגל				₪ **4,400,000**

14.3 **ממוצע הגישות**

גישה	שווי
היוון הכנסות	₪ 4,380,000
חילוץ	₪ 4,400,000
שווי קרקע לתחנת תדלוק, בממוצע	₪ **4,390,000**

14.4 **ריכוז שווי**

סעיף	סה"כ
שווי קרקע לתחנת תדלוק	4,390,000
שווי יתרת זכויות בניה לניצול לשימושי מסחר ושירותי דרך (320 מ"ר לפי 2,000 ₪ למ"ר מבונה)	640,000
ניכוי תשלום בגין חידוש חכירה	₪ -107,000
סה"כ במעוגל	₪ **4,920,000**

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

15. **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ,
בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כזכויות נדל"ן להשקעה למועד הקובע 30/06/2025, <u>בסכום שבגבולות **4,920,000** ₪.</u>

15.1 השווי אינו כולל מע"מ.

15.2 השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

15.3 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

15.4 ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

15.5 השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

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

15.7 הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה : נספח שיעור היוון (10 עמודים)

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

נספח - שיעור ההיוון:

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

❖ **מצב השוק:**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ופרוץ המלחמה עם איראן ב-13.06.2025.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 26.05.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.6% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-26/05/2025:

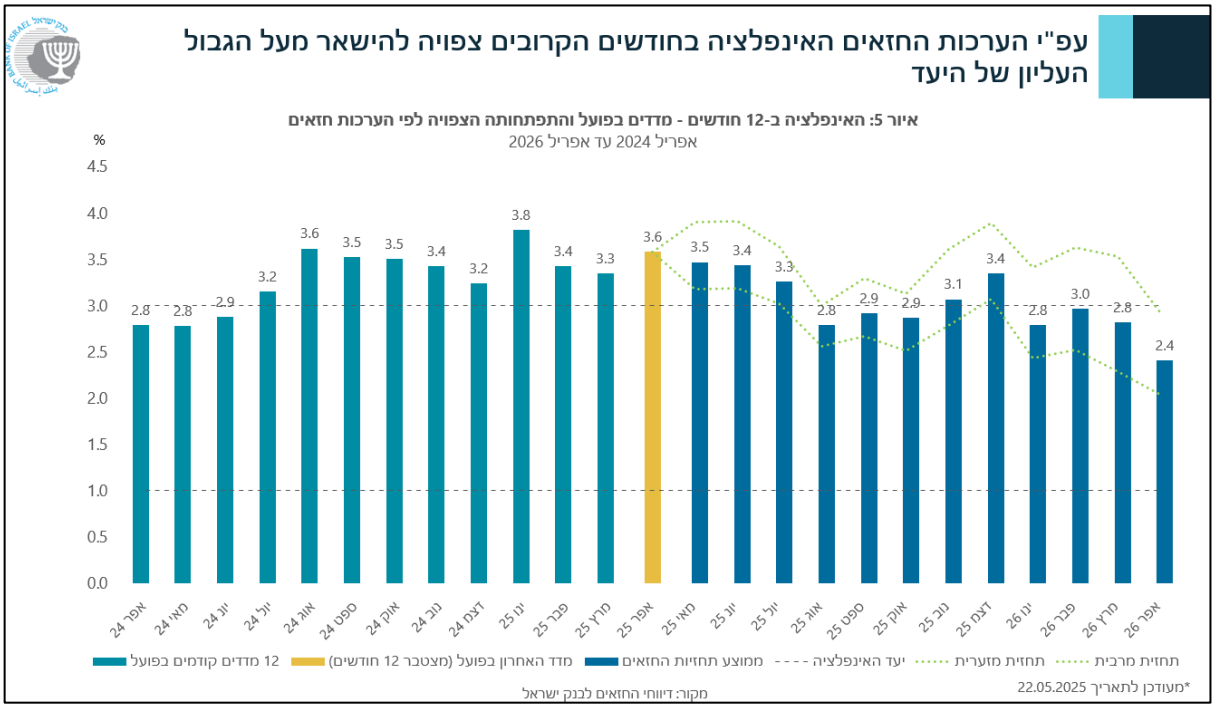
- הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש באופן מתון על רקע אי הוודאות המקומית והגלובלית הגבוהה.
- קצב האינפלציה השנתי עלה ל-3.6%, מעל לגבול העליון של היעד. החזאים צופים שהתכנסות האינפלציה לתחום היעד תהיה מאוחרת יותר ממה שהעריכו לפני פרסום מדד אפריל.
- התוצר צמח ברביע הראשון של 2025 ב-3.4% במונחים שנתיים. הצמיחה הושפעה בעיקר מההשקעה, מייצוא השירותים ומהצריכה השוטפת. פער התוצר ממגמתו ארוכת הטווח נותר ללא שינוי משמעותי ברמה של כ-4%.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של כ-4.5% בערכו של השקל מול הדולר ו-1% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-2.3%.
- שוק העבודה הדוק, אך נתוני הקצה מצביעים על התמתנות מסוימת. היחס בין מספר המשרות הפנויות למובטלים התמתן, אך הוא עדיין נמצא ברמה גבוהה.
- בשוק הדיור חלה האטה מסוימת בפעילות. מספר העסקאות בדירות ירד בחודש מרץ ומלאי הדירות הלא מכורות עלה. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות התמתן, וקצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן מוסיף לעלות.

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

- פרמיית הסיכון של ישראל, כפי שהיא נמדדת על ידי ה CDS-ל-5 שנים ומרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, ירדה בתקופה הנסקרת תוך תנודתיות, אם כי היא עדיין שוהה ברמה גבוהה ביחס לרמתה טרם המלחמה.

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

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):



במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[9].

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

[9] עד לשיעור 4.5% נכון ל-06/2025 (אג"ח ישראל 10 שנים).

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

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

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

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

<u>שיעורי התשואה:</u>

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

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

כללי:

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

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

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

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

<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

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

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס' שוכרים שונים).

סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[10]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ-**6%.**

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

[10] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

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

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון ו-Gסביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ'** ₪.

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת"א (מיקדו, צמרת, כוכב הצפון) וכ-**6.2%** במרכז המסחרי שבסביון.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

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

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

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

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה״כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ׳ ₪.

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א׳ ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

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

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

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

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

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

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

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע״מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

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

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

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

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

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

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

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

[11] בהנחת תפוסה מלאה.

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

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

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

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

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.75%.**

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

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

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

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

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

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

הנתונים הנ״ל משקפים[12] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

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

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

התמורה בעסקה: **194 מיליון** ₪.

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

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

[12] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

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

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

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

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

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

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

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

בהתאם לפרסומים בעיתונות מחודש מאי 2023 נחתמה עסקת רכישת 50% מפרויקט WE TLV שבדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[13] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי העסקה (נכס בטיפול משרדנו), שיעור התשואה משקף **כ-5.4%.**

[13] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

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

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