ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם"

שדרות יצחק רבין, יוקנעם



תוכן עניינים

פרטי הנכס : 5

תאור הנכס והסביבה 6

הרקע התכנוני 11

רישוי 16

הזכויות בנכס 20

גורמים ושיקולים באומדן השווי 24

תחשיבים : 30

ש ו מ ה 34

6 בינואר 2026
מספרנו: 30124.904/2026

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה
הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם"
שדרות יצחק רבין, יוקנעם

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

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) חוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

מזמין חוות הדעת	:	ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי המשנה למנכ"ל - מר אסף נגר)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[1]	:	19 בנובמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

<u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	11081
חלקה	:	36 (בשלמות)
שטח חלקה רשום	:	26,263 מ״ר
מגרש מספר	:	1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 56/9190/מק/מע/1
שטח המגרש	:	26,260 מ״ר[1]
שטח בנוי[2]	:	12,967 מ״ר ברוטו
מיקום	:	רחוב יצחק רבין, יוקנעם עילית
זכויות	:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[1] שטח המגרש עפ״י חוזה החכירה הינו 26,680 מ״ר, שטח המגרש בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 56/9190/מק/מע/1 הינו 26,260 מ״ר, מטעמי שמרנות נתייחס לשטח הקטן מבין השניים כפי שמופיע בתוכניות בניין העיר.

[2] בהתאם להיתר בנייה מספר 200901117 מיום 18/7/2010.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG יוקנעם", הממוקם ברחוב יצחק רבין פינת רחוב יער אודם, יוקנעם.

המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 11081, חלקה מספר 36 בשטח רשום של 26,263 מ"ר, אשר מהווה את מגרש מספר 1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190.

יקנעם (עד שנת 2006 נודעה בשם יקנעם עילית) היא עיר במחוז הצפון בישראל. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1967 והוכרזה כעיר ב - 18 בדצמבר 2006. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לחודש אוקובר 2025, מתגוררים ביקנעם כ- 24,850 תושבים.

כביש 70 חוצה את יוקנעם, ומפריד בין אזור המגורים לאזור התעשייה. בשנת 2009 נפתח לתנועה מחלף עין תות, המקשר את כביש 70 עם כביש 6, ומאפשר גישה מהירה מיוקנעם למרכז ישראל ולדרומה.

ליקנעם עתודות קרקע ניכרות לבנייה, ומאז סוף שנות ה - 90 היא נמצאת בתנופת בנייה. עקב בנייה אינטנסיבית זו הכפילה המועצה האזורית בעשור האחרון את שטחה מצדה המערבי, וכיום היא כמעט גובלת במושב עין העמק.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.



מיקום המגרש נשוא חוות הדעת מסומן ב "ח" בצבע אדום.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה של בניינים בני 2-4 קומות, לצד ספרייה עירונית, מבנה מסחרי של קופת חולים כללית ושטחים פתוחים.

הגישה למרכז ביג הינה מרחוב עמק השלום או משדרות יצחק רבין.

למרכז ביג שבנדון אין חשיפה לציר תנועה ראשי, ציר התנועה הראשי הקרוב ביותר למרכז ביג הינו כביש מספר 70 אשר נמצא במרחק נסיעה של כ – 3 ק"מ מהמרכז המסחרי שבנדון.

<u>להלן תאור המרכז המסחרי -</u>
קומת הקרקע (מפלס עליון) בשטח של כ- 10,554 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי + שטח שירות, כולל פאסאג' מסחרי). גובה הפנים בקומה נע בין 6.1 מטר ל- 6.75 מטר. הקומה כוללת חלוקה פנימית ליחידות מסחריות, המושכרות לשוכרים שונים.
בנוסף קיים שטח מסחרי בצד הצפון מזרחי במפלס התחתון (החיצוני) אשר נובע מהפרשי הגבהים במגרש, המפלס התחתון הינו בשטח ברוטו של כ- 1,840 מ"ר, חלק מקומה זו הינו פאסאג' מסחרי.

בנוסף שטחי גלריות במפלס 1+ בשטח ברוטו של כ - 570 מ"ר.

המבנה בנוי בקירות מבניה קשיחה (קירות בלוקים ובטון) כאשר גג המבנה הינו מקונסטרוקציית מתכת בשילוב של לוחות מתכת.

רמת הגמר הפנימית ביחידות שונה בהתאם לשימוש האישי וכוללת רצפת בטון מוחלק לצד ריצוף באריחים בגדלים משתנים, מיזוג אוויר וספרינקלרים.

המרכז המסחרי שבנדון:



להלן תמונות של מרכז ביג יוקנעם שבנדון:









<u>הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים באזור יוקנעם עילית:</u>

<u>כוח קנייה:</u>

כאמור העיר יוקנעם מונה כיום כ – 25,200 תושבים, בנוסף המועצה האזורית מגידו אשר מצויה מדרום ליוקנעם ומאגדת 13 קיבוצים ומושבים (כגון: אליקים, הזורע, רמת השופט, מגידו וכו') מונה כ – 12,400 תושבים, בנוסף מועצה אזורית עמק יזרעאל אשר מצויה מצפון ליוקנעם ומונה כ – 39 יישובים אשר מרביתם רחוקים מידי מיוקנעם, עם זאת יישובים כגון: כפר יהושוע (כ – 1,250 תושבים), רמת ישי (כ – 8,200 תושבים), קריית טבעון (כ – 19,600 תושבים), שדה יעקב (כ – 1,100 תושבים), שער העמקים (כ – 780 תושבים) אשר מצויים במרחק סביר מיוקנעם וסביר כי יגיעו למרכז ביג שבנדון. סה"כ כוח הקנייה באזור מסתכם לכ –68,500 תושבים.

<u>סיכום:</u>

שם היישוב	**כמות תושבים (בערך)**
יוקנעם	25,200
מועצה אזורית מגידו	12,400
כפר יהושוע	1,250
רמת ישי	8,200
קריית טבעון	19,600
שדה יעקב	1,100
שער העמקים	780
סה"כ	**68,500 תושבים (לערך)**

כמו כן בסביבה מספר כפרים של בני מיעוטים, דרוזים (כגון: דלית אל כרמל, עוסאפיה וכו').

<u>תחרות עסקית:</u>

1. בכניסה ליוקנעם מכביש מספר 70 קיים קניון דרכים הידוע כ-"מתחם G יוקנעם" בו מצויים עסקים כגון: מגה בעיר, מק'דונלדס, בנק לאומי, וכו'.



2. אזור התעשייה הישן של יוקנעם.
אזור התעשייה הישן מאופיין בעיקר בבנייה נמוכה של מבני תעשייה בני קומה אחת.
באזור התעשייה עסקים שונים, כגון: מוסכים, דפוס, חומרי בניין, אטליז, מינימרקט, ייצור גבינות, ייצור חלקי מתכת וכו'.

הרקע התכנוני

תכנית ג/9190

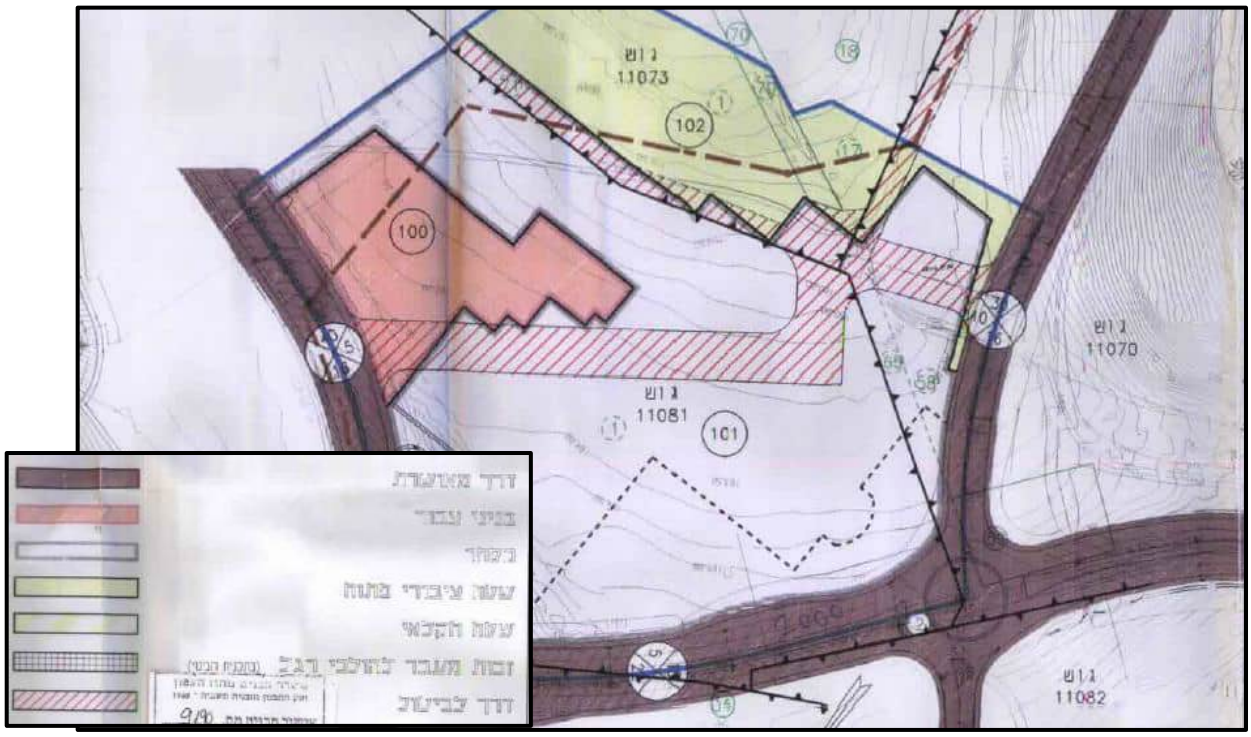
א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר **ג/9190** אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1997 בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4581, עולים הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית:

תכנון מפורט מחודש של המרכז האזרחי מסחרי של שכונת רמות, יוקנעם.

ייעוד	שטח	% בנייה עיקרי	שטח שירות	תכסית	מספר קומות מרבי
מסחרי	26.26 דונם	60%	80%	40%	5 + מ

תצלום מתוך תשריט התב"ע מספר **ג/9190**:



הנכס שבנדון סווג **כמגרש** 101 ביעוד **מסחרי**

באזור מסחרי יותרו חנויות כלבו ואחרות, משרדי עסקים אישיים, מסעדות, עסקי שעשועים, שרותים מסחריים ועוד.

<u>תכנית 1/מע/מק/56/9190</u>

ב. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר מספר **1/מע/מק/56/9190** אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13.2.2007 בי.פ. מספר 5628, עולים הפרטים הבאים:

<u>מטרת התוכנית:</u>

פריסה שונה של ייעודי הקרקע במתחם למרכז אזרחי ביוקנעם עילית במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי בתוכנית הבינוי (מבלי לשנות את זכויות הבנייה).

בינוי המתחם ייעשה עפ"י נספח הבינוי.

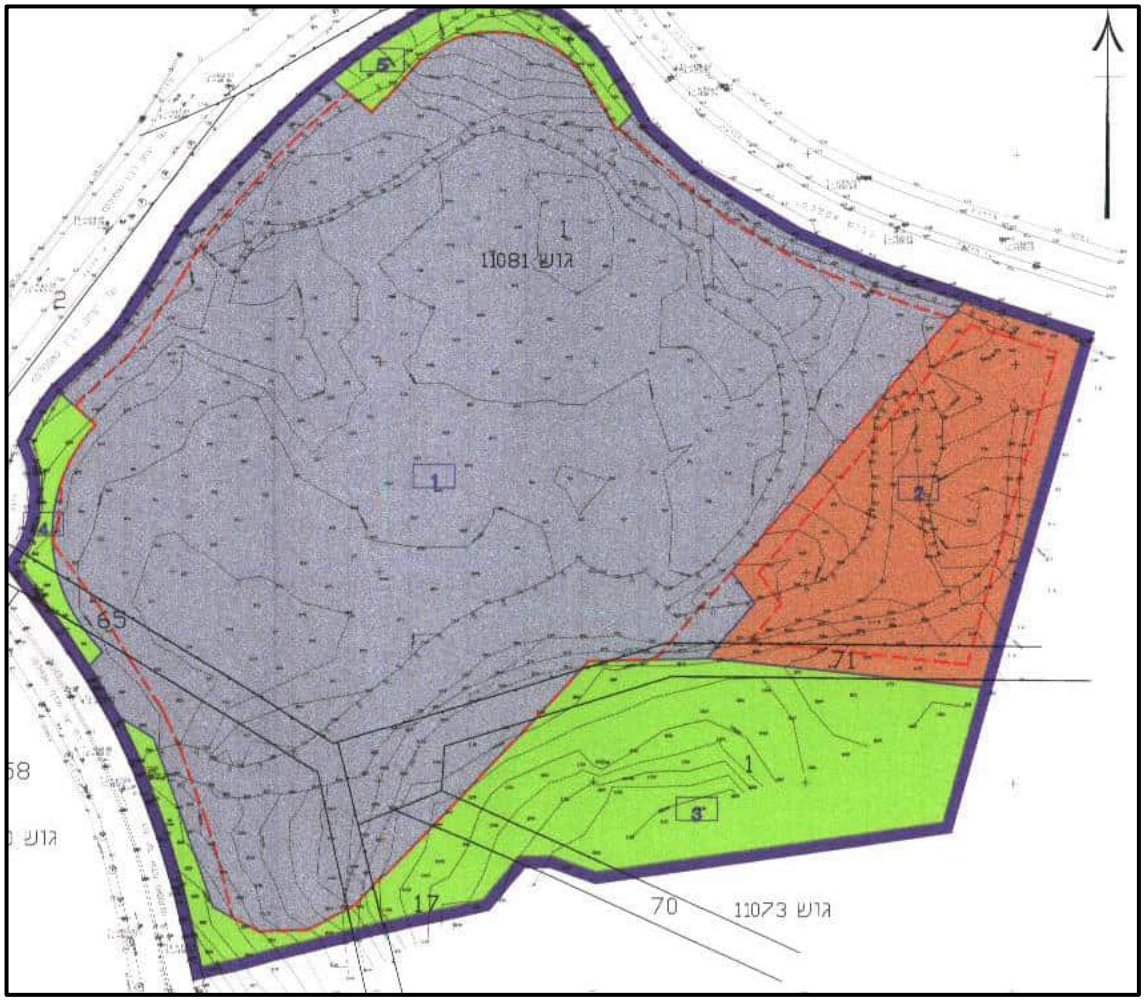
שלב 1 – יוקם המרכז המסחרי, במלואו או בחלקו, יפותחו השטחים הפתוחים ומערכת הנגישות להולכי רגל ולחנייה.

שלב 2 – ייבנה המבנה הציבורי.

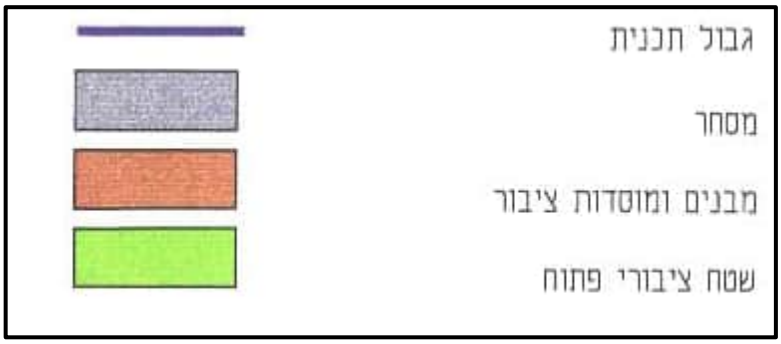
ייעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	תכסית	קומות
מסחר	1	26,260 מ"ר	[1]15,756	21,008	40%	קומת מרתף + 5
מבנה ציבור	2	4,600 מ"ר	3,220	2,300	25%	קומת מרתף + 2

[1] על פי חוזה החכירה שטח המגרש הינו 26,680 מ"ר x 60% = 16,008 מ"ר, מטעמי שמרנות נתייחס למספר הנמוך מבין השניים.

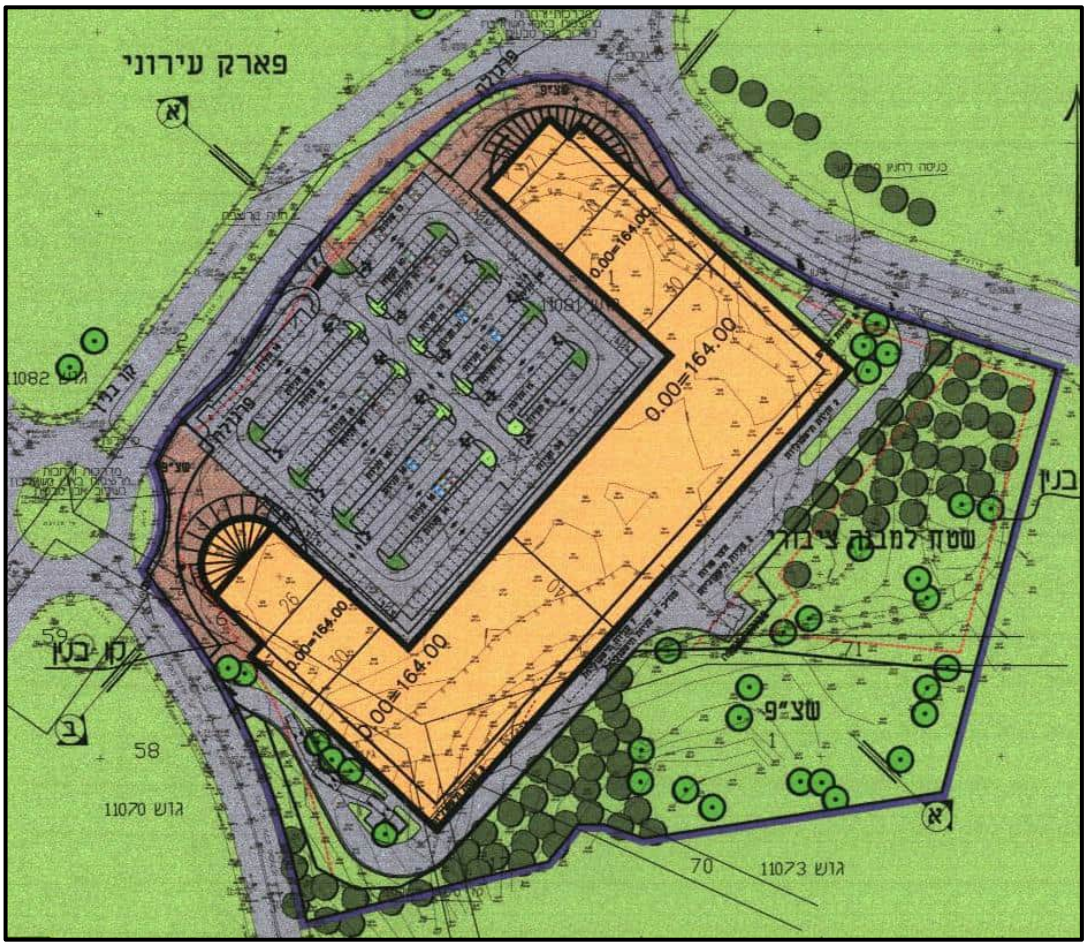
תצלום מתוך תשריט התב"ע מספר **56/9190/מק/מע/1** :



מקרא התב"ע מספר **56/9190/מק/מע/1** :



תצלום **<u>נספח הבינוי המחייב</u>** מתוך תב"ע מספר **56/9190/מק/1/מע**:



<u>תכנית יק/מק/01/297</u>

ג. בהתאם **לתכנית מפורטת מספר יק/מק/01/297** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6439 מתאריך 28.6.2012 עולה כי בכל תא שטח המוגדר לשימוש מסחרי יותרו השימושים הבאים בכפוף להגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות מלאים לכל המגרש ומילוי הנחיות הבינוי הבאות: חנויות קמעוניות, חנויות סיטוניות, משרדי עסקים, מסעדה/ קיוסק.
לכל השימושים הנ"ל יוגש נספח תחבורה ערוך על ידי יועץ תחבורה המפרט את הסדרי התנועה, פתרונות חניה מלאים ושטחי פיתוח וגינון.
תנאי להיתר בניה לשימושים המפורטים לעיל יהיו הגשת נספח פיתוח וגינון המפרט את שבילי הגישה להולכי רגל, רחבות ישיבה, גינון פרטי וציבורי בתחומי המגרש ובצמוד לו. נספח זה יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.
בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בניה המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, הימנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, כיכר כניסות ויציאות למבנה.
מיקום המזגנים ומתקנים טכנים נוספים לשימושי המסחר יבוצע בליווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובלת.

רישוי

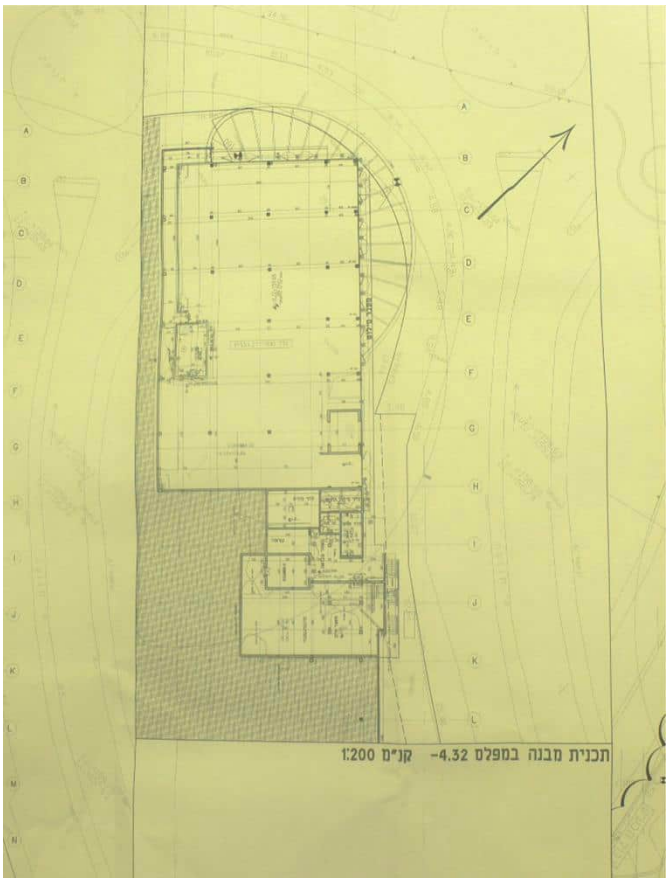
א. בהתאם **להיתר בניה** מספר **18069**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 15.4.2007, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: הקמת גדר של 550 מ"א, מבנה עזר בשטח 1970.8 מ"ר, בית עסק בשטח של 10,241.85 מ"ר.

<u>להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:</u>

קומה	שטח עיקרי	מקלט	טכני	מבואות	מעברים	סה"כ
-1	1,286.45	37.27	406.08	111.7	-	1,841.5
0	8,955.4	264.16	957.54	101.35	92.7	10,371.15
סה"כ	**10,241.85 מ"ר**[1]	301.43 מ"ר	1363.62 מ"ר	213.05 מ"ר	92.7 מ"ר	**12,212.65 מ"ר**

כמו כן מוצעים 317 מקומות חנייה לרכב פרטי (על קרקעי) + 13 חניות תפעוליות.

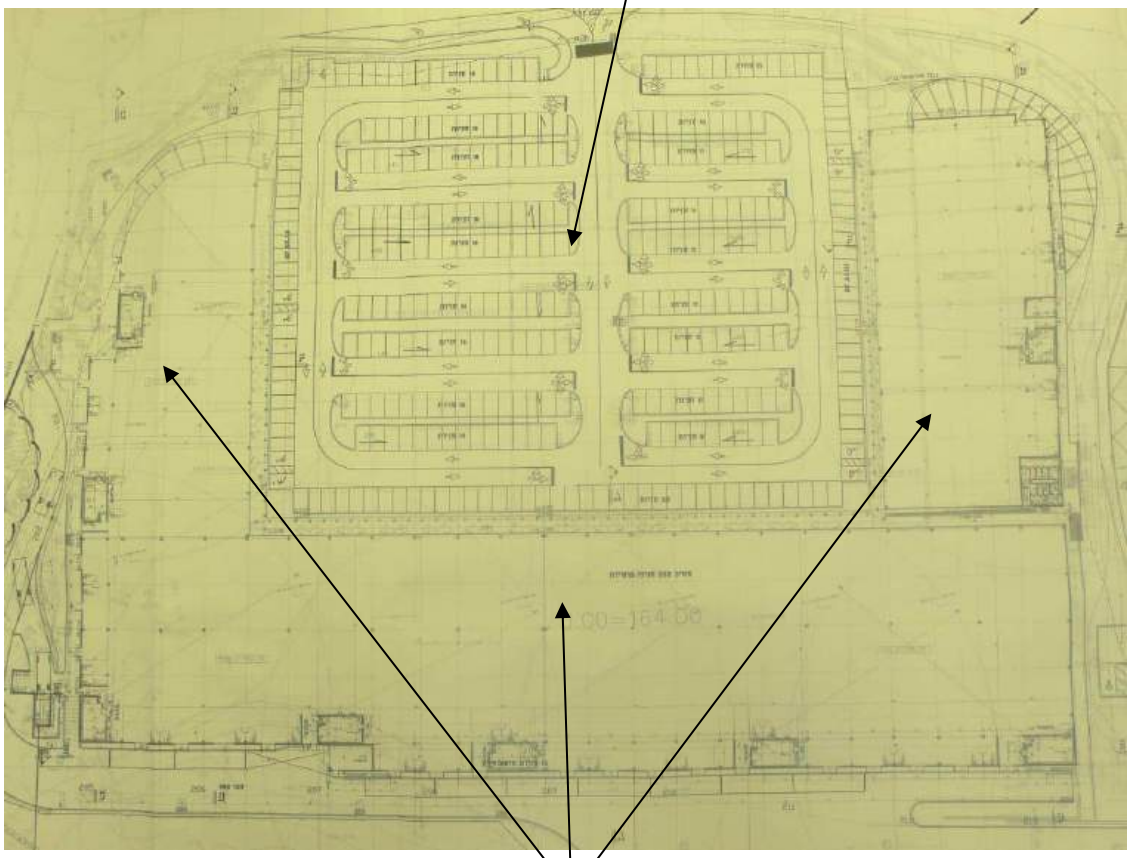
<u>מפלס קומת מסחר תחתונה (-4.32)</u>



[1] מהווה ניצול של 39.49% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.

להלן תשריט מפלס קומת הקרקע (מפלס 0.00+) -

מתחם החניות



שטחי המסחר במפלס

ב. בהתאם **להיתר בניה** מספר **19056**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 12.8.2008, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: לגיטימציה לתוספת קומה וגלריות במבנה קיים שטח של 558.07 מ״ר ותוספות לרשימת שימושים עיקריים לרבות מרפאות ומכונים רפואיים, גדר באורך 550 מ״א.

<u>להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:</u>

קומה	שטח עיקרי	מקלט	טכני	מבואות	מעברים	סה״כ
-1	1,286.26	37.29	406.02	111.69	-	1,841.29
0	8,942.7	264.35	957.82	101.36	92.67	10,358.9
1	558.07	-	-	13.32	-	571.39
סה״כ	**10,787.03 מ״ר**[1]	301.64 מ״ר	1363.84 מ״ר	226.37 מ״ר	92.67 מ״ר	**12,771.58 מ״ר**

<u>הערה:</u>

היתר הבנייה למעשה הכשיר בדיעבד שטחי גלריה אשר נבנו באופן כדלקמן:

1. גלריה אשר משמשת כחדר מכונות, שירותים ומלתחת עובדים מעל השטח המושכר לשופרסל (כ – 106 מ״ר).
2. גלריה שנמצאת מעל השטח שמושכר לקופת חולים (כ – 410 מ״ר).
3. גלריה אשר משמשת כמשרד מנהל מתחם ביג יוקנעם (כ – 42 מ״ר).

לא בוצע כל שינוי נוסף בשטחים הבנויים.

ג. בהתאם **לטופס 4** מיום 25/8/2008, עולים הפרטים הבאים:

פרטי המבקש: ביג מרכזיים מסחריים יד חרוצים 7 הרצליה

גוש: 11081 חלקה: 1 מגרש: 1

כתובת: יוקנעם

היתר בנייה מספר: 19056 מיום: 12/8/2008

[1] מהווה ניצול של 41% מתוך סה״כ 60% שטחים עיקריים מותרים.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 200901117** אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית ביום 18.7.2010 עולה כי הותרה תוספת שטח לאחסון למתחם "ביג – יקנעם" ולגגון פריקה.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי	אחסנה	גגון פריק	בנייה קיימת	סה"כ
-1	1,286.29			555.00	1,841.29
0	8,942.70	121.24	74.06	1416.20	10,554.20
1	558.07			13.32	571.39
סה"כ	**10.787.06 מ"ר**				**12,966.88 מ"ר**

ה. בהתאם **לתעודת גמר** (טופס 5) אשר הונפקה ביום 20.7.2011 עולה כי הנכס אשר נבנה על פי היתר מספר 200901117 מיום 18.7.2010 בגוש 11081 חלקה 1 מגרש 1 נבנה בהתאם להיתר הבניה.

ו. בהתאם **להיתר בניה מספר 201200171** אשר התקבל בתאריך 15.6.2014 עולה כי אושר להקים ביתן אחיד של מפעל הפיס בנכס שבנדון.

ז. בהתאם **להיתר בניה מספר 202300007** אשר התקבל בתאריך 26.10.2023 עולה כי הותר ביטול 8 מקומות חניה מסיבות שינוי פיתוח ומדרגות, שינוי חלוקה מסחרית לטובת חלל של תאגיד המים בקומת הקרקע, ותוספת גלריה פנימית בחלל מסחרי קיים.

להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			שטח שירות קיים (במ"ר)	סה"כ הבניין (במ"ר)
	קיים	**מוצע**	סה"כ		
קומה -1	1,286		1,286	555	1,841
קומת קרקע	8,943		8,943	1,612	10,554
קומה 1	558	**188**	746	13	759
סה"כ			10,975	2,180	13,155

הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופק על ידי החי"מ בתאריך 1.1.2026 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 11081
חלקה : 36
שטח : 26,263 מ"ר

בעלויות:

שם הבעלים:	החלק בנכס:
מדינת ישראל	1283/26263
קרן קיימת לישראל	24980/26263

חכירות:

רשומה חכירה על החלקה בשלמות לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 21.2.2055 לטובת ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת, על כל הבעלים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על החלקה בשלמות, על כל החוכרים.

הערות:

רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון.
הערות: תכנית ג/במ/249.

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

<u>חוזה חכירה</u>

ב. בהתאם להעתק **מהסכם חכירה,** שנחתם בתאריך 1/5/2006 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין ביג מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	יוקנעם עילית
גוש רשום	:	11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק) 11073 חלקה: 71 (חלק) 11081 חלקה: 1 (חלק)
שטח	:	כ – 26,680 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום 22.2.2006 ועד ליום 21.2.2055 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים
מטרת החכירה	:	הקמת מרכז מסחרי
התמורה	:	10,830,000 ₪
הייעוד	:	מרכז מסחרי
מגרש	:	101 לפי תב"ע ג/9190

<u>תנאים מיוחדים:</u>

תוכנית ג/9190 מחייבת בנייה בהתאם לתוכנית הבינוי אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית (מסמך מחייב).

התוכנית מחייבת בניית כל המגרש עפ"י התב"ע בבת אחת. כלומר המגרש המיועד למרכז מסחרי אזרחי (מגרש 100 + 101) יהווה יחידה תכנונית אחת. התוכנית אינה מאפשרת בניית המרכז בשלבים.

במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם החוכר סכומים נוספים לממ"י, אלא רק היטל השבחה, במידה ויידרש, לוועדה המקומית לתכנן ובנייה.

במגרש יותרו חנויות, משרדי עסקים, מסעדות, שרותים מסחריים וכד'. כל שימוש מסחרי יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.

סה"כ שטח לבנייה: שטח עיקרי 60% = 16,008 מ"ר, שטחי שירות 80% = 21,344 מ"ר.

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. המבנה מושכר לגופים שונים.
בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2025 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,440,975 ₪ לא כולל מע"מ.

שטח לשיווק – 12,507 מ"ר
שיעור תפוסה – 100%

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:
בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים , עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 754,553 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

ג. <u>חברת ניהול וצובר חשמל:</u>

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2022	1,412,293 ₪ לשנה
2023	1,136,368 ₪ לשנה
2024	1,368,650 ₪ לשנה
ממוצע	**1,305,770 ₪ / לשנה**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 60 חוזי שכירות, 3 חוזים[1] הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

[1] בנק הפועלים, שופרסל.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", בחלק הדרום מזרחי של העיר יוקנעם, ללא חשיפה לציר תנועה ראשי.

- רמת הגמר של קומת הקרקע במבנה המסחרי הכוללת קירות בלוקים ובטון מזוין עם תקרה מבניה קלה.

- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.

- סיווג הקרקע עפ"י תוכנית בניין עיר מס' 1/מע/מק/56/9190, אשר פורסמה למתן תוקף, ביעוד לאזור מסחרי, הוראות וזכויות הבניה.

- הנתון כי המבנה נבנה על פי היתר בנייה מספר 18069 מיום 15/4/2007, תוספת שטחי גלריה לפי היתר בניה מספר 19056 מיום 12.8.2008 ותוספת שטחי אחסון לפי היתר 200901117 מיום 18.7.2010.

- הנתון כי השטחים הבנויים מהווים ניצול חלקי של זכויות הבניה במגרש, כאשר נותרו לניצול 4,956 מ"ר שטחים עיקרים לשימוש מסחרי (שטח קומת הקרקע בנוי בתכסית מקסימאלית כ-40%) לפיכך יתרת השטח לניצול הינו בקומות עליונות מעל לבינוי הקיים.

- הנתון כי המרכז המסחרי כולל כ – 317 מקומות חניה לשימוש חופשי ללא תשלום.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות[1].
לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר) , סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית.
זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.
על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.3% לדמי השכירות הבסיסים (לשטחים מושכרים) , שיעור היוון של 6.75% להכנסות נוספות מפידיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

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

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונאלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי פתוח רב היקף הידוע גם כ-"פאוור סנטר", כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד ממרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי שכירות לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

(3) דמי השכירות כאחוז מתוך הפדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

המרכז המסחרי:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,440,975
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 17,291,695
שיעור היוון שנתי	6.30%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	₪ **274,470,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 754,553
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	6.75%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **11,180,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **285,650,000**

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 260,750,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 254,290,000
	ירידה של 0.5%	₪ 298,130,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 288,190,000
	ירידה של 5%	₪ 260,750,000

זכויות בניה נוספות:

קומה	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
עליונות	מסחר/ משרדים	4,781	₪ 500	₪ **2,390,000**

שלטי פרסומת במגרש החניה[1]

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 1,992
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 23,904
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.3%)	5.28
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ **130,000**

הכנסות מצובר חשמל ורווחי ניהול[2]

ממוצע 3 שנים	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,305,770	7.80%	₪ **16,740,000**

[1] בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההוון אשר הובא בחשבון הינו 10.2% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

[2] בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.
תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע מייצג לשנים 2022-2024.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.
בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

לסיכום:

שווי חכירה במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 285,650,000
שווי זכויות בניה נוספות	₪ 2,390,000
תוספת בגין הכנסות משילוט	₪ 130,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל	₪ 16,740,000
חידוש חוזה חכירה בתום תק' חכירה	-₪ 4,740,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	**₪ 300,170,000**

<u>הערת החי"מ[1]:</u>

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.40%

[1] שיעור התשואה הכולל הינו בניטרול זכויות הבניה הנוספות.

<u>הערכות שמאיות קודמות:</u>

ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע, ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 266,090,000	12.81%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 274,340,000	9.42%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 284,510,000	5.50%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 285,340,000	5.20%

<u>הערכה שמאית נוכחית:</u>

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **300,170,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG יוקנעם", גוש 11081 חלקה מספר 36, מגרש מספר 1 על פי תב"ע מספר 1/מע/מק/56/9190) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את מלוא שווי הזכויות סביב – **300,170,000** ₪ **(שלוש מאות מיליון, מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא צפוי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. החבות וכן סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.
הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

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

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

ובאתי על החתום,

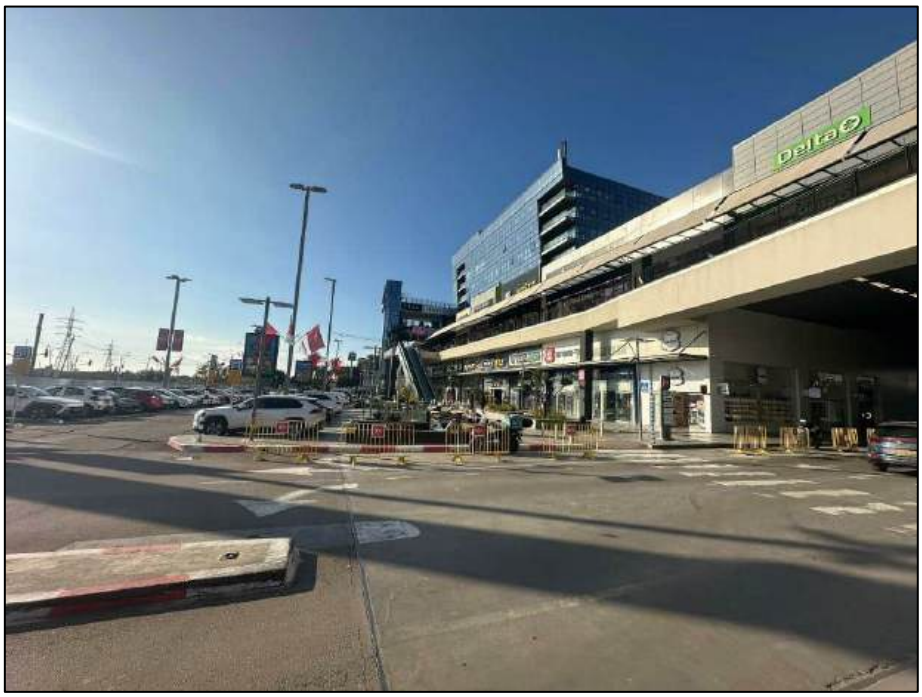
ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק מנכס המכונה "ביג יהוד",
תת חלקה 3 בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף אברהם מספר 4,
אזור התעשייה המזרחי, יהוד



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

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון

08 בינואר 2026

מספרנו: 28619.410

לכבוד,

ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ

חוות – דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק מנכס המכונה "ביג יהוד",
תת חלקה 3 בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף אברהם מספר 4,
אזור התעשייה המזרחי, יהוד

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

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

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

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

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

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	ביג מרכזי קניות בע"מ[1] (ע"י רו"ח אסף גלברד, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	03 בדצמבר 2025
תאריך הביקור בנכס[2]	:	14 בדצמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה שניתן ביום 20.06.2011 ומיום 09.06.2011 מרשם החברות שונה שמה של ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ ל- ביג מרכזי קניות בע"מ (ראה פרק "זכויות בנכס")

[2] הביקור בנכס בוצע ע"י גילה סקרדר- אנגל שמאית מקרקעין.

<u>פרטי הנכס[3] (נשוא חוות הדעת)</u>:

גוש מספר:	6711
חלקה מספר:	524 (חלק)
שטח החלקה הרשום:	19,646 מ״ר
תת חלקה מספר:	3 [4]
שטח תת חלקה הרשום:	3,339.95 מ״ר + הצמדות
שטח ברוטו בשלמות עפ״י היתר[5]:	כ- 31,650 מ״ר עילי + 30,454 מ״ר מרתף
שטח בנוי לשיווק בפועל:	כ- 14,701 מ״ר[6] שטחי מסחר + 9,099 מ״ר ברוטו שטחי משרדים[7] (לפי נתוני השכירות במתחם)
מיקום:	רחוב אלטלף אברהם מס׳ 4, אזור התעשייה המזרחי, יהוד.
זכויות בנכס:	זכות לחכירה מהוונת שתוקפו עד 07.03.2059. (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[3] בהתאם הסכם הרכישה מיום 11.02.07 וחוזה חכירה חדש מיום 23.05.2010 המסתיים ביום 07.03.2059 (לפירוט ראה פרק ״זכויות בנכס״).

[4] רישום תת החלקות הינו עפ״י בינוי טרם הקמת תוספת הבניה ואינו משקף את המצב הקיים בפועל עפ״י היתרי בניה.

[5] שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה של א׳ בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ״ר בנוי ממנו) ושלב ב׳ 1 + ב׳2 בשלמות, בהתאם להיתר בניה מספר 202000077 מיום 15.11.2020.

[6] שטח זה אינו כולל את שטחי חנות שופרסל ששטחה כ- 5,000 מ״ר ברוטו בנוסף שטחי פריקה וטעינה ועגלות וכן חנות בשלב א׳ בשטח של כ- 250 מ״ר (בגין חנות זו קיים ייתרון כלכלי). חנויות אלו נמכרו לצד ג׳ ואינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת. שטח לשיווק עם שטחי חנויות להן קיים ייתרון כלכלי הינו 14,977 מ״ר.

[7] בהתאם לעדכוני מדידה במסגרת הסכם שכירות חדש בבניין המשרדים.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממרכז מסחר ומשרדים הידוע בשם "ביג יהוד" המהווה את תת חלקה 3 בה, אשר הושלמה בו הרחבה לפרויקט מרכז מסחרי בן 2 קומות מעל מרתפי חניה, ומגדל משרדים בן 6 קומות , הכולל את המרכז הקיים ותוספת בניה, הממוקם באזור התעשייה המזרחי, רחוב אלטלף אברהם מס' 4, יהוד.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 6711 חלק מחלקה מספר 524 בשטח קרקע רשום של 19,646 מ"ר, חלק ממגרש מס' 53[8] ביעוד לאזור מסחר ומשרדים ותעשיה עתירת ידע לפי תוכנית בניין עיר מספר יד/3008/ א בתוקף, תת חלקה מספר 3 לרבות ההצמדות לה.

המקרקעין ממוקמים בסמוך לכביש מס' 461 , ראשי בין עירוני, המקשר את צומת הטייסים במזרח עם צומת סביון במערב.

סביבת הנכס שבנדון מהווה את אזור התעשייה המזרחי של יהוד המאופיין במבני תעשייה ותיקים לצד מבני תעשיה ומשרדים חדישים יותר, מלאכה ומסחר.

מדרום לנכס צפוי לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה ומתוכננת תחנת "אופק" ונכון למועד הקובע מבוצעות עבודות להקמת הקו.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיוצ"ב.

הנכס גובל כדקלמן:

דרום- חזית לכביש 461.

מערב- חזית לרחוב אלטלף אברהם, דו סטרי, מעברו תחנת דלק.

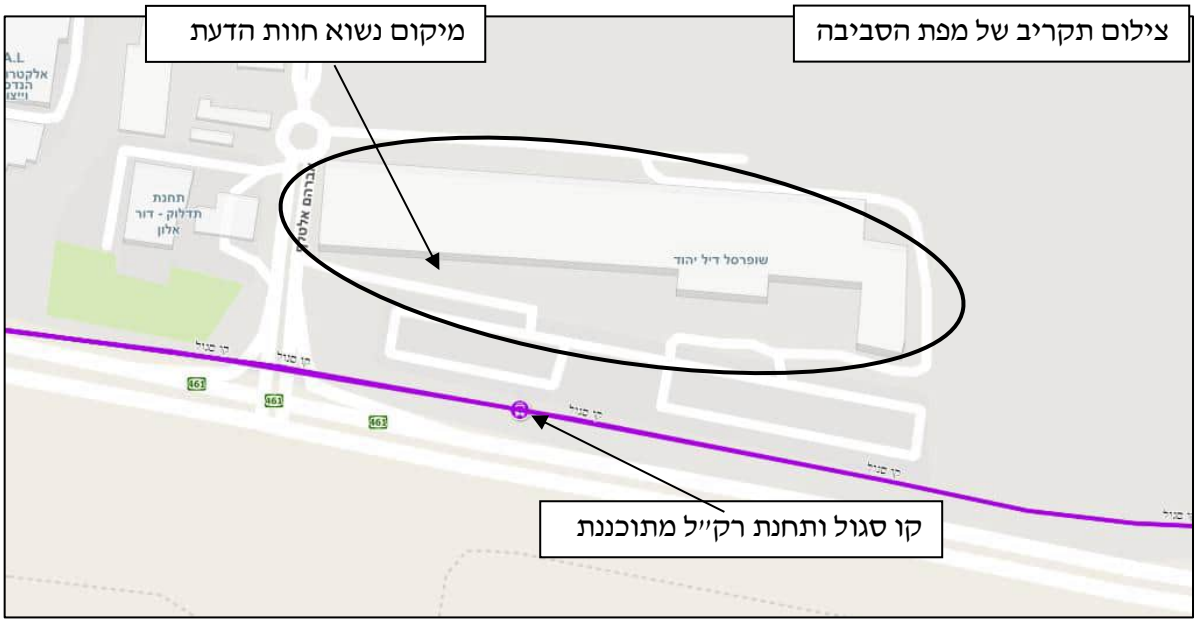
צפון- גובל במבני תעשייה ותיקים.

מזרח- גובל במבני תעשיה ותיקים.

[8] עפ"י תוכנית שיכון ציבורי מספר 3/42/10 אשר אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 13.7.1999.

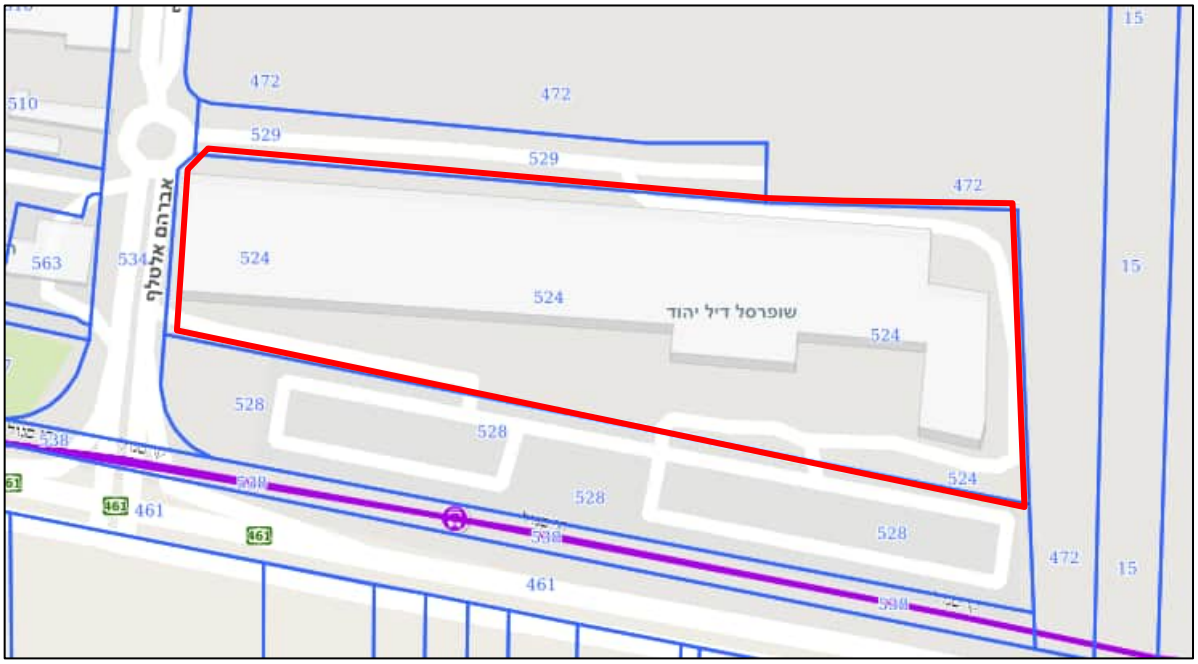
להלן תרשים הסביבה:







<u>להלן תשריט חלקה מספר 524 בשלמות מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (מוקף מלבן בצבע אדום)</u>:



<u>להלן תאור המגרש (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו)</u>:

מגרש מספר 53 (לפי תרש"צ 3/42/10) - המגרש בעל צורה "טרפזית" בשטח קרקע של 19,464 מ"ר פונה בצלע מערבית לרחוב אלטלף אברהם וצלע דרומית לגינה ציבורית מעברו כביש 461.

המגרש בשלמותו, בסיום הקמת פרויקט משולב למסחר ומשרדים הכולל חלוקה לשני שלבים:

<u>צידו המזרחי של המגרש – **שלב א'**</u>, נבנו בעבר חלק משטחי הבנייה כאשר החלק שנבנה מוגדר ע"י החברה כ"שלב א". יובהר כי חלק משטחי הבנייה אשר נבנו בשלב א' עברו שיפוץ ושידרוג עם הקמת שלב ב'.

המבנה הקיים הכולל מרתף חניה, שני חנויות המושכרות ל"אייס" "ביגוד" יחידה מסחרית נוספת בקומת הקרקע ובקומת גלריה ושתי חנויות נוספות (בהם סופרמרקט אשר נמכרו לצד ג' ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת).

יצוין כי נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי + הצמדות מכלל השטח הבנוי הקיים בשלב א'[9].

שלב זה בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו) בנוי בבניה קונבנציונאלית, בלוקים ובטון, חיפוי אבן שיש ו/או קרמיקה, גגו עשוי בטון, החלוקה הפנימית תואמת לזו המקובלת במבני מסחר מסוג זה, פרטי הגמר בשטח היחידות המסחריות הפעילות תואם לשימוש הנוכחי שנעשה בשטחן וכולל, בין היתר, רצפת בטון מוחלקות ו/או ריצוף קרמיקה, ו/או פרקט, תאורה רבת עוצמה, צינורי מיזוג אויר תעשייתיים וכד'.

המרתף המשמש לחניה ושטחי שירות מתחת לשלב א' מיועד לכ-336 מקומות + שטחי שירות שונים (מכלל שטח המרתף הוקצו לשופרסל 235 מקומות חניה לשימוש שאין עימו חזקה על בסיס יומי הניתן להפסקה בכל עת[10]).

<u>צידו המערבי של המגרש – **שלב ב' (בחלוקה לשלב ב' 1 ושלב ב' 2)**</u>:

שלב ב' בשלמותו מהווה הריסה/ לגליזציה למבנה קיים (בשלב א'), הרחבת מרתף קיים, תוספת בניה (אגף נוסף) לקומת הקרקע של המסחר הקיים לכיוון מערב על שטחי המגרש הריק לרבות תוספת קומה מסחרית מעל כל קומת קרקע וקומת גלריה קיימת ומעל תוספת הבניה חדשה (שלב ב' 1), כאשר לאחר השלב הזה הוקם מגדל משרדים בן 6 קומות (שלב ב'2, אשר הוקם והתקבל לגביו טופס 4 – ראה להלן).

הגישה למתחם הינה מצדו הצפוני של המגרש למעבר מקורה למגרש החניה בחזית המגרש ולכניסה לחניון התת קרקעי.

סה"כ השטח לשיווק בשלב א' + שלב ב1' נשוא חוות הדעת מהווה כ- 14,701 מ"ר ברוטו[11] + כ- 9,099 מ"ר ברוטו למשרדים (שלב ב2').

---

[9] שלב א' נרשם בשנת 2019 כבית משותף באופן בו נשוא חוות הדעת נרשמה כתת חלקה מספר 3 בשטח רשום של כ- 3,340 מ"ר בקומות קרקע + א' ונרשמו לטובתה הצמדות (בין היתר, חניון בשטח של כ- 3,302 מ"ר, קרקע בשטח של כ- 7,749 מ"ר, גג בשטח של כ- 7,760 מ"ר וכו', ראה פירוט בפרק : "זכויות בנכס")

[10] ראה הסכם מכר לשופרסל לרבות מכר מקומות חניה, בסעיף יז. לחוות הדעת.

[11] לאחר השלמת ביצוע מדידות סופיות לשטחי המושכר בפרויקט, לא כולל שטחי מחסנים ולא כולל שטחי חנויות שנמכרו לצד ג' בגינו קיים ייתרון כלכלי מכח הסכם שכירות.

<u>להלן תיאור שלב ב'-</u>

בחלקו המערבי של המגרש, ממערב למבנה הקיים, בוצעה הרחבה ותוספת בניה, אשר כוללת הרחבת קומת המסחר הקרקעית, תוספת קומת מסחר עליונה (סך הכל 2 קומות מסחר) מעל לקומות מרתף (שלב ב' 1) ותוספת בניה של 6 קומות למשרדים (שלב ב'2) .

רמת הגמר בשטחי המסחר (שלב ב' 1) כוללת, בין היתר, בניה קונבנציונאלית, בלוקים ובטון, חיפוי טיח בשילוב לוחות פח ואלמנטים מעץ, 6 דרגנועים (3 זוגות דרגנועים), 3 מעליות נוסעים, 6 מעליות משא, 5 גרמי מדרגות, גג משופע מפח על קונסטרוציית מתכת ועמודים , חלוקה פנימית התואמת לזו המקובלת במבני מסחר מסוג זה, רמת המעטפת ביחידות המסחר כוללת, בין היתר, רצפת בטון מוחלקת, ארונות כיבוי, מערכות גילוי עשן וספריקלרים, מערכות מיזוג בצ'ילרים וכד', ויטרינות ודלתות וויטרינות ליחידות. עבודות גמר הפנים ביחידות בוצעו ע"י השוכרים ועפ"י טעמם האישי. פיתוח מגרש ושטחי ציבור הכולל פרקט דק עץ במרפסת קומה א', פינות ישיבה, גינון, צליות מעקות ופרגולות.

<u>שלב ב'2</u> :

בעת הביקור במקום עולה כי שלב ב'2 הושלם כאשר השטחים הציבוריים (לובי כניסה, לובי קומות וחדרי מדרגות) מצוי ברמת גמר מלאה. קומות 1 ו- 2 מאוכלסות, קומות 3 ו- 4 בשלבי סיום ביצוע עבודות התאמה לפני אכלוס, קומה 5 – בחלוקה לשטח שאוכלס, שטח המצוי בעבודות התאמה ושטח פנוי ברמת מעטפת. קומה 6 אוכלסה.

הקומות ממוקמות מעל קומת המסחר העליונה , כוללים בניה קונבנציונלית, עמודי בטון, קירות מסך אלומיניום, לובי כניסה הכולל 3 מעליות נוסעים וכו'

סה"כ השטחים הבנויים ברוטו (שלב א' + שלב ב'1 + ב'2) בהתאם להיתר בניה מחודש 02/2021[12] הינם כ- 31,650 מ"ר עילי (מתוכם 8,304 מ"ר ברוטו קומות מגדל המשרדים) + 30,454 מ"ר מרתף[13].

<u>להלן תצלום אויר בתלת מימד:</u>



[12] שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה של א' בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי ממנו) ושלב ב'1 + ב'2 בשלמות, בהתאם להיתר בניה מספר 20190025 מיום 03.02.2021.

[13] שטח נשוא חוות הדעת מהווה חלק משטחים אלו. השטח בשלמות כולל שטחים שנמכרו לצד ג' בשלב א'.

<u>להלן תמונת הנכס - מסחר :</u>







חניון עילי [14]




החניון כולל כ- 330 מקומות חניה לבאי המרכז המסחרי[1].

[14] החניה העילית הנה חניה בשצ"פ בבעלות עיריית יהוד.

המשך מסחר:






להלן תצלומי– מבנה המשרדים:





סביבה עסקית:

בסביבה הקרובה קיימים מספר מרכזים מסחריים העשויים להוות תחרות למרכז שבנדון:

- <u>קניון סביונים</u>:

ממוקם בקרית סביונים אשר במערב העיר יהוד בהיקף בינוי של כ- 10,500 מ"ר.

ממוקם בסמיכות יחסית לנשוא חוות הדעת ברם בנוי כקניון סגור בעל אופי שונה.



- <u>אזור תעשיה יהוד</u>:

אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה ומוסכים לצד בנייני מסחר ומשרדים חדשים (בעיקר לאורך דרך העצמאות ורחובות שבזי ואלטלף).

בסביבת אזור התעשייה מבנים שונים הכוללים את "בית ישי" בניין "טופ רסקו", "שער העיר" (בפינת הרחובות ויצמן והעצמאות), בנייני חברת HP (ברחוב שבזי וברחוב אלטלף), הכוללים שטחי מסחר ומשרדים, בנקים, קופ"ח וכו'.

- <u>אזור תעשייה צפוני אור יהודה</u>:

ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 461, מהווה מתחם מרכזי הנהנה מגישה נוחה, רמת חשיפה גבוהה וחניה חופשית.

אזור התעשייה כולל בעיקר רבי מכר כגון סופרמרקט מגה, סופר פארם, הום סנטר "מחסני כמעט חינם" וכו'.

- <u>עמי בוטיק סנטר אור יהודה -נווה רבין :</u>

מרכז מסחרי שכונתי חדש בשטח מסחרי של כ- 3,300 מ״ר, הכוללת, בין היתר, חנויות, כמו חנות סופרמרקט, מספרה, סופרפארם, פיצרייה, בית קפה, קיוסק, מאפיה, חנויות אופנה, משרדים, מרפאת שיניים וקופת חולים וכו׳.



- <u>בארות יצחק, רשת מתחמי הקניות ״מבנה״ (לשעבר מרכז מסחרי ONE) :</u>

כולל בעיקר חנויות רבי מכר של מזון, חנות ספורט גדולה, מוצרי בית, ריהוט, מוצרי חשמל וספורט בהיקף בינוי של כ- 21,000 מ״ר, סה״כ כ- 25 עסקים.



- <u>קניון קריית אונו</u> :

ממוקם בקרית אונו היקף בינוי של כ- 24,000 מ״ר



- <u>מתחם איירפורט סיטי</u> :

ממוקם בתחום פארק הלוגיסטיקה של איירפורט סיטי, מהווה מרכז פתוח בסגנון שדרת חנויות וכולל רשתות כגון סופרפארם, פוקס, סריגמיש, סופרמרקט יינות ביתן, אדידס, בתי קפה וחנות ציוד מסחרי ועוד.



מרכז "ביג יהוד" שבנדון משרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים, יהוד, אור יהודה, סביון, קריית אונו, רמת אפעל, שוהם, ופתח תקווה ואוכלוסיות מזדמנות נוספות.

בחזית המרכז קיימת חניה פתוחה לשימוש באי המרכז. סלילת החניה הציבורית נעשתה ע"י מקימי השלב הראשון של המרכז כחלק ממטלות ציבוריות שהוטלו עליהם בעבר. החניה כוללת כ- 330 מקומות חניה.

קיים חניון תת קרקעי בן 3 קומות.

הפרויקט שבנדון משמש כמתחם street mall וכולל חנויות בתחום האופנה / fashion וחנויות רבי מכר כגון סופרמרקט, ביגוד ו- ACE פארמים, חנויות מסחריות, מסעדות ומזון מהיר ועוד.

מיקום הפרויקט שבנדון נהנה מגישה נוחה וכיום לא קיימת מצוקת חניה.

המצב התכנוני[15]

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 1782 מיום 2.12.1971 מיועדת הקרקע שבנדון ל"**אזור תעשיה**".

זכויות בניה :

שטח בניה כולל 50%

גובה : 12 מטר גובה מקסימום

קווי בניין : חזית לכביש 461 - 30 מטר

חזית לרחוב אלטלף אברהם- 5 מטר

צדדי- 4 מטר

אחורי - 4 מטר

הבניה באזור הדרומי תוקפא עד סלילת כביש עוקף.

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865 א'** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 2820 מיום 3.6.1982 ניתן הגדרה מדויקת של הוראות הבניה כדלקמן :

תכסית קרקע : 30%

מספר קומות : 2

סה"כ % בניה מרביים : 60%

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865/ב** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 3123 מיום 16.11.1984 עולה כי מטרת התכנית שינוי בהוראות הבניה באזור התעשייה והמלאכה כדלקמן :

זכויות בנייה :

1. בנייה בקומה אחת - תכסית קרקע 50% ברוטו משטח מגרש נטו ללא מבני עזר חיצוניים.
2. בנייה ב- 3 קומות - תכסית קרקע 40%, סה"כ 3 x 40% = 120% ברוטו משטח המגרש נטו, ללא מבני עזר חיצוניים.

גובה בנייה מכסימלי : גובה המבנה עד 12 מטר ברוטו.

תכנון מפורט : על מגרשים לא מבונים ששטחם מעל 3 דונם הבנייה תהיה כפופה לתוכנית מפורטת עם תוכנית בינוי אשר תכלול שטחים לפריקה וטעינה ושטחי תמרון, מערכת דרכי גישה למגרש, מקום הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש המפעל הנדון, מקום השערים והפתחים

---

[15] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י דף מידע שהתקבל בוועדה לתכנון ובניה יהוד מונוסון וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

בבניין, <u>במגרשים אלה תותר תכסית קרקע עד 50% בתנאי פתרון הולם לבעיות הפריקה, הטעינה והתמרון ובתנאי שלא יבנו יותר משתי קומות.</u>

תנאים למתן היתר: לבקשה להיתר יש לצרף תוכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטח ירוק, עמודי תאורה וכו'. התוכנית תייעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

תקנים לחניה, פריקה וטעינה:

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לכל:	מקום חניה תפעולית אחת לכל:
מלאכה	70 מ"ר	300 מ"ר
תעשיה	100 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.
מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד.
תעשייה עתירת דע, מכוני מחקר, מעבדות וכו'.	40 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 200 מ"ר נוספים מקום אחד.

מרווחים לאזורים סמוכים:

במגרשים לא מבונים המרווחים בין אזור תעשייה לבין אזור מגורים, בניני ציבור, מסחר או כל יעוד המאפשר מבנים כנ"ל, יקבע בתאום עם הרשות המוסמכת, אך לא פחות מ- 25 מטר, אשר יינטעו עצים להפרדה בין אזור התעשייה לבין אזור אחר.

אולמות שמחה:

בתחום התכנית לא יורשה השימוש "אולמות שמחה".

ד. בהתאם **לישיבת מליאת הועדה מס' 94004** מיום 5.12.1994 עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מהות הבקשה- תוספת שטחי שירות לתכנית יד/865 ב' עפ"י התקנות החדשות מיום 12.8.1992 (תיקון) כדלקמן:

מרתף ייחשב כשטח שירות למטרת חניה ואחסנה באזור התעשיה מתחת לקומת הקרקע ועד לקווי בנין המותרים בכפוף למספר הקומות המותר.

החלטה-

לאשר הוספת שטחי שירות כמבוקש, תוספת קומה ואיחודי בניה יתוכננו בתכנית מתאר חדשה אם במסגרת תכנית האב ואם בנפרד.

ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **יד/מק/5000** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4475 מיום 9.1.1997 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית:

1. שינוי הוראות הבנייה לאזור תעשייה בדבר תנועה וחניה.
2. תוספת קומות מתחת לפני הקרקע עבור חניות במסגרת שטחי השרות המותרים.

הוראות בנייה:

1. היתרי בנייה יוצאו לאחר אישור תוכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י יועץ תנועה על פי תקן החניה. לוועדה המקומית תהיה סמכות לדרוש מקומות חניה נוספים על פי תקן החניה המוצע ובאופן שלא יפחת מהתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר.
2. תותר תוספת קומות עבור חניה תת קרקעית במסגרת שטחי השירות המותרים בכל התוכניות.
3. הקומות התת קרקעיות יהיו עד לקווי בניין מותרים. לוועדה המקומית תהיה סמכות להתיר בנייה עד לגבול המגרש ובהתחשב בתשתיות הקיימות.

ו. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' **יד/מק/5001** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20.2.1997 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>מטרת התכנית</u>:

שינוי התנאים לקבלת היתרי בניה בכל הנוגע לתכנית הפיתוח.

<u>הוראות התכנית</u>:

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית יד/865 ב' יהיה הגשת תכנית פיתוח בק"מ 250:1 לכל מגרש עם פתרונות ניקוז, חניה, גדרות, מפלסים גינון וכל הוראה נוספת שתידרש ע"י מהנדס הועדה באישור הועדה שטח הגינון לא יפחת מ- 10% משטח המגרש.

ז. בהתאם **לישיבת ועדת תכנון מקומית יהוד** מס' 96002 מיום 12.2.1996 וישיבה מס' 970002 מיום 17.2.1997 עולה כי:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית - הוספו לזכויות על פי תוכנית ממ/2865ב שטחי שרות כדלקמן:

10% עבור מרחב מוגן וחדרי מדרגות.

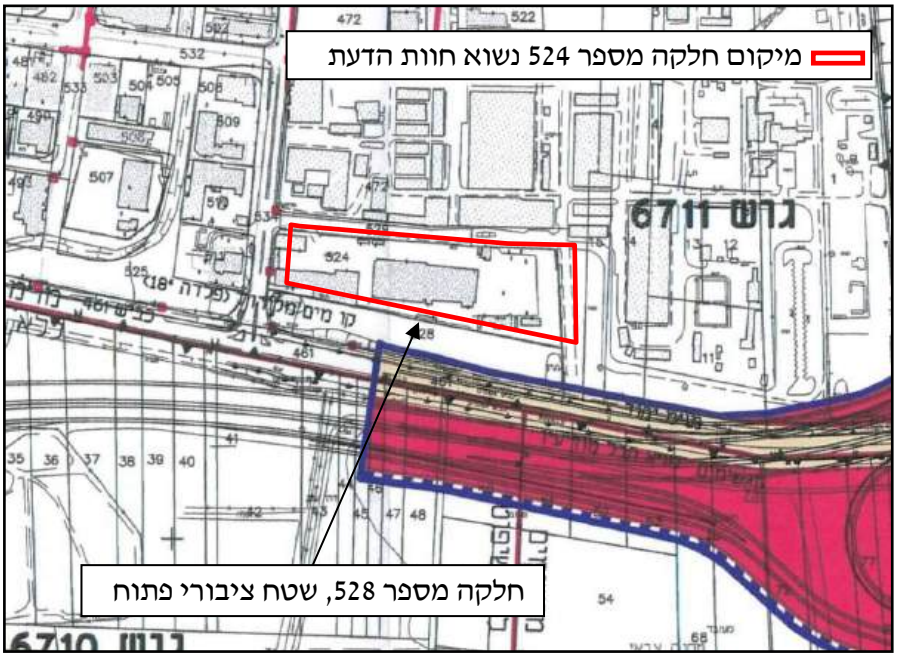
7.5% בכל קומה עבור מערכות טכניות.

וסה"כ 32.5% שטחי שרות.

ח. בהתאם ל**תת"ל 3/3** אשר פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 5434 מיום 7 בספטמבר 2004 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

התוכנית אינה חלה על החלקה נשוא חוות הדעת אלא חלה על חלקה מספר 528 המהווה שטח ציבורי פתוח בצידה הדרומי של החלקה נשוא חוות הדעת.

בהתאם לתת"ל חלק מהשטח הציבורי הפתוח מסומן כהרחבת כביש מספר 461.



ט. בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת מס' **יד/3008/א** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5680 ביום 14.6.2007 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המיקום: חלקה 524 בגוש 6711, מגרש 53 עפ"י תב"עות מאושרות.

מטרות התוכנית:

א. שינוי מספר הקומות המותר מ- 3 ל- 5 קומות.

ב. שינוי תכליות מתעשייה לתעסוקה הכוללת מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים ואולמות שמחה ללא תוספת זכויות בנייה.

שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשלבים כאשר כל שלב ביצוע יהיה שלם ויקבל תעודת גמר עם השלמתו, כל קומה או חלק ממנה תהווה שלב ביצוע, המועד המשוער לביצועה של התכנית – תוך 10 שנים[16].

[16] בהתאם **לבג"צ 1636/92** העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה , מחוז תל אביב , נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

שימושים מותרים: מסחר - סיטונאי וקמעונאי לרבות בנקים, סוכנויות דואר, שירותי תקשורת, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, אולמי תצוגה ואולמות קולנוע.
משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים.

זכויות בנייה:

שימושים	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %						מס' קומות מרבי
	מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי	תכסית	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
מסחר	11,316 מ"ר	-	בהתאם לתוכניות תקפות		23,575 מ"ר	60%	5
משרדים ותעשייה עתירת ידע	12,259 מ"ר	-					

סה"כ במ"ר	23,575 מ"ר				23,575 מ"ר		

הערות לטבלה:

1. שטחי המסחר ימוקמו בקומות קרקע ו- א' בלבד.
2. תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות, לכל אחת מהקומות.
3. עיצוב וגימור - חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, ו/או זכוכית במרבית שטחם ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר. ניתן לשלב קטעי חזית בגמר בטון גלוי ו/או טיח וצבע ו/או קרמיקה. חצרות שירות ועמדות אשפה יוסתרו ע"י גדרות.
4. הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון:

א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה , מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית , אינו אלא בגדר הנחיה רשויות התכנון.

ב. הגבלות בנייה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק - התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מהמגנל"ה, מישור המעבר והמישור האופקי, על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים על הגג, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, תרנים, עמודי תאורה, עגורנים לבנייה, מנופיו וכו', היינו על פי הוראות תמא/2/4 ונספח הגבלות הבנייה כאמור בסעיף 9 (3) לעיל, ואין לחרוג ממנו.

ג. הגבלות הבנייה בגין רעש מטוסים - חלק מהתוכנית ממוקם בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1, על פי הוראות תמא/2/4. תכליות ושימושים המחוייבים בבנייה אקוסטית על פי תמא/2/4 ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיהווה אף חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

תנאים להיתר בנייה:

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
2. אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדסת העיר.
3. ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש מרחוב אלטלף.

חניה: החניות יהיו בתחום המגרש נשוא חוות הדעת בהתאם לתקן החניה במועד הגשת הבקשה להיתר.

איכות הסביבה: כל השימושים המותרים יעמדו בקריטריונים של איכות הסביבה, שתקבע הועדה המקומית, ובמיוחד בנושאי רעש וזיהום אויר ומים הן ביחס למשתמשים האחרים במבנים והן ביחס לסביבה.

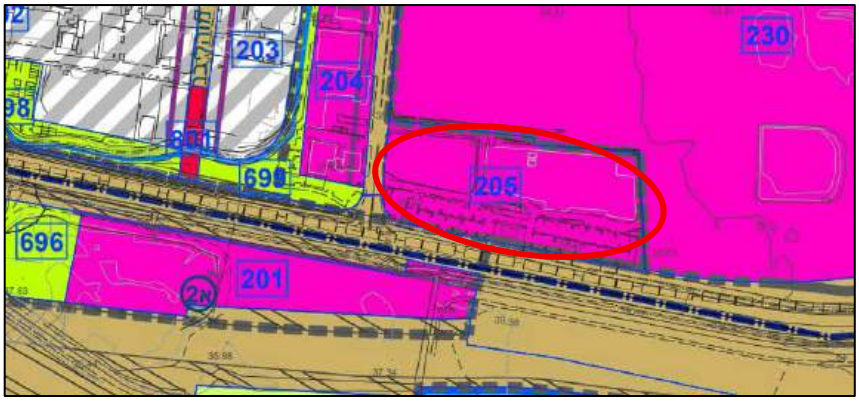
מגמות תכנון

א. תכנית 411-0384875 : **תכנית מתאר כוללנית ליהוד מונסון** – החלטה בדיון להפקדה מיום 12.05.2025
(טרם פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים)

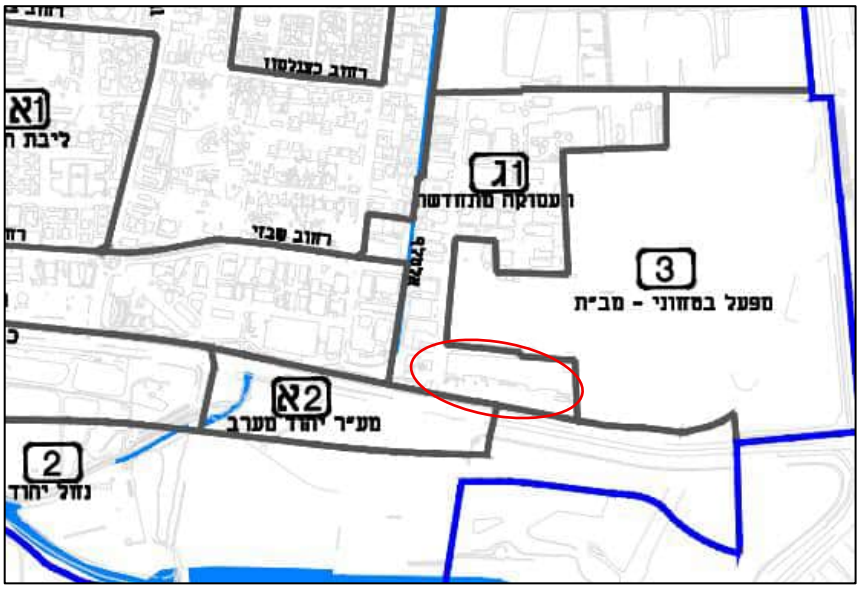
בהתאם למסמכי התכנית המפורסמים באתר מנהל התכנית, לתכנית מתאר כוללנית ליהוד מונסון אשר אושרה להפקדה (טרם הופקדה) בישיבת וועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מספר 2025012 , עולה כי הנכס שבנדון סווג ביעוד לתעסוקה, **מגרש 205, מתחם 1ג – תעסוקה מתחדשת**.

התכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן.

להלן צילום מתשריט התכנית :



להלן צילום מתחמי התכנית :



מטרות התכנית, בין היתר :

מתן מענה תכנוני כולל לעיר יהוד מונוסון, בהיקף של כ- 88,000 תושבים .

יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים

חיזוק והעצמת מרכז העיר וציר 461 כרחוב עירוני מרכזי מעורב שימושים לאורך נתיב הרק"ל .

חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

שימוש תעסוקה:

3.3	תעסוקה
3.3.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	1. משרדים, תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. 2. תעשיה משולבת. 3. אחסנה ומרכזים לוגיסטיים. 4. אולמות אירועים, שימושי בידור, בילוי ופנאי.
שימושים משניים	1. מסחר נלווה לתעסוקה. 2. מבני ציבור. 3. מרכז תחבורה כולל חניון לילה לאוטובוסים. 4. חניון רכב כבד. 5. מתקני תשתית כלל עירוניים.

הוראות להכנת תכניות מפורטות – בין היתר:

תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו ,לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'

אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.

4.1.10	**תכנית מפורטת להתחדשות אזור תעסוקה מעורב שימושים (מתחמים 2ב, 3ג)**
	1) תוכן תכנית מפורטת להתחדשות אזור התעסוקה, אשר תתווה את המשך פיתוחו כאזור מוטה תעסוקה ומעורב שימושים. התכנית תוכן במקשה אחת עבור כל המתחם. התכנית תוכן בהתאם להוראות בפרק 4.1.9 ותכלול בית היתר התייחסות לנושאים הבאים: א. הגדלת זכויות הבניה לתעסוקה ומשרדים וקביעת תמהיל השימושים באזור התעסוקה ומיקומם הרצוי: תעשייה, מלאכה, לוגיסטיקה. ב. הגדלת זכויות הבנייה מעבר למצוין בתכנית המתאר, אשר תבחן את תמהיל המפעלים והעסקים ואת ייעול השימוש בקרקע. ג. תבחן האפשרות להשלמת צרכי הציבור העירוניים (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתחום מתחם זה . מבני ציבור קטנים כגון גני ילדים ומעונות יום ישולבו במבנים במתחם זה. ד. בדיקות סביבתיות של כלל השימושים באזור התעסוקה בדגש על השפעתם על אזורי המגורים הסמוכים. ה. צמצום מירבי ומניעה של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים. פתרונות למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת שימושי תעסוקה, ומסחר לשילוב בסמיכות לאיזורי מגורים. ו. כללים לעירוב השימושים להעשרת הפעילות העירונית, כולל פתיחת חזית מסחרית פעילה לאורך השדרות ורחובות עירוניים ראשיים. ז. מימוש זכויות הבניה למסחר יותנה במימוש זכויות הבנייה למגורים, לתעשייה ולתעסוקה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

להלן הוראות למתחם 1ג בו נמצא הנכס שבנדון:

4.2.3	מתחם 1ג – אזור תעסוקה מתחדש
4.2.3.1	**תיאור המתחם**
	המתחם ממוקם בדרום-מזרח יהוד, בין רחוב כצנלסון לכביש 461. אזור התעשייה נהנה מסמיכות לקו הסגול, לנתב"ג לכביש 40 ולכביש 6. אזור התעשייה מהווה את העוגן התעסוקתי והכלכלי של העיר. על מנת למצות את מלוא הפוטנציאל העירוני במתחם קובעת תכנית המתאר העצמה של זכויות הבניה והגבהת הבינוי, תוך שילוב מגוון שימושים במתחם - תעסוקה, תעשייה ומלאכה. שטח המתחם: 192 דונם
4.2.3.2	**נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
תעשיה תעסוקה ומסחר	מ"ר	306,900	403,200	
שטח ציבורי פתוח	דונם	5	11	

עקרונות תכנון והוראות לתכנית מפורטת	1. פיתוח המתחם יקודם באמצעות תכנית מפורטת לכלל המתחם. התכנית תוכן בהתאם להוראות פרק 4.1.6 במסמך זה ותתייחס בין היתר לנושאים הבאים: (א) פיתוח המתחם יהיה בדגש על שילוב שימושי תעסוקה מגוונים – משרדים, תעשיה ומלאכה. השימושים השונים ישולבו במבנים שונים באותו המגרש או באותו המבנה. (ב) התכנית תיצור את התנאים האופטימליים למימוש זכויות הבנייה במגרשים בהם זכויות הבניה מומשו רק בחלקן. גבהי ונפחי הבינוי ישתלבו במרקם העירוני תוך שימת דגש על ניצפות הבינוי מרחוב 461. (ג) פעילות עירונית – קומת קרקע מסחרית ופעילה בהתאם לסימונים בתשריט ליצירת פעילות עירונית אינטנסיבית לאורך רחובות אלטלף, התעשיה (המשך רחוב כצנלסון) וצומת העצמאות. המבנים יפנו חזית פעילה אל דופן הרחוב, הכוללת חזית מסחרית, כניסות, ו/או שימושים ציבוריים. (ד) התכנון יכלול את המשך רחובות שבזי, מוהליבר ורחובות נוספים עד לרחוב 461 כמופיע בתשריט. (ה) במפגש רחובות אלטלף, מוהליבר, ויצמן והרצל עם רחוב 461 יתוכננו ככל הניתן צמתים שיאפשרו מעבר הולכי רגל למרכז העיר הדרומי. רחובות אלה יתוכננו כרחובות עתירי פעילות עירונית איטנסיבית עם קומת קרקע מסחרית ופעילה כמופיע בתשריט.
עקרונות בינוי	1) הבינוי במתחם זה יאופיין בבינוי בן 9 קומות עם שתי קומות מסד מסחריות ובניה מגדלית נקודתית בגובה 16 קומות. הגבהת הבינוי ותוספת זכויות למתחם תהיה בהתאם לאישור רת"א.

למען הסר ספק, התכנית טרם פורסמה להפקדה והינה ללא תוקף סטטוטורי.
ככלל תכנית 410-0384875 קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר יהוד מונסון בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.
במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.
התכנית מסווגת את האזור שבנדון ביעוד לאזור תעסוקה כאשר זכויות בניה בתכנית תקפה לא יפגעו. לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך. כמו כן, עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה, לא תכלול "תכנית כוללנית".

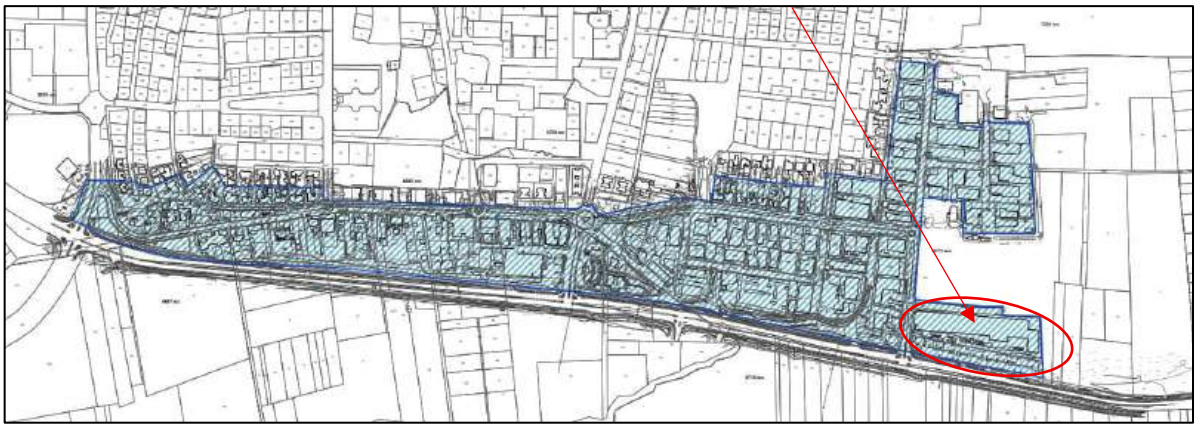
ב. <u>תכנית 411-1420470 : **מע"ר צפוני יהוד מונסון** – הודעה לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה :</u>

בתאריך 12.05.2025 הוחלט בישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מספר 2025012 לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ועל הטלת מגבלות לפי סעיף 78 לחוק, לפיה לא יינתנו היתרי בניה להריסה ובניה חדשה בתחום הפרסום, לא יינתנו היתרי בניה לתוספות בינוי חדשות על מבנים קיימים למעט היתרים לביצוע תשתיות ולצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשיפוץ ללא תוספת שטחי בניה וניתן יהיה לאשר שימושים חורגים למבנים קיימים ללא שינוי בזכויות בניה ממומשות.

תוקף התנאים הינו שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

<u>להלן תחום הפרסום ומיקום הנכס שבנדון</u> :



למען הסר ספק, התכנית טרם פורסמה להפקדה ומצויה בשלבי תכנון ראשוניים בלבד , כאשר פורסמו סעיפים 77 ו- 78 לרבות הגבלות ותנאים להוצאת היתרי בניה בתחום הפרסום, לתקופה מוגבלת.

רישוי

להלן ריכוז עיקרי נתוני ההיתרים וטופסי 4 שהופקו לשלב א' של הפרויקט:

א. בהתאם **להיתר בנייה מס' 20010089 מיום 19.12.2001** מותר הקמת מבנה תעשייה הכולל:
מרתף חניה בשטח של 12,339.31 מ"ר, קומת קרקע בשטח של 7,967.99 מ"ר (5,887.1 מ"ר עיקרי ו- 2,080.89 מ"ר שטח שירות).

ב. בהתאם **להיתר בנייה מס' 20030010 ניתן בתאריך 8.9.2003** הותר שינויים ותוספות למבנה מאושר במהלך הבניה של המבנה.
להלן שטחי הבניה:
מרתף חניה בשטח של 11,669.52 מ"ר. קומת קרקע בשטח של 7,925.95 מ"ר (5,722.14 מ"ר עיקרי ו- 2,203.81 מ"ר שטח שירות). גלריה בשטח 835.43 מ"ר וגג בשטח עליו בנויים שטחי שירות בשטח 260. 49 מ"ר.

ג. בהתאם **להיתר בניה מס' 20030032 מתאריך 8.9.2003** ניתן לפיצול היתר - שינויים במהלך הבנייה של המבנה לשלב א ושימוש חורג למסחר למשך 5 שנים[17].
להלן שטחי הבניה:
מרתף חניה בשטח של 11,669.52 מ"ר.
קומת קרקע בשטח של 4,972.97 מ"ר (3,424.93 מ"ר עיקרי ו- 1,548.04 מ"ר שטח שירות).
גלריה בשטח 261.32 מ"ר
גג בשטח עליו בנויים שטחי שירות בשטח 260. 49 מ"ר.

ד. בתאריך 15.9.2003 התקבל **טופס 4** (תקנה 5) אישור להספקת חשמל, מים וטלפון ליחדת המסחר אשר בגוש 6711 חלקה 25-21, 16/18 אשר נבנו עפ"י היתר בניה מס' 20030032 מיום 7.9.03.

[17] עפ"י תב"ע מאושרת מס' יד/3008/א ניתן יהיה לאשר שימוש למסחר חלף השימוש החורג הנוכחי.

ה. בהתאם **להיתר בניה מס' 20040076 מתאריך 25.5.2005** ניתן היתר לשימוש חורג למסחר - לשלב ב[18].

להלן טבלת שטחי הבניה:

הקומה והמפלס בבנין	שימושים עיקריים במ"ר		חלקי שירות במ"ר		סה"כ הבניה
	קיים לפי היתר	מוצע	קיים לפי היתר	תוספת לקיים	מ"ר
מרתף	-	-	11,669.52	-	11,669.52
כניסה	3,424.93	2,297.21	1,548.04	655.77	7,925.95
גלריה	-	-	261.32	654.84	916.16
מעל 5.44+	-	-	260.46	-	260.46
סה"כ	3,424.93	2,297.21	13,739.34	1,310.61	20,772.09

ו. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון) אשר ניתן בחודש 01.2010 ל"איקרוס" עבור הנכס בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף 4 אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20040076 מיום 25.05.2005 (מהות הבקשה פיצול היתר ושימוש חורג למסחר- שלב ב' (שינויים במהלך הבניה)) עולה כי ניתן לספק את השירות המבוקש.

[18] מעיון בתיקי הבנייין ומבדיקה באגף הרישוי עולה כי היתר בנייה זה מתייחס ליתרת שטח המבנה הקיים הכולל את שטחי האופיס-דיפו לשעבר /ביגוד, אייס קנה ובנה, ויתרת השטחים שנבנו.

<u>היתר בנייה - שלב ב1' של הפרויקט לשטחי מסחר בלבד (ללא משרדים - שלב ב2')</u>

ז. בהתאם להיתר בנייה מספר **20160171** מיום 9 באוגוסט 2018 אשר ניתן לגוש מספר 6711 חלקה מספר 524 עולה בין היתר כי ניתן היתר לתוספת לבנייה קיימת: תוספת מרתפי חניה, תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע ובקומה א', שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים, מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות.

בהתאם להיתר הבנייה תנאי להשלמת העבודות לאחר חפירה ודיפון: השלמת ביצוע סובת המעגל בהתאם להנחיות מהנדס העיר[19], לא יאוחר ממועד סיום העבודות לחפירה ודיפון, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

תנאים לטופס 4:

- הקצאת חדר שנאים לשימוש העירייה בשטח של כ- 30 מ"ר בהתאם למפרט חברת חשמל. כתנאי למימוש וביצוע חדר טראפו.
- רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה לכלל הציבור וכן זכות מעבר לכיוון מגרש 206 שבייעוד שטח ציבורי מעל ומתחת לקרקע על מנת לאפשר ירידה לחניון תת קרקעי בשצ"פ.
- הסדרי התנועה של שופרסל לא ישתנו לעומת המצב הקיים היום (כניסה ויציאה דרך הכביש הצפוני בלבד).
- לא תהייה תנועת משאיות מדרום למבנה. לא תהייה פריקה וטעינה של משאיות בצד הדרומי.
- הכביש ממזרח ישמש אך ורק לרכב חירום.
- פתרון החניה של שופרסל בצד הצפון-מזרחי יישאר כפי שהוא היום ושהוצג בעבר.
- תוכנית שילוט באישור מהנדס הועדה.
- המרפסת בקומת המסחר העליונה תפותח באופן פעיל לציבור הרחב בתאום עם מהנדס הועדה.
- חומרי גמר הבניין ועיצוב חזיתות וסביבת הבניין באישור מהנדס הועדה.
- חומרי גמר הבניין ועיצוב חזיתות וסביבת הבניין באישור מהנדס הועדה.
- חזית צפונית: כניסה ללובי המשרדים – שהדלת לא תיפתח לכיוון המדרכה.
- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם להסכם בין הצדדים מיום 19.7.2018[20].

תנאים לאכלוס:

- חברת ביג תפתח על חשבונה בשטח הסמוך אליהם מדרום – חלקה 528 שטח לרווחת הציבור בהתאם לתנאי ההסכם בין הצדדים.
- תנאי לאכלוס הבניין – ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש ברחוב אלטלף.

---

[19] על היזם לפתח כיכר בהצטלבות רחובות אלטלף והכניסה ל"מבת". הביצוע יושלם עד לסיום עבודות החפירה והדיפון של המרתף באגף החדש. נכון למועד הביקור הכיכר הוקמה.

[20] רישום הערה לפי תקנה 27 בהתאם להסכם זה הנה בגין רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.

להלן יוצגו שטחי הבנייה מתוכנית ההגשה להיתר הבנייה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר							סה"כ במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
	מסחר		מסעדות	מטבחים	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע		
	קיים	מוצע	מוצע	מוצע											
מרתף 3-						89	865	5,311	168				6,433	6,433	
מרתף 2-						5	783	5,349	135				6,273	6,273	
מרתף 1-						276	408	5,273	176			11,670	6,133	17,803	
קרקע	5,722	2,998			78	38			299	279		2,204	695	11,619	
גלריה 1					75	1			174			916	250	1,166	
גלריה 2												260		260	
אי		5,876	836	713	129	48	808		1,585				2,570	9,995	2,849
גלריה		97				2			125				128	225	
גג טכני					81	59			193				333	333	
סה"כ	**5,722**	**8,971**	**836**	**713**	**364**	**518**	**2,864**	**15,934**	**2,855**	**279**	**0**	**15,050**	**22,814**	**54,106**	**2,849**

בגין ההיתר כאמור שולמו דמי היתר למינהל

ט. **בתאריך 23.05.2010 ניתן אישור ממנהל מקרקעי ישראל** בתכנית בקשה להיתר לשטח בניה כולל של 40,049.43 מ"ר.

י. בתאריך 08.4.2018 **שולם דמי היתר היוון** – תוספת להיתר החדש בסך של כ- 1,144,911 ₪ לא כולל מע"מ.

יא. בהתאם להיתר בנייה מספר **20200077** מיום 15 בנובמבר 2020 אשר ניתן לגוש מספר 6711 חלקה מספר 524 עולה בין היתר כי הותר שינויים במבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160171 השינוי כולל ביטול מחסנים וחניות בקומת המרתף ושינויים פנימיים גם בקומת המסחר.

היתר זה אינו מבטל דרישות ותנאים כפי שהופיעו בהיתר המקורי שמספרו 20160171.

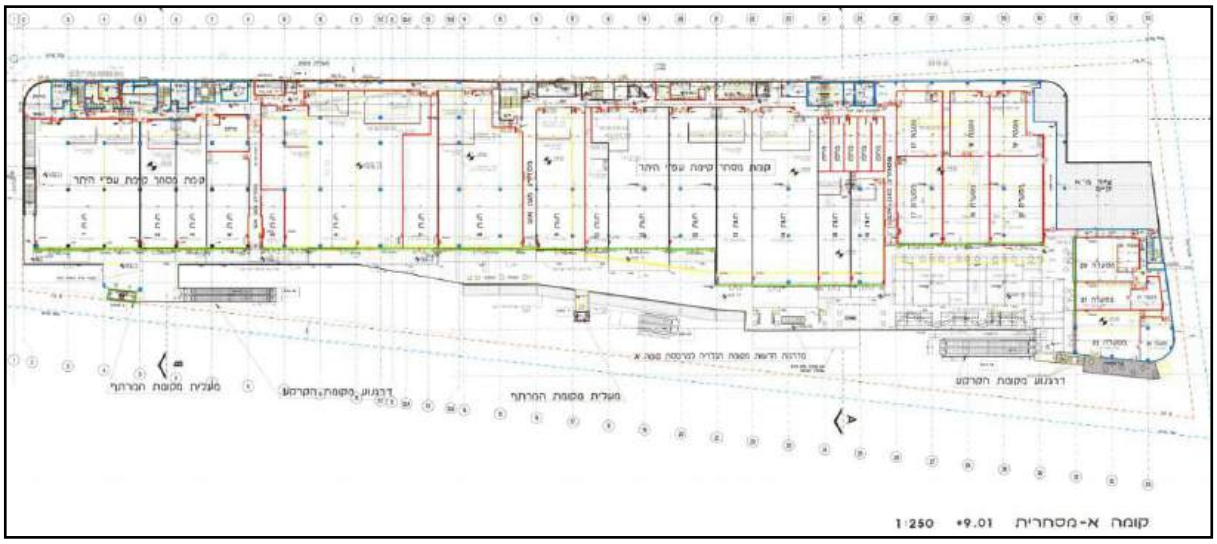
סה"כ מסומנים בהיתר 432 מקומות חניה ב- 3 מרתפים (שלב ב' בלבד)

להלן יוצגו שטחי הבנייה מתוכנית ההגשה להיתר הבנייה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר					שטחי שירות במ"ר								סה"כ במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
	מסחר		מסעדות	מטבחים	חלל אטום	סה"כ עיקרי	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ בניה קיימת	סה"כ שירות מוצע		
	קיים	מוצע	קיים + מוצע	קיים + מוצע	מוצע												
מרתף 3-							58	55	-822	605	53			6,433	6,382	6,382	
מרתף 2-							58	-5	-747	659	35			6,273	6,272	6,272	
מרתף 1-								270	-99	-193	19			17,803	17,800	17,800	
קרקע	8,720	-226				8,494	6	-11	114		112			2,899	3,118	11,613	
גלריה 1							-5	21			-81			1,166	1,100	1,100	
גלריה 2														260		260	
א'	5,876	-410	1,028	591		7,085	3	10	355		-133			2,570	2,805	9,890	2,959
גלריה	97	-97			73	73		2			24			128	153	225	
גג טכני							10	-17			-69			333	-75	258	
סה"כ	**14,693**	**-733**	**1,028**	**591**	**73**	**15,652**	**129**	**325**	**-1,200**	**1,071**	**-41**	**0**	**0**	**37,864**	**37,555**	**53,800**	**2,959**

להלן חלק מתשריטי ההיתר:





חתך:



יב. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון) אשר ניתן בתאריך 14.03.2021 ל"ביג" עבור הנכס בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף 4 אשר **נבנה לפי היתר בניה מספר 20160171 מיום 09.08.2018** (מהות ההיתר תוספת לבניה קיימת, תוספת מרתפי חניה , תוספת שטח מסחרי בקומת קרקע ובקומה א' שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים , מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות) **ולפי היתר בניה מספר 20200077 מיום 05.11.2020** (מהות ההיתר שינויים במבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160171, השינוי כולל ביטול מחסנים וחניות בקומות המרתף ושינויים פנימיים גם בקומות המסחר), עולה כי ניתן לספק את השירות המבוקש.

<u>היתר בנייה - שלב ב2' של הפרויקט - תוספת מגדל בעל שש קומות וגג טכני על גבי הבניין הקיים:</u>

יג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20190025** שניתן ביום 03.02.2021 (עפ"י אישור וועדת משנה בישיבה מספר 2020008 מיום 25.08.2020) הותר תוספת 6 קומות לשימוש משרדים מעל מבנה מסחרי קיים ושינויים פנימיים במבנה קיים. תכנית שינויים להיתר מספר 20160171.

במסגרת ההיתר פורסמו ההקלות:

- תוספת 3 קומות משרדים

<u>להלן צילום טבלת השטחים מתכנית ההיתר:</u>

הקומה והמפלס בבנין	השימושים העיקריים (מ"ר)										חלקי שירות (מ"ר)											סה"כ הבנין		משטחים לא מקורים
	1. מסחר		2. מסעדות		3. מסבדים		4. משרדים		סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח מוצע	סה"כ		מקלט	מחסנים ומערכות סניטריות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל ציבור	גזוזטרה	בנייה קיימת	בנייה מוצעת			
	קוד	קיים	מוצע	קוד	קיים	מוצע	קוד	קיים	מוצע			% משטח המגרש	מ"ר										ג		
																							%	מ"ר	
קומה -3 -12.10																							32.49	6382.11	
קומה -2 -8.10																							31.92	6271.83	
קומה -1 -4.20																							90.60	17799.99	
עמוד קובע +/-0.00									8494.34		43.24	8494.34											59.11	11612.65	
קומת גגונים +4.20																							5.60	1100.05	
קומה ב' +5.50 מעל																							1.33	260.46	
קומה א' +9.01									7084.99		36.06	7084.99											14.28	2804.94	2849.14
עמוד גגונים א' +11.58									72.71		0.37	72.71											0.78	152.62	
גג טכני +12.92																							1.07	211.09	
עמוד מגדל 1 +14.62									910.73	910.73	4.63	910.73	47.13				159.32				206.45	206.45	1.05	206.45	5.69
עמוד מגדל 2 +19.59									1181.36	1181.36	6.01	1181.36	46.88				159.90		4.00		210.78	210.78	1.07	210.78	7.09
עמוד מגדל 3 +24.14									1214.67	1214.67	6.18	1214.67	46.99				138.61		24.38		209.98	209.98	1.07	209.98	7.25
עמוד מגדל 4 +27.77									1226.40	1226.40	6.24	1226.40	46.88				138.30		29.05		214.23	214.23	1.09	214.23	7.33
עמוד מגדל 5 +31.40									1234.94	1234.94	6.29	1234.94	46.78				141.81		33.49		222.08	222.08	1.13	222.08	7.42
עמוד מגדל 6 +35.03									1248.99	1248.99	6.36	1248.99	47.02				139.41		38.12		224.55	224.55	1.14	224.55	7.50
גג טכני מגדל +38.66														24.19			20.99				45.18	45.18	0.23	45.18	0.23
סה"כ המבנה									7017.09	7017.09	115.38	22,669.13	281.68	24.19			898.34		129.04		1286.72	39434.65	200.72	8980.72	2849.14
מעל הקרקע									7017.09	7017.09	115.38	22,669.13	281.68	24.19			898.34		129.04		1286.72	30453.93	155.01	30453.93	
מתחת הקרקע																									

<u>להלן ריכוז פירוט השטחים (שלב א' + שלב ב'1 + שלב ב'2):</u>

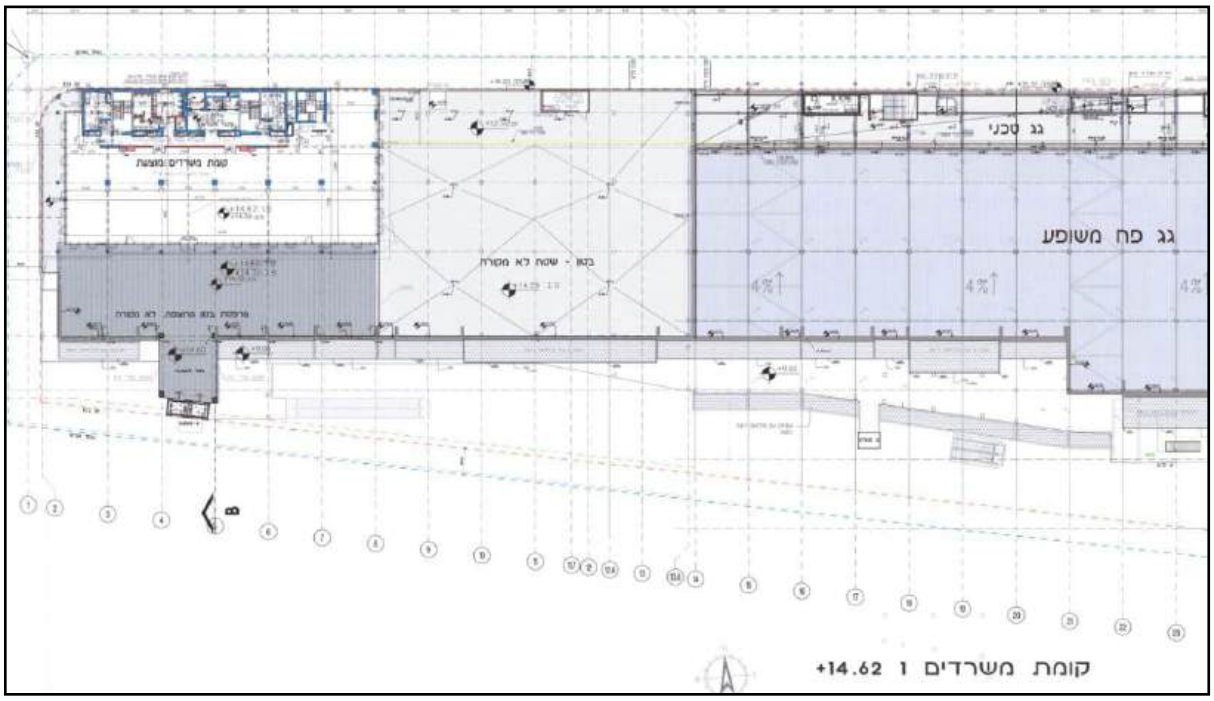
השימושים העיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ הבניין		משטח לא מקורה בקומה א' במ"ר
קיים	מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ (קיימת + מוצעת)	במ"ר	%	
15,652	7,017	22,669 (מתוכם 7,017 למשרדים)	39,435 (מתוכם 30,454 מ"ר מתחת לקרקע)	62,104	316%	2,849

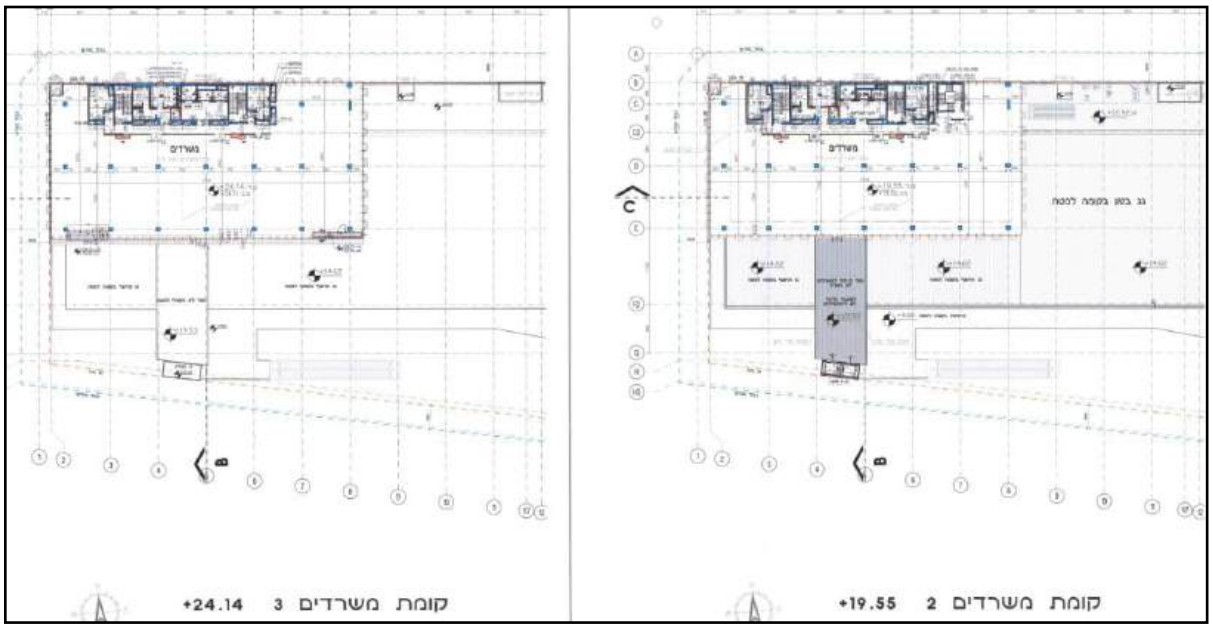
<u>בגין בקשה להיתר בניה זה התקבלו דרישות תשלום כדלקמן:</u>

1. דרישת <u>תשלום לדמי היתר</u> ממנהל מקרקעי ישראל על בסיס שומת שמאי המנהל מיום 30.06.2020, בסך של כ- 3,771,590 ₪ לא כולל מע"מ, לאחר קיזוז תשלומים קודמים לדמי היתר, יתרה לתשלום כ- 2,388,337 ₪. אשר **שולם בתאריך 26.11.2020**
2. דרישת <u>תשלום להיטל השבחה</u> בגין הקלות בבקשה להיתר מיום 24.12.2020 בסך של 518,548 ₪. **שולם בתאריך 28.12.2021.**

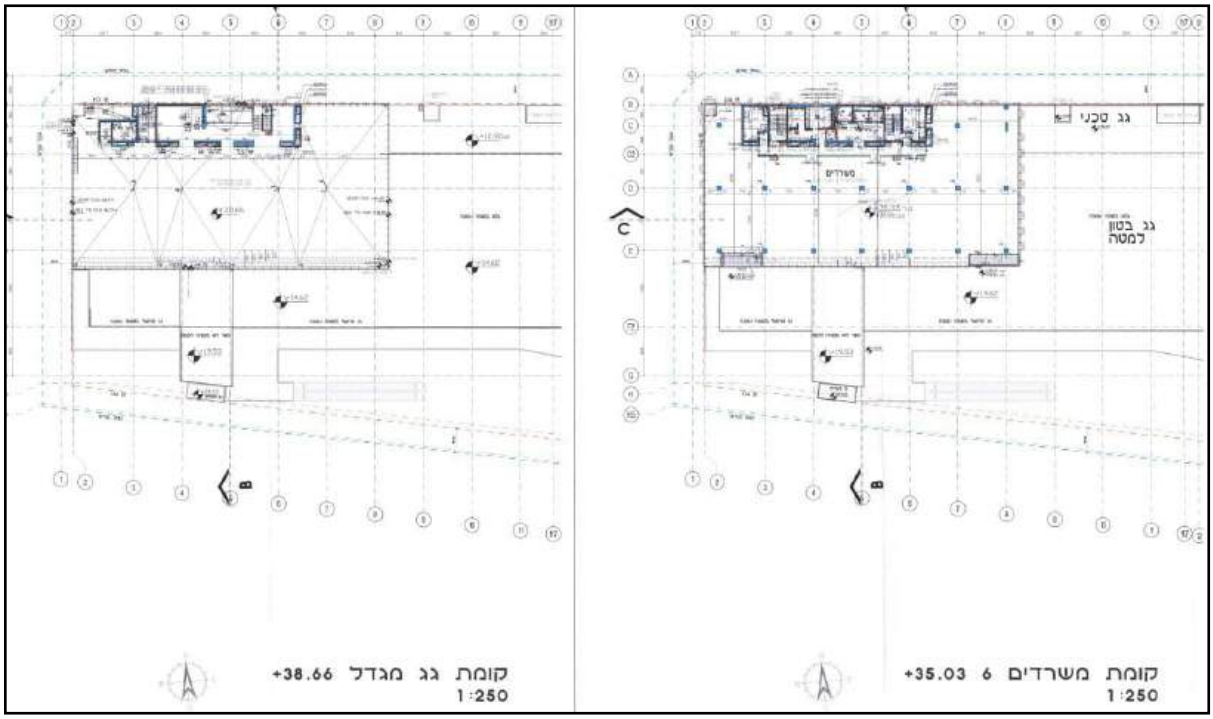
ראה פירוט בפרק: "זכויות בנכס"

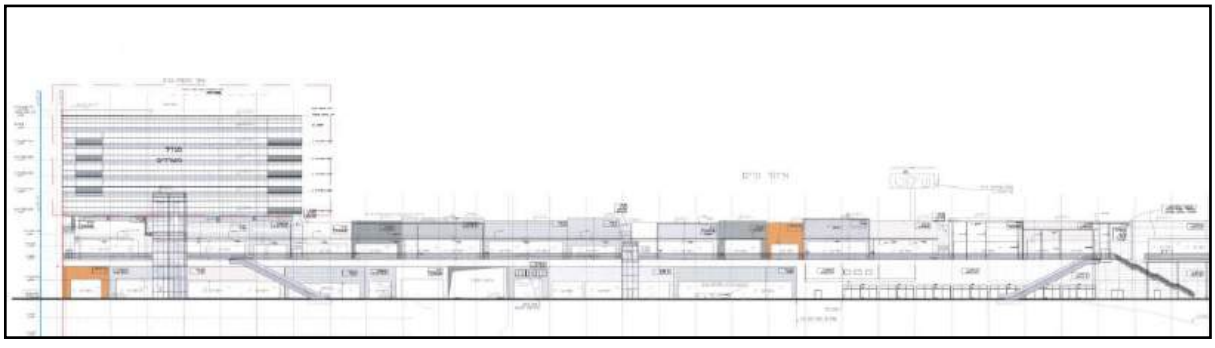
להלן תצלומים מתוך תכנית היתר הבניה:






קומת משרדים 4 +27.77
1:250
קומת משדים 5 +31.40
1:250


קומת משרדים 6 +35.03
1:250
קומת גג מגדל +38.66
1:250



יד. בתאריך 21.03.2022 התקבלה **תעודת גמר מספר 8812** עבור הנכס שנבנה בהתאם להיתר בניה 20190025 (תיאור הבקשה: תוספת 6 קומות לשימוש משרדים מעל מבנה מסחרי קיים ושינויים פנימיים במבנה קיים) בגוש 6711 חלקה 524 , המהווה אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתרי הבניה ולפי כל חיקוק וכי המבנה ראוי לשימוש על פי כל דין.

זכויות בנכס

א. בהתאם לפלט[21] מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה אשר הונפק באמצעות האינטרנט ביום 07.01.2026 רשומה חלקה 524 בגוש 6711 בשטח רשום של 19,646 מ"ר כדלקמן:

תת חלקה מספר	שטח תת חלקה רשום	תיאור קומה	בעלויות	חכירות	הצמדות	החלק ברכוש המשותף	משכנתאות
1	78	מרתף	רשות הפיתוח		גג המסומן באות א' בצבע אדום בשטח של 16.15 מ"ר	78/8448	
2	226.05	קרקע	רשות הפיתוח	רשומה חכירה מהוונת לטובת מבריק 5 צפוי מתכת (1993) בע"מ, ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 07.03.2059, בשלמות		226/8448	
3	3,339.95	קרקע וראשונה	רשות הפיתוח	**רשומה חכירה מהוונת לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 07.03.2059, בשלמות**	חניון בשטח 3,302.35 המסומן באות ב' בצבע ירוק חדר חשמל בשטח 59.30 מ"ר המסומן באות ג' בצבע ירוק חדר מונים בשטח 30.15 מ"ר המסומן באות ד' בצבע ירוק בריכה (בריכת מים) בשטח 90.30 מ"ר המסומן באות ו' בצבע ירוק מחסן בשטח 6 מ"ר המסומן באות ח' בצבע ירוק מחסן בשטח 27.40 מ"ר המסומן באות טו' בצבע ירוק גג בשטח 7,759.90 מ"ר המסומן באות טז' בצבע ירוק קרקע בשטח 767.95 מ"ר המסומן באות י' בצבע ירוק קרקע בשטח 7,749.15 מ"ר המסומן באות יא' בצבע ירוק מחסן בשטח 28.30 מ"ר המסומן באות יג' בצבע ירוק מחסן בשטח 55.35 מ"ר המסומן באות יד' בצבע ירוק גג בשטח 50.90 מ"ר המסומן באות יז' בצבע ירוק גג בשטח 28.80 מ"ר המסומן באות יח' בצבע ירוק	3340/8448	בתאריך 31.12.2023 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, שם הלווה: ביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים, בשלמות.

תת חלקה נשוא חוות הדעת

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

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

המשך :

תת חלקה מספר	שטח תת חלקה רשום	תיאור קומה	בעלויות	חכירות	הצמדות	החלק ברכוש המשותף
4	4,804.10	קרקע וראשונה	רשות הפיתוח	רשומה חכירה מהוונת לטובת שופרסל נדל"ן בע"מ ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות	גג בשטח 38.70 מ"ר המסומן באות ה' בצבע כחול פיר מעלית בשטח 13.75 מ"ר המסומן באות ז' בצבע כחול חדר מכונות מעלית בשטח 35.80 מ"ר המסומן באות ט' בצבע כחול משטח בשטח 52.10 מ"ר המסומן באות יב' בצבע כחול חניון בשטח 7,439.25 מ"ר המסומן באות יט' בצבע כחול מחסן בשטח 31.25 מ"ר המסומן באות כ' בצבע כחול משטח בשטח 101.80 מ"ר המסומן באות כא' בצבע כחול בריכה (בריכת מים) בשטח 84.90 מ"ר המסומן באות כב' בצבע כחול גג בשטח 411.90 מ"ר המסומן באות כג' בצבע כחול חדר חשמל בשטח 23.95 מ"ר המסומן באות כד' בצבע כחול חדר גנרטור בשטח 30.20 מ"ר המסומן באות כה' בצבע כחול חדר שנאי בשטח 17.20 מ"ר המסומן באות כו' בצבע כחול חדר מכונות בשטח 79.55 מ"ר המסומן באות כז' בצבע כחול לובי מעלית בשטח 57.85 מ"ר המסומן באות כח' בצבע כחול קרקע בשטח 3,074.50 מ"ר המסומן באות כט' בצבע כחול	4804/8448

<u>חוזה חכירה חדש- שינוי יעוד ו/או ניצול (תעשיה ומלאכה) מהוון:</u>

ב. בהתאם לחוזה מכירה שינוי יעוד ו/או ניצול (תעשיה מלאכה) מהוון שנחתם ביום 23.05.2010 בין "המינהל" לבין "איקרוס" ו"שרבט" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- בין הצדדים נחתם חוזה חכירה ביום 24.12.2003 והצדדים מצהירים על בטלות חוזה החכירה המקורי ולא יטענו לכל זכות ו/או חובה הנובעת ממנו.
- "שרבט" ו"איקרוס" מעוניינים לממש במקרקעין זכויות שנוצרו כתוצאה משינוי ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית בנין עיר שבתוקף ו/או לשנות את הניצול עפ"י חוזה החכירה המקורי ו/או הניצול הקיים לגביו ניתנה הסכמת "המנהל".
- גוש: 6711 חלקות: 524 (בשלמות) השטח: 19,646 מ"ר בערך
מגרש מס': 53 לפי תכנית מפורטת מס' 3/42/10 ולפי תכנית מפורטת מס' יד/3008/א
- יום אישור העסקה: 08.03.2010
- <u>תקופת החכירה</u>: 49 שנים החל מיום 08.03.2010 ועד- 07.03.2059. + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.
- <u>מטרת החכירה: תעסוקה לרבות מסחר, תעשיה עתירת ידע</u>
- קיבולת הבניה: 23,575 מ"ר מבונים.
- <u>דמי שימוש מראש</u>: בסך 3,233,646.57 ₪ ליום 11.04.2010 + מע"מ.
- הערך היסודי של המגרש נכון ליום אישור העסקה: 25,828,400 ₪
- הסכם זה מהווה עסקת שינוי יעוד וניצול להסכם למטרת תעשיה מיום 24.12.2003
- <u>הסכם זה מתבסס על תכנית יד/3008/א</u> אשר אושרה למתן תוקף ביום 14.06.2007, עסקה זו מבוצעת בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי מיום 19.10.2009, בהתאם לבקשת החוכרים ביום 29.03.2004 נחתם הסכם חכירה עם חברת שופרסל למטרת תעשיה, בעלי הזכויות אינם מתנגדים כי המנהל יחתום על תוספת להסכם חכירה עם חברת שופרסל אשר ישנה את מטרת החכירה למסחר.
- החוכרים מתחייבים להכין תשריט רישום בית משותף.
- החוכרים מצהירים כי ידוע להם שחלק מחלקה 528 הופקע לצורך הרחבת כביש 461 ומתחייבים לפנות את השטחים שהופקעו.

<u>תוספת לחוזה חכירה מהוון משנת 2016:</u>

ג. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 26.11.2016**[22] בין "המינהל" לבין "איקרוס" ו"שרבט" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- בתאריך 23.05.2010 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם חכירה וככל שנערכו שינויים ו/או תיקונים הרי שלעניין תוספת זו ייחשבו כחוזה החכירה.
- גוש: 6711 חלקות: 524 (בשלמות) השטח: 19,646 מ"ר בערך
- מגרש מס': 53 לפי תכנית מפורטת מס' 3/42/10 ולפי תכנית מפורטת מס' יד/3008/א
- המבנים: תעסוקה, מסחר, תעשיה עתירת ידע ומשרדים
- מטרת החכירה – תעסוקה לרבות מסחר , תעשיה עתירת ידע
- תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08.03.2010 ועד 07.03.2059 + 49 שנים נוספות.
- קיבולת הבניה – 23,575 מ"ר מבונים
- <u>דמי שימוש מראש</u>: בסך 3,178,392.16 ₪ ליום 22.04.2010 + מע"מ.
- הערך היסודי של המגרש נכון ליום אישור העסקה: 17,480,360 ₪
- הסכם זה מהווה עסקת שינוי יעוד וניצול להסכם למטרת תעשיה מיום 24.12.2003
- <u>הסכם זה מתבסס על תכנית יד/3008/א</u> אשר אושרה למתן תוקף ביום 14.06.2007. עסקה זו מבוצעת בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי מיום 19.10.2009. בהתאם לבקשת החוכרים ביום 29.03.2004 נחתם הסכם חכירה עם חברת שופרסל למטרת תעשיה. בעלי הזכויות אינם מתנגדים כי המנהל יחתום על תוספת להסכם חכירה עם חברת שופרסל אשר ישנה את מטרת החכירה למסחר.
- החוכרים מתחייבים להכין תשריט רישום בית משותף. במסגרת הכנת תשריט בית משותף ורישום צו הבית המשותף יפעלו החוכרים לרישום חברת שופרסל בלשכת רישום המקרקעין.
- החוכרים מצהירים כי ידוע להם שחלק מחלקה 528 הופקע לצורך הרחבת כביש 461 ומתחייבים לפנות את השטחים שהופקעו.
- החוכרים מתחייבים להכין תשריט בית משותף ולרשום את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין עד ליום 30.6.2016.[23]

[22] בכוונת התוספת להסכם החכירה צוין כי היא נחתמה בחודש נובמבר 2016. סביר כי נפלה טעות סופר בתאריך החתימה על ההסכם והכוונה הינה לשנת 2015. זאת ועוד בתחתית החוזה נרשם כי החוזה הופק ביום 25 בנובמבר 2015 ולא בשנת 2016.

[23] נכון למועד חוות הדעת החלקה נרשמה כבית המשותף.

ד. **<u>תקנון, צו ותשריט רישום בית משותף:</u>**

בהתאם **לתקנון מוסכם** מיום 17.06.2019 החתום גם ע"י אוריאל מחלב מרכז בתים משותפים וזכויות אגף בעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל וע"י המפקחת על רישום מקרקעין רביב מייזל, עולים , בין היתר , הפרטים הבאים כדלקמן:

- הבית – מורכב ממבנה אחד ובו 4 יחידות
- הבית או המרכז המסחרי – הבית הבנוי על חלקה 524 בגוש 6711 המשמש כמרכז מסחרי
- סופרמרקט – תת חלקה 524/4

<u>להלן תצלום ההצמדות:</u>

מספר חלקת משנה	צמידויות			
	תאור	מסומן בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר
524/1	גג	א	אדום	16.15
524/3	חניון	ב		3302.35
	חדר חשמל	ג		59.30
	חדר מונים	ד		30.15
	בריכת מים	ו		90.30
	מחסן	ח		6.00
	קרקע	י	ירוק	767.95
	קרקע	יא		7749.15
	מחסן	יג		28.30
	מחסן	יד		55.35
	מחסן	טו		27.40
	גג	טז		7759.90
	גג	יז		50.90
	גג	יח		28.80

מספר חלקת משנה	צמידויות			
	תאור	מסומן בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר
524/4	פיר מעלית	ז		13.75
	חדר מכונות מעלית	ט		35.80
	חניון	יט	כחול	7439.25
	מחסן	כ		31.25
	בריכת מים	כב		84.90
	חדר חשמל	כד		23.95
	חדר גנרטור	כה		30.20
	חדר שנאי	כו		17.20
	חדר מכונות	כז		79.55
	לובי מעלית	כח		57.85
	קרקע	כט		3074.50
	גג	כג		411.90
	משטח	כא		101.80
	משטח	יב		52.10
	גג	ה		38.70

<u>שיעור החלקים ברכוש המשותף</u> – בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף והם יהיו בהתאם לשטח רצפת היחידה חלקי כלל שטחי הרצפות בבית

<u>זכויות בניה</u> – בעלי הזכויות בבית המשותף נותנים את הסכמתם מראש כי כל זכויות הבניה על החלקה , בין אם הן קיימות כיום ובין אם תיווספנה בעתיד, **מוצמדות בזאת ליחידת 524/3 בשלמות**. בעלי יחידה 524/3 יקראו להלן :"בעלי זכויות הבניה".
בעלי זכויות הבניה יהיו רשאים וזכאים לנצל את זכויות הבניה קיימים או עתידיים אשר יהיו בחלקה בעמוק שמתחת לפני השטח ומעל חלל הרום שמעל המרכז המסחרי, ו/או להקים ולבנות ביחידה ובהצמדותיה, כפי שהינן עתה או כפי שתהיינה בעתיד, כל מבנה, ככל שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות ורשות הפיתוח, שיכלול יחידות נוספות שייעודן יהיה אותו ייעוד שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
כמו כן, להוסיף על מספר היחידות הקיימות במרכז המסחרי, לשנות את מספר היחידות הקיימות , לבקש תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או ביטולו ורישום בית משותף חדש שנוצר לאחר תוספת הבניה, הכל כתוצאה מהבניה האמורה. לא יהיה בזכויות אלה כדי להתיר פגיעה בזכויותיהן של יתר בעלי היחידות במרכז המסחרי, כפי שהן במועד רישומו של תקנון זה.
וכן להגיש ולחתום בשם כל בעלי היחידות במרכז המסחרי כל מסמך ובקשה הכרוכים בבנייה האמורה וכולל הסדרת רישום היחידות הנוספות. כל זאת ללא צורך בקבלת רשות או הסכמה מאת שאר בעלי היחידות למעט מיחידה מספר 524/4 וללא צורך בתשלום כלשהו. וכן לנייד זכויות בניה וכו'.

בעלי יחידה 524/4 יהיו זכאים לעשות, על חשבונם, את כל הפעולות הבאות, מבלי שיהיו זקוקים לקבל את הסכמתם או רשותם של בעלי היחידות האחרות, לבצע שינויים או תיקונים או כל עבודות בניה ביחידתם ובהצמדות הצמודות ליחידתם ללא כל הגבלה בתנאי שאלה אינם עלולים לפגוע בכל דרך שהיא ברכוש המשותף ו/או ביחידה אחרת בבית המשותף או את הזכויות המוקנות לבעלי יחידות האחרות בבית. לבעלי יחידה 524/4 הזכות לפרסם בשלטים שיותקנו על הקירות החיצוניים של יחידה 524/4 במקום גבוה הנראה למרחוק וכן להציב עמוד שילוט בתנאי שיהיו דומים למצב הקיים בפועל במועד חתימת תקנון זה.

<u>ייעוד היחידות והשימוש בהן</u> – השימושי ביחידות במרכז המסחרי יהיה בהתאם לייעוד ע"פ כל דין פרט ליחידה 524/1 המשמשת חדר טרנספורמציה.
כל בעלי היחידות בבית המשותף נותנים זכויות לבעלי יחידה 524/4 לנהל ו/או למכור ו/או לעשות שימוש במישרין או בעקיפין ביחידה שלהם כסופרמרקט (לממכר מזון, מוצרי ניקיון, תמרוקים וכדומה) אין באמור מכדי לשלול שימושים אחרים מבלעי יחידה 524/4 או מבעלי היחידות האחרות בבית.

זכויות חברת חשמל, בעלת חלקת משנה 524/1, הינה למטרת התקנת תחנת טרנספורמציה והחזקתה והינה רשאית להניח כבלים וצינורות ולהתקין ציוד וכו'. לחברה ועובדיה זכות מעבר

חופשי יום ולילה וכם גישה חופשית אל חדר התחנה או הרצועה. בעלי יחידה 524/1 פטורים מהשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול מכל סוג של הרכוש המשותף.

<u>אחזקת וניהול הבית</u> – בעלי הזכויות של חלקה 524/3 תישא בכל הכרוך באחזקת , תיקון, ותחזוק הרכוש המשותף על חשבונה הבלעדי לרבות שירותי ניקיון שמירה ואחזקת מערכות, צריכת מים, חשמל ומיזוג אויר, גינון אחזקה, שיפור שטחי התחזוקה והציוד המשרת אותם, תשלום מיסים עירוניים עבור השטחים המנוהלים וכו'. בעלי היחידות האחרות לא יחויבו בכל עת בתשלום דמי ניהול ו/או דמי החזקה ו/או ועד בית לכל גוף או גורם שהוא במרכז המסחרי בגין הרכוש המשותף. ברכוש המשותף לא יכללו שטחים ומתקנים שהוקצו לשימוש בלעדי של מי מהיחידות במרכז המסחרי.

תקנון זה יבוא במקום התקנון המצוי והוראותיו יגברו.

להלן תצלומים מתשריט הבית המשותף:



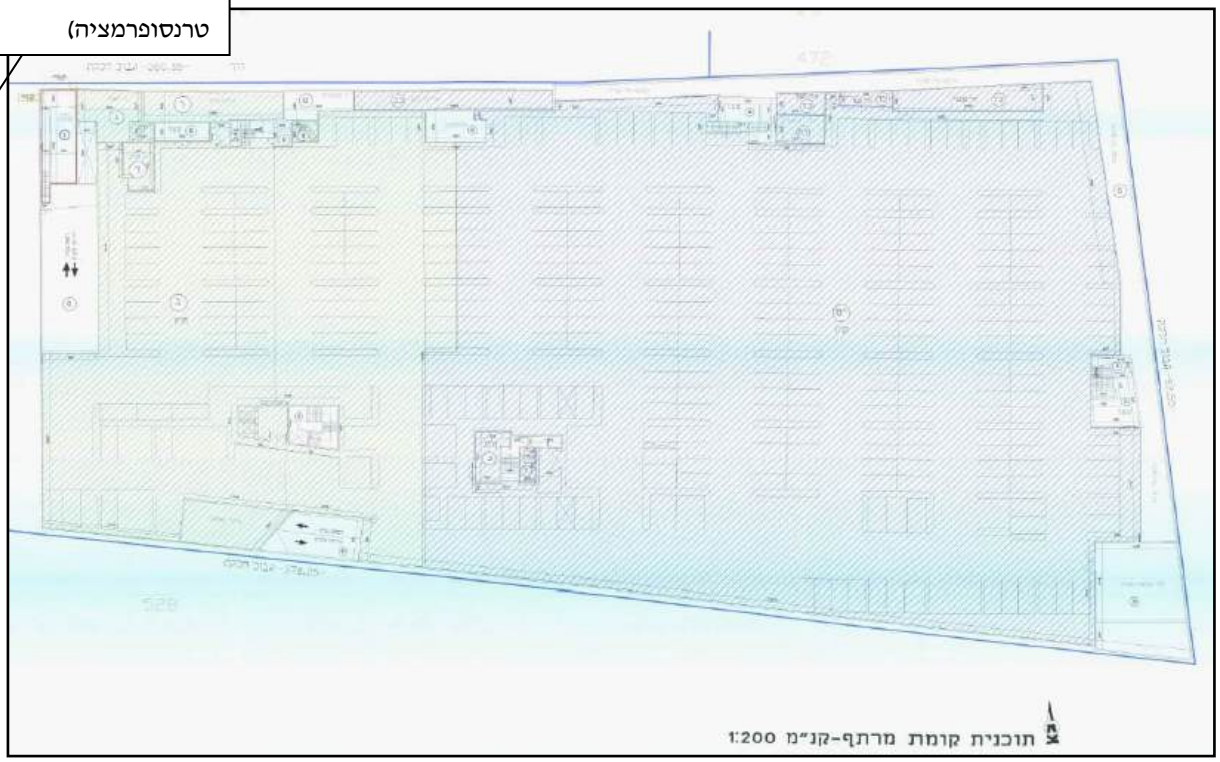
מס' הגוש: 6711
מס' חלקה: 524
שטח החלקה: 19646 מ"ר

תאור הבית
הבית מורכב מחדר אחד
משטר בניות: 1
משטר קומות: 3
משטר יחידות: 4

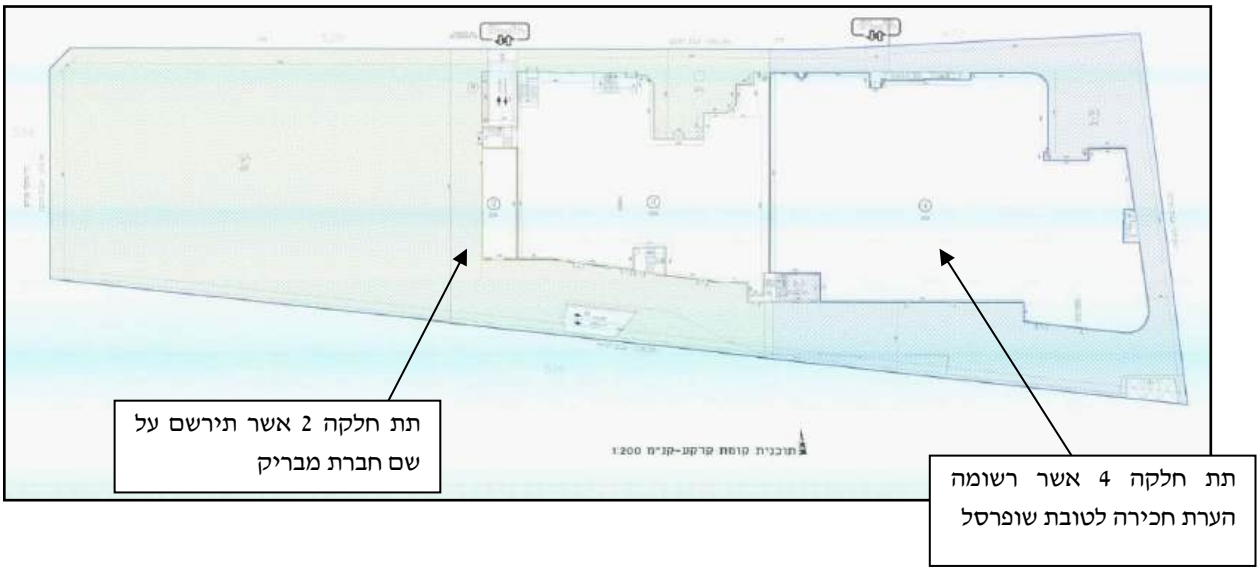
המקום: ירוד
כתובת ירדי אלמלך 2

קומה	תאור היחידה	מספר חלקת המשנה	סה"כ שטח רצפת היחידה במ"ר	צמידויות: תאור ההצמדה	צמידויות: סימון ההצמדה	צמידויות: שטח ההצמדה	צבעון
מרתף	חדר טרנספורמציה	524/1	78.00	גג	א	16.15	אדום
קרקע	אולם	524/2	226.05				צהוב
קרקע + ראשונה	אולם	524/3	2709.50 + 630.45 = 3339.95	חניון	ב	3302.35	ירוק
				חדר חשמל	ג	59.30	
				חדר מונים	ד	30.15	
				בריכת מים	ו	90.30	
				מחסן	ז	6.00	
				קרקע	י	767.95	
				קרקע	יא	7749.15	
				מחסן	יג	28.30	
				מחסן	יד	55.35	
				מחסן	טו	27.40	
				גג	טז	7759.90	
				גג	יז	50.90	
				גג	יח	28.80	
קרקע + ראשונה	אולם	524/4	4672.50 + 131.60 = 4804.10	פיר מעלית	ד	13.75	כתום
				חדר מכונת מעלית	ט	35.80	
				חניון	יט	7439.25	
				מחסן	כ	31.25	
				בריכת מים	כב	84.90	
				חדר חשמל	כד	23.95	
				חדר גנרטור	כה	30.20	
				חדר שנאי	כו	17.20	
				חדר מכונות	כז	79.55	
				לובי מעלית	כח	57.85	
				קרקע	כט	3074.50	
				גג	כי	411.90	
				משמח	כא	101.80	
				משמח	יב	52.10	
				גג	ה	38.70	
רכוש משותף		524/0					

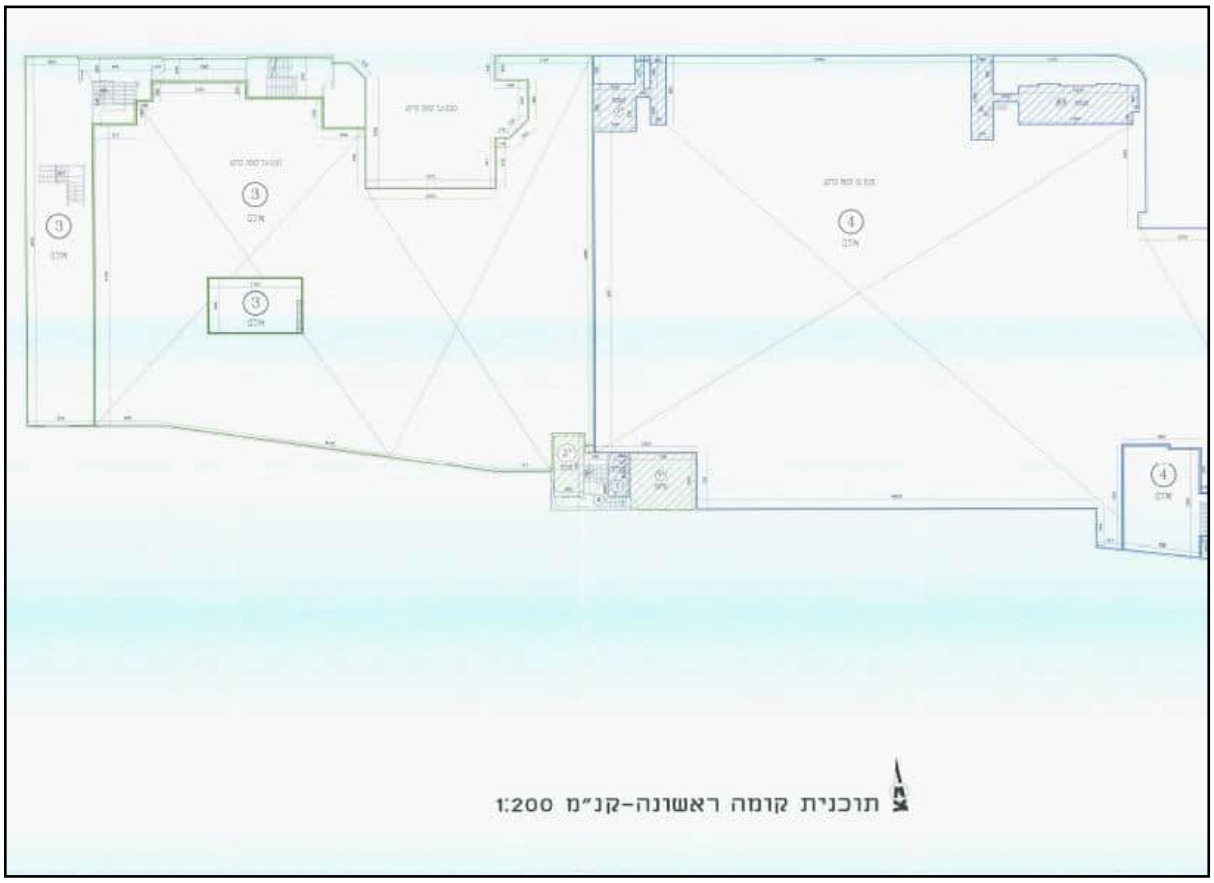
קומת מרתף – שטחים הצבועים בירוק צמודים לתת חלקה 3 שבנדון:



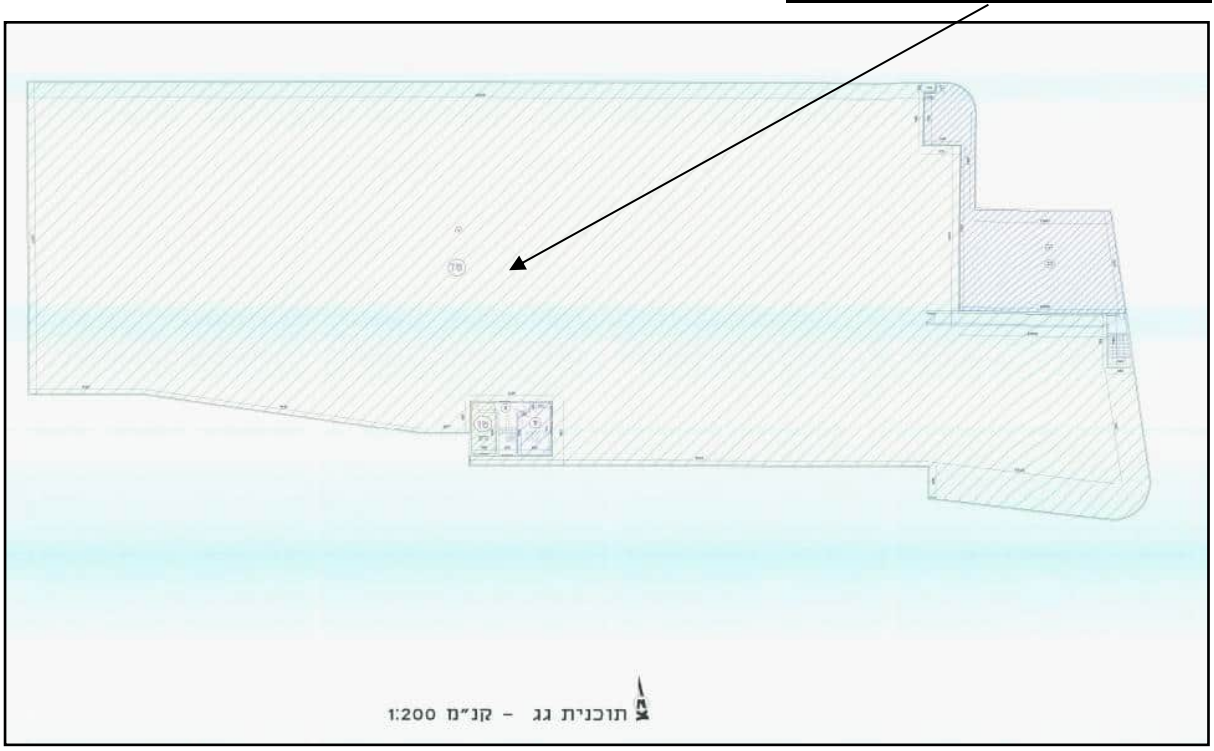
קומת קרקע – תת חלקה 3 ושטחים הצמודים לתת חלקה 3 הצבועים בצבע ירוק:



קומה ראשונה – תת חלקה 3 והצמדות:



תכנית גג- הצמדה טז- לתת חלקה 3:



<u>חוזה חכירה מהוון – תת חלקה 3:</u>

ה. בהתאם **לחוזה חכירה (מסחר ושירותים במבנה שבו לפחות 2 יחידות) מהוון שנחתם ביום 22.12.2020** בין "המינהל" לבין "ביג מרכזי קניות" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- גוש: 6711, חלקה: 524 (בשלמות), חלקת משנה: 3 , שטח רצפה: 3,339.9 מ"ר ("היחידה") צמידויות:

צמידויות:			
מחסן	בשטח	117.0	מ"ר
גג	בשטח	7,839.6	מ"ר
חצר	בשטח	8,517.1	מ"ר
אחר	בשטח	3,482.1	מ"ר

- מטרת החכירה – יחידה מסחרית בבניין רווי
- תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08.03.2010 ועד 07.03.2059 + 49 שנים נוספות.
- **ידוע לחוכר כי השימוש בקומת הקרקע ובקומה א' הינו למסחר והשימוש בקומות העליונות למשרדים ותעסוקה וזאת בהתאם לתב"ע יד/3008/א.**

<u>הסכם עם עירייית יהוד בגין זיקות הנאה:</u>

ו. בהתאם להסכם מיום 19 ביולי 2018 בין "העירייה", מצד אחד, לבין "ביג" מצד שני עולים בין היתר הפרטים הבאים:

ביג הנה בעלת זכויות החכירה בחלקה 524 בגוש 6711 לגביהם הגישה בקשה להיתר בנייה להרחבת המרכז המסחרי הבנוי על המקרקעין.

העירייה מקדמת תוכנית מתאר לאזור התעסוקה אשר תחול בין היתר על חלקה מספר 528 מדרום למקרקעין לאורך כביש מספר 461 ואשר הנם בייעוד שצ"פ אשר משמש כיום לחניה באופן שיאפשר לעירייה להקים בשטח השצ"פ מבני ציבור לרבות חניה עילית וחניון תת קרקעי.

במסגרת התוכנית שבתכנון התוותה העירייה כביש גישה חדש במקרקעין.

העירייה תחריג את המקרקעין מתחולת סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה.

ביג תרשום לטובת העירייה זיקת הנאה.

ביג תתכנן את הבניין המבוקש בקומת הקרקע באופן שתתאפשר הריסת חלק מהמבנה בצידו המזרחי ברוחב של 3.5 מ' כך שתתאפשר הרחבת הדרך. ביג תתכנן מפרץ הורדה למוניות ומשרד בשטח של 12 מ"ר לתחנת מוניות בתחומי המבנה המערבי החדש.

עם הקמת החניון התת קרקעי בתחומי השצ"פ ע"י העירייה תרשום ביג זיקת הנאה לטובת העירייה בתחום החניון התת קרקעי של ביג לטובת גישת לחניון התת קרקעי העתידי של העירייה.

ביג תגדר על חשבונה את מגרש החניה העירוני המצוי בחלקה מספר 528.

המדשאה הממוקמת במרכז החניה שבחלקה מספר 528 וכן הערוגה שמצפון לה יבוטלו ובמקומן תתכנן ביג בשיתוף עם העירייה גינת משחקים כולל מתקני משחק ותוספת מקומות חניה. כמו כן ביג תשלים נטיעות וגינון בחזית מגרש החניה לכיוון דרום.

יצוין כי במסגרת הרחבת המבנה הקיים ותוספת אגף הוכשרו מקומות חניה במרתף עם כניסה נפרדת.
במסגרת ההסכם צריכה ביג לרשום זיקת הנאה לגישה לטובת העירייה בנסח רישום הטאבו.
יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שניתן בחודש 11/2020 סומנה רצועת זיקת ההנאה בהתאם להסכם.
נכון למועד הקובע טרם נרשמה ההערה בנסח רישום המקרקעין.

ז. <u>דמי היתר לרמ"י :</u>

בהתאם **לדרישת תשלום מרשות מקרקעי ישראל מיום 17.11.2020** בגין בקשה לתוספת מגדל בעל 6 קומות וגג טכני על גבי הבניין הקיים ושינויים פנימיים, דמי ההיתר עלפי שומת הרשות המתוקנת מיום 30.06.2020 הינה בסך 3,771,589.58 ₪ לא כולל מע"מ, נכון ליום 25.06.2020.
כמו כן צוין כי בוצע קיזוז ע"י מחלקת גזברות בגין תשלומים ששולמו עבור הבקשה שהוגשה לרשות בשנת 2017 ובגינה שולמו 75% מסכום דמי ההיתר אז, קרי 1,144,911.28 ₪ ביום 08.04.2018 ו- 194,634.93 ₪ ביום 23.04.2018.

בתאריך 26.11.2020 שולם סך של 2,388,336.76 ₪ לא כולל מע"מ בגין דמי היתר היוון – תוספת, בהתאם לדרישת מנהל.

ח. **<u>הסכמי מכר נוספים במרכז (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת):</u>**

א. בהתאם **להסכמי מכר** לחלק מהחלקים בפרוייקט שבנדון <u>אשר נמכרו לצד ג'</u> <u>ואינם חלק מהפרוייקט</u> שבנדון עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>חנות שופרסל</u>

בהתאם להסכם שנחתם ביום 30.5.2001 בין חברת אחים שרבט (1989) בניה והשקעות בע"מ וחברת איקרוס ש.ב.ע בניה ויזום השקעות בע"מ לבין שופרסל בע"מ עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>הממכר</u>: חנות מרכול בקומת קרקע בשטח של 5,003 מ"ר במרכז עסקים מסחריים ומשרדים (Power Center) לרבות רמפה בשטח של כ- 76 מ"ר, גלריה בשטח של כ- 200 מ"ר, שטח טעינה ופריקה של כ- 325 מ"ר, משטח דחיסה של כ- 70 מ"ר, שטח עגלות מקורה בקירוי קל בשטח של כ- 42 מ"ר, שטח של כ- 200 מ"ר על גג מרכז העסקים עליו יוצבו מתקני מיזוג וקירור אוויר, מגרשי חניה - חניות שופרסל - 65 מקומות חניה במפלס קומת הקרקע של המרכז ו- 235 מקומות חניה בקומת המרתף של המרכז וזיקת הנאה ב- 9,600 מ"ר שצ"פ לחנייה.

ב. **<u>חנות מבריק 5 ציפוי מתכת (1993) בע"מ</u>**

בהתאם להסכם שנחתם ביום 14.3.2002 עם "מבריק 5 ציפוי מתכת (1993) בע"מ" (להלן: "מבריק") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר: חנות בשטח של 250 מ"ר ברוטו מעטפת ללא ריצוף עם זכות שימוש חופשית ובלתי מוגבלת בכל מגרשי החניה העיליים של המרכז.

התמורה: 250,000 $ + מע"מ

התחייבות המוכר: המוכר מתחייב לקבל היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר בחלקה.

הצהרות הקונה: הקונה מצהיר כי בכוונתו לנהל בחנות עסק של מסעדה בשרית ו/או בורגר ראנץ', ו/או פיצריה.

ג. בהתאם **לנספח להסכם שכירות מיום 18.01.09[24] שנחתם ביום 26.11.2019** בין מבריק לביג עולה כי הצדדים הסכימו כי ליתרת תקופת השכירות המסתיימת ביום 17.01.24 תתווסף תקופה בת 9 שנים ו- 11 חודשים, כך שסך תקופת השכירות הכוללת את תקופת השכירות המקורית ואת 2 תקופות האופציה ביחד עם תקופת השכירות הנוספת תהא בת 24 שנים ו- 11 חודשים.

אם תתקבל החלטת מיסוי מרשות המיסים המאשרת כי אין בתוספת 10 שנים נוספות לאחר 17.12.2033 כדי עסקה במקרקעין, תתווסף אוטומטית לתקופת השכירות החדשה תקופת שכירות נוספת של 10 שנים ועד ליום 17.12.2043.

[24] ככל הנראה מדובר בטעות סופר שכן על גבי הסכם השכירות המקורי מצוין ה- 08 לחודש.

<u>דמי השכירות</u> – החל מיום 01.04.2019 ועד לתום 24 חודשים או לחילופין מועד סיום עבודות ההרחבה, לפי המוקדם, **סך חודשי של 100 ₪ / מ"ר משטח המושכר.**
החל מתום התקופה הזו ועד לתום 12 חודשים (כל שנה), דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 110 ₪ עד 150 ₪ (כל שנת שכירות יעלו דמ"ש ב- 10 ₪ למ"ר עד לסך של 150 ₪/מ"ר לרבות הארכה אם תתקבל החלטת מיסוי מאשרת), בתוספת מע"מ והצמדה.

ט. <u>יתרון כלכלי מתוקף הסכם פשרה:</u>

בהתאם להסכמי השכירות והתוספת שנחתמו מול "מבריק" אשר נחתמו במסגרת הסכם הפשרה עולה כי ל"ביג" יתרון כלכלי כדלקמן:

		דמי שכירות חודשיים צמודים למדד לא כולל מע"מ
A	"ביג" משלמת ל"מבריק" מתוקף הסכם הפשרה דמי שכירות חודשיים בסך:	44,266 ₪ [25]
B	"ביג" מקבלת משוכרים חדשים[26] בהתאם להסכמי שכירות במסגרת הפרויקט החדש דמי שכירות חודשיים בסך:	58,554 ₪ [27]
B-A	סה"כ יתרון כלכלי, נכון למועד הקובע:	14,288 ₪ /חודש
	סה"כ יתרון כלכלי לשנה, במעוגל	**171,453 ₪/שנה**

בהתאם לנספח להסכם השכירות שנחתם עם מבריק, לאחר 01/2024 תהיה תוספת של 9 שנים ו- 11 חודשים) כל שנה לאחר עבודות ההרחבה, דמי השכירות של ביג יעלו ב- 10 ₪/מ"ר.
ההסכם משקף 300,000 ₪ /שנה דמי שכירות לשנתיים הראשונות ולאחר מכן עליה של 30,000 ₪ /שנה עד לשנת 2026 ולאחריו יישאר קבוע (450,000 ₪ /שנה, החל מהשנה השביעית ועד תום התקופה).
באומדן השווי הובא בחשבון ערך נוכחי של היתרון הכלכלי בגין תזרים ההכנסות הצפוי לתקופה של 8 שנים (תום תקופת השכירות).

[25] בהתאם לנספח להסכם השכירות מיום 26.11.2019, לפיו עד לתום תקופת עבודות ההרחבה ישולמו 100 ₪ למ"ר מושכר ולאחריו יעלו ב- 10 ₪ כל שנה. נכון למועד הקובע משולם כ- 176 ₪ /מ"ר X 252 מ"ר = 44,266 ₪ ובהתאם לריכוז חוזי שכירות שהוצג ע"י חברת ביג נכון ליום 31.12.2025 וחשבונית רבעונית אחרונה.
[26] בעבר, ביג קיבלה דמי שכירות מחברת אייס בהתאם לתוספת להסכם השכירות שנחתם עימה. נכון למועד הקובע, אייס הקטינה את שטח המושכר ולפיכך, אינה משתמשת עוד בשטחי "מבריק", ושטח זו הושכר במסגרת הפרויקט החדש ל- 3 שוכרים חדשים.
[27] בהתאם לריכוז חוזי שכירות שהוצג ע"י חברת ביג נכון ל- 31.12.2025. באומדן הייתרון הכלכלי יובא בחשבון העליות הצפויות בהתאם להסכמים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

י. <u>היטל השבחה</u>

1. "השבחה הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בנכס נשוא חוות הדעת אושרה ביום 14.06.2007 תכנית בנין עיר מפורטת מס' יד/3008/א אשר שינתה את מספר הקומות המותר מ- 3 ל- 5 קומות ואת התכליות מתעשייה לתעסוקה הכוללת מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים לרבות מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים, זאת ללא תוספת זכויות בנייה.

סה"כ זכויות הבניה: 23,575 מ"ר עיקרי (11,316 מ"ר מסחר בקומות קרקע ו- א' בלבד + 12,259 מ"ר משרדים ותעשיה עתירת ידע).

עוד נקבע בתוכנית כי תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות, לכל אחת מהקומות.

בגין תוכנית זו שולם היטל השבחה.

2. היתר בניה הכולל הרחבת קומת קרקע למסחר והמרה של חלק משטח קומה א' לשטחי מסחרי:

בהתאם להיתר בניה מספר 20160171 אשר אושרה בתאריך 09.08.2018 בשטח כולל של כ- 16,242 מ"ר עיקרי בחלוקה כדלקמן:

קומת קרקע מסחרית	-	כ- 8,720 מ"ר
קומה א' מסחרית	-	כ- 7,425 מ"ר (דהיינו המרה של 4,926 מ"ר עיקרי[28])
קומת גלריה א' מסחרית	-	כ- <u>97 מ"ר</u>
סה"כ		**16,242 מ"ר**

בהוראות תכנית בנין עיר יד/3008/א נקבע כי תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות.

יצוין כי הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית.

בפועל בגין היתר בניה זה לא התקבלה דרישת תשלום להיטל השבחה.

3. היתר שינויים להיתר בניה להרחבה ותוספת קומה א':

בהתאם להיתר בניה מספר 20200077 אשר אושרה בתאריך 15.11.2020 בשטח כולל של כ- 15,652 מ"ר עיקרי בחלוקה כדלקמן:

קומת קרקע מסחרית	-	כ- 8,494 מ"ר
קומה א' מסחרית	-	כ- 7,085 מ"ר (דהיינו המרה של 4,336 מ"ר עיקרי[29])
קומת גלריה א' מסחרית	-	כ- <u>73 מ"ר</u>
סה"כ		**15,652 מ"ר**

גם בגין היתר בניה זה לא התקבלה דרישת תשלום להיטל השבחה.

---

[28] 8,720 מ"ר (עיקרי מסחר קומת קרקע עפ"י בקשה להיתר) + 7,425 (עיקרי למסחר קומה א') + 97 מ"ר (עיקרי מסחר גלריה) - 11,316 מ"ר (עיקרי למסחר עפ"י תב"ע) = 4,926 מ"ר.

[29] 8,494 מ"ר (עיקרי מסחר קומת קרקע עפ"י בקשה להיתר) + 7,085 (עיקרי למסחר קומה א') + 73 מ"ר (עיקרי מסחר גלריה) - 11,316 מ"ר (עיקרי למסחר עפ"י תב"ע) = 4,336 מ"ר.

4. בגין **בקשה להיתר בניה מספר 20190025/1** לתוספת מגדל 6 קומות וגג טכני ע"ג הבניין הקיים ושינויים פנימיים במבנה הקיים, **הכוללת הקלות**, בין היתר תוספת 3 קומות מעל 5 קומות המותרות, סה"כ 8 קומות ללא שינוי בשטחי הבנייה והבלטת מרפסות לחזית הרחוב, **התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה – בגין הקלות מיום 24.12.2020 בסך של 518,548 ₪ לתשלום עד 15.01.2021.**

בהתאם לקבלה מעיריית יהוד עולה כי בתאריך 28.12.2020 שולם סך של 518,548 ₪ בגין בקשה 20190025/1 בגין היטל השבחה.

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.
נכון למועד הקובע לחוות הדעת, פרויקט הרחבת המבנה הקיים, תוספת קומה עליונה למסחר והקמת 6 קומות המשרדים הושלמו והפרויקט בשיעור תפוסה גבוה של 100% בשטחי המסחר - 100% בשטחי המשרדים.
סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון (שטחי מסחר) הינו כ- 14,701 מ"ר[30] (לא כולל שטחים שנמכרו בחלק א' של הפרויקט ואינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

א. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים (ללא שטח חנות "מבריק").

1. בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, הינם **1,951,355** ₪[31], לא כולל מע"מ <u>לשטחי המסחר</u> .

2. עם חלק מהשוכרים של שטחי המסחר נחתם **מנגנון "הגנה"** באופן בו במקום תשלום של דמי שכירות בסיסיים ודמי ניהול, משלמים דמי שכירות + דמי ניהול כנגזרת מפדיון בלבד. לפיכך, קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות. בהתאם לאישור חברת ביג, נכון ל- 31.12.2025, סך ההנחה הצפויה לשוכרים בגין הנחות זמניות, בנטרול דמי ניהול, הינם **122,504** ₪ /**חודש (-).**

3. דמי השכירות החודשיים הצפויים עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג ולא כולל אחזקה <u>משטחי המשרדים בקומות</u> (שלב ב'2), הינם **695,975** ₪, לא כולל מע"מ .

[30] לאחר השלמת ביצוע מדידות סופיות לשטחי המושכר בפרויקט.

[31] לא כולל דמי שכירות שיתקבלו בגין שטחי חנויות בתחום חנות שנמכרה לצד ג' ובגינה קיים ייתרון כלכלי אשר יובא בנפרד.

ב. יתרון כלכלי (עד לתום תקופת האופציה הראשונה בלבד):

כאמור בהתאם להסכם הפשרה והסכמי השכירות של חברת ביג עם "מבריק" ושוכרים חדשים בפרויקט, לחברת ביג יתרון כלכלי בהפרש בדמי השכירות כדלקמן:

תזרים ההכנסות צפוי עד לתום תקופת השכירות בהתאם לנספח להסכם השכירות:

יתרון כלכלי:	
תזרים דמי שכירות שנתיים אשר יתקבלו ע"י שוכרים חדשים לביג, לתקופה של 7.97 שנה, בשיעור היוון של 6.8%	4,215,226 ₪ /לתקופה , במעוגל
תזרים דמי שכירות שנתיים המשולמים ע"י ביג למבריק, לתקופה של 7.97 שנה, בשיעור היוון של 6.8%	3,186,673 ₪ / לתקופה, במעוגל
סה"כ ערך נוכחי של יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות (עד לשנת 2033) במעוגל	1,030,000 ₪

ג. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

היקף ההכנסות מפדיון, בהתאם לאישור החברה, לתקופה של 12 חודשים נכון לתקופה שבין 11/2024 ל- 10/2025 מהווה לחודש 59,479 ₪ בממוצע, **ובמונחים שנתיים כ- 713,747** ₪ .

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות:

מתוך 47 חוזי שכירות, 4 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>חברת ניהול:</u>

1. חברת האם, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
2. הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים לפי שיטות עלות (COST) בתוספת של 15%. חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.
3. נכון למועד הקובע לחוות הדעת, עפ"י נתוני חברת הניהול, פעילות הניהול לתקופה שבין 01-12/2024 הינה רווחית, כפי שנמסר ע"י החברה, הרווח לתקופה (12 חודשים) הינו כ- 1,176,000 ₪. לאור הנתון כי הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים לפי שיטת עלות cost +15% צפויה כי הוצאות הניהול יכוסו במלואן.
4. נכון למועד הקובע לחוות הדעת, עפ"י נתוני חברת הניהול, פעילות הניהול לתקופה שבין 01-09/2025 פעילות חברת הניהול הינה רווחית, כפי שנמסר ע"י החברה, הרווח לתקופה (9 חודשים) הינו כ- 420,711 ₪ .
5. **לפיכך בשלב זה, הוכר רווח חלקי בלבד בשיעור של 40% ממוצע הרווח לתקופה של שנת 2024 + 01-09/2025 בסך של כ- 365,000 ₪ /שנה.**

ו. <u>תפוסה:</u>

שיעור התפוסה בשנים האחרונות, לאחר השלמת הקמת הפרויקט (שלבים א' + ב').

שנה	2022	2023	2025 - 2024
שיעור תפוסה במרכז המסחרי	כ- 99%	כ- 100%	כ- 100%
שיעור תפוסה במגדל המשרדים	כ- 71%	כ- 96%	כ- 100%

גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- מיקום החלקה באזור התעשייה המזרחי של העיר יהוד, צפונית לכביש מס' 461 עם חשיפה מקסימאלית לכלי רכב העוברים בכניסה לעיר ודרך גישה נוחה.

- שטח החלקה הרשום - 19,646 מ"ר.

- צורת החלקה הרגולארית המלבנית ומידותיו והטופוגרפיה.

- הנתון כי בתחום החלקה בנוי מרכז מסחרי, כאשר בחזיתו רחבה לחניית כלי רכב לשימוש באי המרכז.

- הנתון כי סיווג הקרקע והוראות הבניה על פי תוכניות בניין העיר מספר יד/3008 א' אשר אושרה למתן תוקף ביוני 2007 באופן בו מגרש מספר 53 סווג ביעוד למסחר משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות שימושים נוספים למכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים.

- שטחו הבנוי של שלב א' כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהשטחים המפורטים בהיתר בשטח של 3,030.4 מ"ר בנוי בלבד (משלב א' בלבד), של שלב ב'1 של המרכז המסחרי ושל שלב ב' 2 מבנה המשרדים בהתאם להיתרי הבניה שניתנו .

להלן פירוט השטחים המבוקשים (שלב א' + שלב ב'1 + שלב ב'2) בהתאם להיתר האחרון שניתן בחודש 02/2021:

השימושים העיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ הבניין		משטח לא מקורה בקומה א' במ"ר
קיים	מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ (קיימת + מוצעת)	במ"ר	%	
15,652	7,017	22,669 (מתוכם 7,017 למשרדים)	39,435 (מתוכם 30,454 מ"ר מתחת לקרקע)	62,104	316%	2,849

- הנתון כי ניתן טופס 4 לשטחי המסחר (שלב א' + שלב ב') וניתנה תעודת גמר לשטחי המשרדים (שלב ב'2)

- חוות דעת זו עוצבה עפ"י השטחים הנקובים בהיתר הבניה.

- הנתון כי החלקים נשוא חוות הדעת אשר נבנו במתחם המסחרי (הקיים + ההרחבה) הושכרו במלואם.

- הנתון כי הושלם הקמתם של קומות המשרדים (שלב ב' 2) ונחתמו הסכמי שכירות ל- 100% מהשטחים לשיווק, השטחים אוכלסו ו/או מצויים בשלבי עבודות התאמה. שטחים ציבוריים ברמת גמר מלאה.

- הנתון כי המתחם שבנדון מנוהל עצמאית ע"י החברה. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו במתחם עולה, כי דמי הניהול עבור שטחי המסחר הינם לפי cost + 15%, באופן בו לא צפוי הפסד של חברת הניהול.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים / ישולמו ע"י השוכרים.

- הנתון כי לחלק מהשוכרים מנגנון "הגנה" באופן בו במקום תשלום של דמי שכירות בסיסיים ודמי ניהול, משלמים דמי שכירות + דמי ניהול כנגזרת מפדיון בלבד. לפיכך, קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות. באומדן השווי, מטעמי שמרנות הופחת סכום ההנחה הצפויה , לצמיתות.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הנתון כי במתחם כולל כ - 330 מקומות חניה עיליים לרכב פרטי.

- הנתון כי 101 מקומות חניה במרתף מהווים חלק מנשוא חוות הדעת בשלב א' ו- 432 מקומות חניה ב- 3 מרתפים בשלב ב'.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת הוסדר מלוא התשלום מול מנהל מקרקעי ישראל בגין דמי היתר ודמי שימוש , והועברו הזכויות ע"ש חברת "ביג" ברשות מקרקעי ישראל.

- הנתון כי שולם סכום דרישת תשלום להיטל השבחה בגין אישור הבקשה להיתר לתוספת מגדל המשרדים בגין הקלות.

- הנתון כי החלקה נרשמה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים באופן בו כל יחידה נרשמת כתת חלקה נפרדת, וזאת בהתאם להוראות חוזה החכירה החדש, ונרשמו הזכויות על שם חברת ביג, בעלת הזכויות בנכס.

- הנתון כי בהתאם להחלטות הוצאה לפועל, החלטה על מינוי כונס נכסים וצו פורמאלי, ביג בעלת מלוא החזקה בנכס (100% מהזכויות).

- אומדן השווי נערך ל- 100% מזכויות החכירה המהוונות לתעסוקה לרבות מסחר תעשיה עתירת ידע שתוקפן עד 07.03.2059.

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

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה , באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד ממרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי :
(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
(2) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני , למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

בנוסף לנכס שבנדון הושלמו עבודות הבנייה לשטחי המשרדים, ובגין מרביתם נחתמו הסכמי שכירות נכון למועד הקובע לחוות הדעת והשטחים כבר אוכלסו, לפיכך שווי שטחי המשרדים יובא בגישת היוון הכנסות, תוך מתן דחיה בגין גרייס לשוכרים חדשים ויתרת עלויות השתתפות החברה בעבודות התאמה, שטרם שולמו נכון למועד הקובע.

תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס הבנוי - שטחי מסחר בגישת היוון ההכנסות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,958,250	
בניכוי הנחה בגין מנגנון "הגנה" לחלק מהשוכרים	-₪ 122,504	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 22,028,945	₪ 713,747
שיעור היוון שנתי (*)	6.80%	8.10%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים (**) ודמי השכירות כאחוזים מפדיון - חלקי מסחר, עפ"י גישת היוון הכנסות (לא כולל מע"מ), במעוגל	**₪ 323,960,000**	**₪ 8,810,000**
סה"כ שווי הנכס - חלקי מסחר, עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), לא כולל מע"מ	**₪ 332,770,000**	

(**) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 307,760,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 301,770,000
	ירידה של 0.5%	₪ 349,670,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 340,150,000
	ירידה של 5%	₪ 307,760,000

ב. <u>אומדן שווי יתרון כלכלי "ביג"+ "איקרוס":</u>

תזרים ההכנסות צפוי :

<u>יתרון כלכלי</u> :	
תזרים דמי שכירות שנתיים אשר יתקבלו ע"י שוכרים חדשים לביג, לתקופה של 7.97 שנה, בשיעור היוון של 6.8%	4,215,226 ₪ /לתקופה , במעוגל
תזרים דמי שכירות שנתיים המשולמים ע"י ביג למבריק, לתקופה של 7.97 שנה, בשיעור היוון של 6.8%	<u>3,186,673 ₪ / לתקופה, במעוגל</u>
סה"כ ערך נוכחי של יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות (עד לשנת 2033) במעוגל	**1,030,000** ₪

ג. <u>אומדן שווי הנכס הבנוי - שטחי משרדים בגישת היוון ההכנסות:</u>

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 695,975
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 8,351,704
שיעור היוון שנתי / מקדם ערך נוכחי	7.10%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים (***)	₪ **117,630,000**
בניכוי הפחתה בגין גרייס לשוכר חדש לתקופה של חודש אחד , נכון למועד הקובע, במעוגל	<u>-₪ 230,000</u>
סה"כ שווי הנכס - חלק המשרדים, עפ"י גישת היוון הכנסות (במעוגל) , לא כולל מע"מ	₪ **117,400,000**

<u>(***) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:</u>

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 111,750,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 109,890,000
	ירידה של 0.5%	₪ 126,540,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 123,510,000
	ירידה של 5%	₪ 111,750,000

ד. הכנסה מאנטנות תקשורת:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור אנטנות	₪ 7,674
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 92,088
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 8.1%)	5.72
סך הכל תוספת שווי בגין אנטנות תקשורת	**₪ 530,000**

ה. שווי רווחי הניהול והחשמל[32]:

40% ממוצע לתקופה שנת 2024 + 01-09/2025	**שיעור היוון**	**סך הכל**
₪ 365,000	8.30%	**₪ 4,400,000**

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול המרכז, כאשר להערכת החי"מ ובהתאם למקובל בשוק, סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.3% (לעומת שיעור הוון של 6.8% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות שטחי המסחר) שכן רווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

[32] יצוין כי דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

1. <u>סיכום - סה"כ שווי זכויות "ביג" בנכס (100% מהזכויות) :</u>

סה"כ שווי הנכס המסחרי (100%) במעוגל, לא כולל מע"מ (סעיף א')	**332,770,000 ₪**
בתוספת ייתרון כלכלי (100%), לא כולל מע"מ (סעיף ב')	**1,030,000 ₪**
סה"כ שווי שטחי המשרדים (100%) במעוגל לא כולל מע"מ (סעיף ג')	**117,400,000 ₪**
בתוספת שווי בגין הנכסות מאנטנות תקשורת (סעיף ד')	**530,000 ₪**
בתוספת שווי בגין רווחי ניהול (סעיף ה')	**<u>4,400,000 ₪</u>**
סה"כ שווי זכויות (100%) מהזכויות בתוספת ייתרון כלכלי	**456,130,000 ₪**

<u>הערת הח"מ:</u>

שיעור תשואה כולל	6.92%

הערכות שמאיות קודמות

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות ב- 3 שנים אחרונות כדלקמן :

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי
31.12.2021	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים , עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 293,850,000	54.87%
30.09.2022	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים , עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 321,800,000	41.42%
31.12.2023	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים , עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 382,910,000	18.85%
31.12.2024	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים , עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 418,450,000	8.76%
31.03.2025	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים , עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 432,890,000	5.13%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (*)
31.12.2025	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים , עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ **455,100,000**

(*) מהות השינוי נובע בעיקר מהכרה ברווח חלקי של נתוני רווחיות פעילות הניהול והחשמל בשלב זה לתקופה של שנת 2024 + 01-09/2025 , עליית מדד ועדכוני חוזים, השלמת תשלום השתתפויות החברה בעבודות התאמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (גוש 6711 חלק מחלקה 524, חלק ממגרש 53 ביהוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות "ביג" בנכס (ל- 100% מהזכויות) סביב 455,100,000 ₪ (ארבע מאות חמישים וחמישה מיליון ומאה אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

בנוסף קיים ל"ביג" יתרון כלכלי בהשכרת שטח של "מבריק" לשוכרים חדשים (הפרש בין דמי השכירות שמשלמת "ביג" ל"מבריק" לדמי השכירות שגובה "ביג" מהשוכרים החדשים) **שווי יתרון כלכלי (100%) סביב 1,030,000 ₪ (מיליון ושלושים אלף ₪) לא כולל מע"מ.**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

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

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

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

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

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

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין
רוני כהן מוסמך
M.B.A במינהל עסקים
מספר רישוי 1130

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

כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

08 בינואר 2026

מספרנו: 30972.510

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתנו:

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

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ[2] (על ידי רו"ח אסף גלברד, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות ועל ידי רו"ח חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים מגה אור החזקות בע"מ)

מועד הזמנת חוות הדעת : 03 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[3] : 01 בדצמבר 2025 ; 16 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2025

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[4].

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

---

[2] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה.

[3] הביקורים בנכס נערך על ידי גילה סקרדר- אנגל, שמאית מקרקעין ורפאל לוריא שמאי מקרקעין.

[4] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי צד ג' מאושר comsign

<u>פרטי הנכס</u>

גוש	10096
חלקה	85
שטח חלקה רשום	25,861 מ"ר
מגרש מספר[5]	1001
שטח מגרש[1]	26,059 מ"ר
שטח המגרש עפ"י תכנית איחוד וחלוקה (תכנית מודד מיום 27.05.2010)	25,865 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,977 מ"ר[6]
מיקום	קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה
זכויות בנכס	חוזה חכירה מגורם פרטי (להרחבה ראה פרק : "הזכויות בנכס")

[5] מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר ש/1090/א. מגרש 1001 מהווה מגרש תמורה לחלקות ישנות 58, 62, 63 ו- 66 בגוש 10096. יצוין כי קיים פער בין השטח הרשום לשטח המגרש עפ"י תב"ע ולשטח המגרש בתכנית איחוד וחלוקה שנערך ע"י מודד מוסמך. באומדן השווי הובא בחשבון שטח המגרש עפ"י שטח המגרש הרשום, הקטן יותר משטח המגרש עפ"י תב"ע ומשטח המגרש עפ"י תכנית מודד בשטח של 25,861 מ"ר.

[6] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם בקרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, בסמוך לאזור התעשיה הצפוני, פרדס חנה.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 25,861 מ"ר.

תיאור הסביבה

פרדס חנה כרכור ממוקמת בין קיסריה לחדרה, מעט מזרחה. פרדס חנה-כרכור הינה מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה וכרכור.

היישוב ממוקם בצמוד ומצפון לכביש 65, המקשר את מישור החוף עם עמק יזרעאל והגליל. הכניסה ליישוב מכביש זה הינה משלושה צמתים עיקריים : צומת אלון, צומת חנה וצומת כרכור.

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשיה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו- "חלומות שיכון ובינוי".

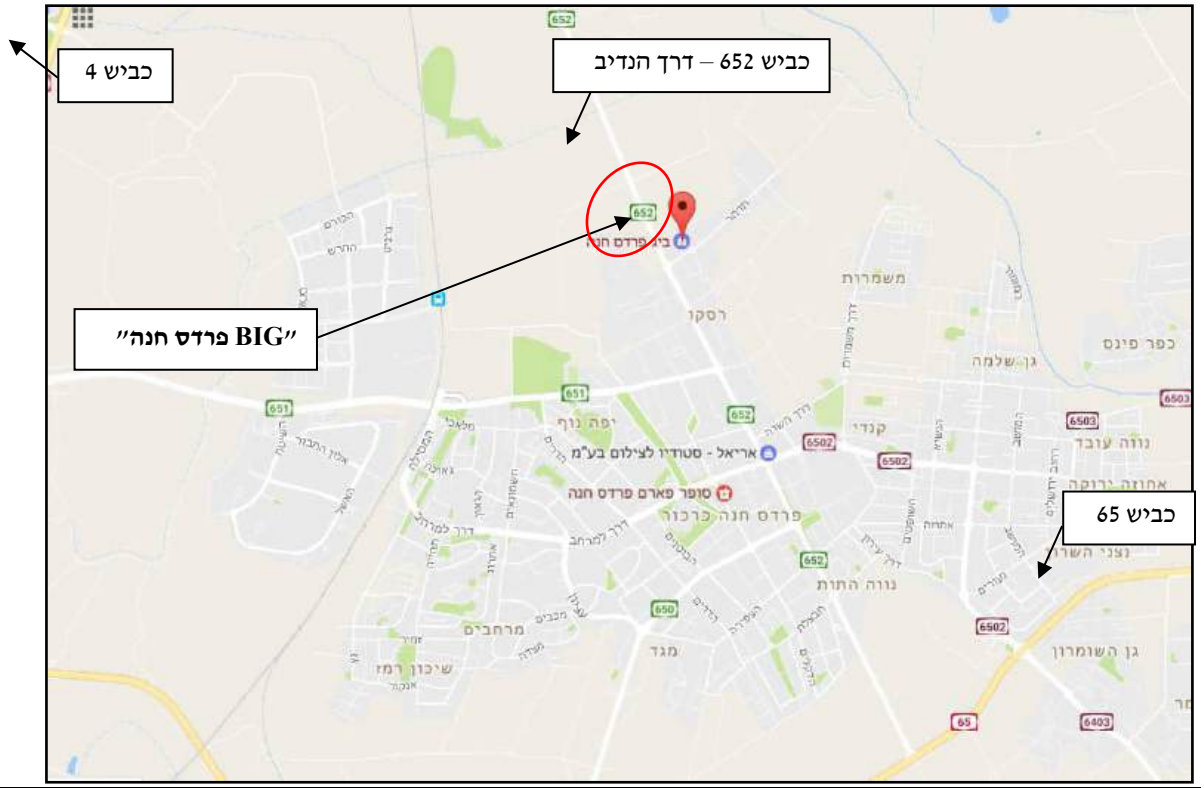
דרך הנדיב, מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את פרדס חנה מצפון לדרום, מחבר בין כביש 65 וצומת חנה מדרום לבין היישובים בינימינה, גבעת עדה וזכרון יעקב.

רחוב התדהר, מהווה כביש דו סטרי, המחבר בין דרך הנדיב לאזור התעשיה הצפוני.

לנכס שבנדון נגישות נוחה ומיקום מרכזי ליישובים שבסביבה.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:



תיאור המגרש:

מגרש 1001 בשטח קרקע של 25,861 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית , פונה בחזית מערבית לדרך הנדיב באורך של כ- 196 מטר ובחזית דרומית לרחוב תדהר באורך של כ- 154 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג פרדס חנה.

המגרש גובל כדלקמן:

מערב – חזית לדרך הנדיב (לפני החזית קיימת רצועת שטח ציבורי פתוח)

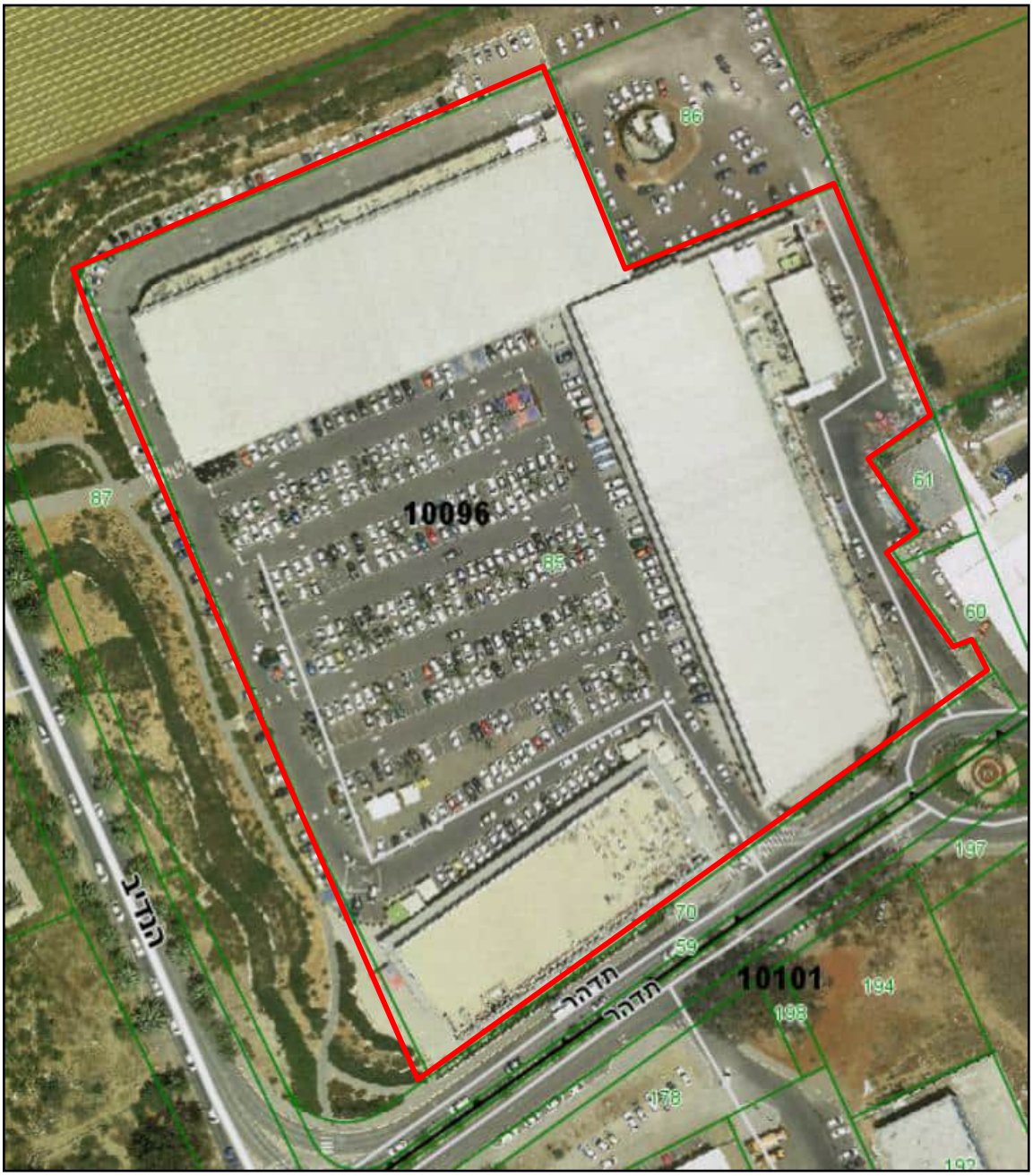
צפון – גובלת ברצועת שצ"פ , שטחים חקלאיים ולחלקה 86 המהווה את מגרש 1002 ביעוד לתעסוקה

מזרח – גובלת במבני תעשיה ותיקים חד קומתיים ושטחים חקלאיים

דרום – חזית לרחוב תדהר, מעברו מבני מסחר ותעשיה ובית הספר החקלאי פרדס חנה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר
comsign

להלן תצלום אויר של החלקה (מסגרת בצבע אדום) והבינוי בתחומה (מתוך אתר הGIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור):



<u>להלן תאור המרכז המסחרי -</u>

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2010-2012, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה.
המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

מבנה צפוני – מבנה A.

מבנה מזרחי – מבנה C+B[7].

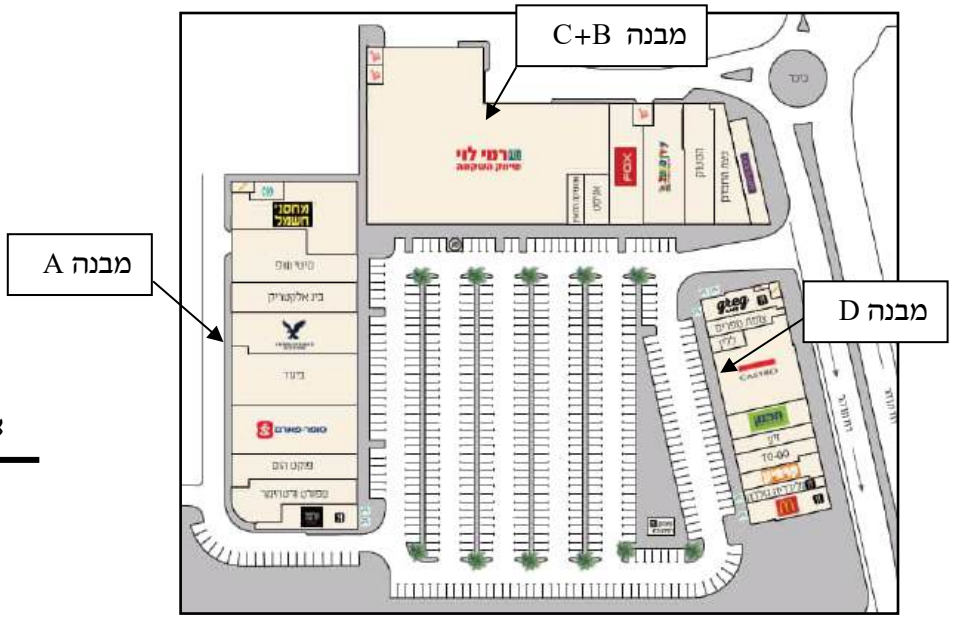
מבנה דרומי – מבנה D.

שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר[8] וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.
במבנה A בנויה גלריה תפעולית ובמבנה D קיימת הכנה לקומה נוספת.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, גגות פח אלומיניום, למעט גג מבנה D שהינו גג בטון שטוח
גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה +דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), ומערכות שונות כגון: מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב.
גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

<u>להלן תצלום תכנית השיווק של המרכז:</u>



[7] במבנה C +B הוקמה גלריית אחסון בגינה לא נמצא היתר, באומדן השווי לא הובאה בחשבון.

[8] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.

להלן תמונות של מרכז ביג פרדס חנה שבנדון:







הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן (מעבר לחזיתות מסחריות לארוך רחובות ראשיים, מרכזי מסחר שכונתיים וכד'):

שם	מיקום	מהות
מתחם מבנה גן שמואל בשטח לשיווק של כ- 26,000 מ"ר	כביש 65 סמוך לקיבוץ גן שמואל	מתחם קניות הכולל מגוון חנויות אופנה, הנעלה, כלי בית, מסעדות, בתי קפה, חנויות למטיילים ואטרקציות לכל המשפחה
		
אלון עין שמר fashion	על כביש 65, צומת הכניסה לגן השומרון ועין שמר, מדרום לפרדס חנה כרכור	שלב א' – 10,000 מ"ר (שלב ב' יכלול 3,000 מ"ר, ומצוי בשלבי בניה) מהווה מרכז קניות ובילוי וכלל מספר גדול של חנויות אופנה, מותגים, מזון וסופר ועוד
		

שם	מיקום	מהות
מתחם תבורי, פרדס חנה	מרכז פרדס חנה	מרכז מסחרי ומרכז משרדים בשלבי הקמה במקום מתחם מפעל "תבורי" למשקאות הישן בהיקף של 15,000 מ"ר
מרכז מסחרי , הלב של בינימינה	שכונת כרמי בינימינה , בין בינימינה לגבעת עדה, רחוב השריג 2	המרכז המסחרי החדש משתרע על פני 3 קומות ושטחו המסחרי עומד על 5,500 מ"ר , 160 מקומות חנייה וחנויות בתי קפה , מסעדות , חנויות לייף סטייל ואופנה , הנעלה והלבשה כולל תחתונה , צעצועים ומתנות לבית. המרכז בבעלות גרופית
		
קניון מול זכרון	כביש 4, אזור תעשייה מערבי -זכרון יעקב	מתחם פאוור סנטר פתוח, כולל חנויות עוגן וחנויות אופנה , מזון ומסעדות , בתוספת מתחם בתי קולנוע
		

הרקע התכנוני[9]

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **ש/1** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (בי.פ)מספר 1324 ביום 22.12.1966 סווגה הקרקע שבנדון ביעוד לשטח חקלאי.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **ש/1090/א'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6068 מיום 07.03.2010 סווגה החלקה שבנדון **כמגרש מספר 1001 ביעוד לאזור תעסוקה** במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית, בין היתר עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מטרת התכנית:

שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור תעסוקה, דרכים ושצ"פ.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית
התווית דרכים
קביעת הוראות וזכויות בניה ותנאים להיתר
קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
קביעת הנחיות בינוי.

תכליות ושימושים באזור תעסוקה:

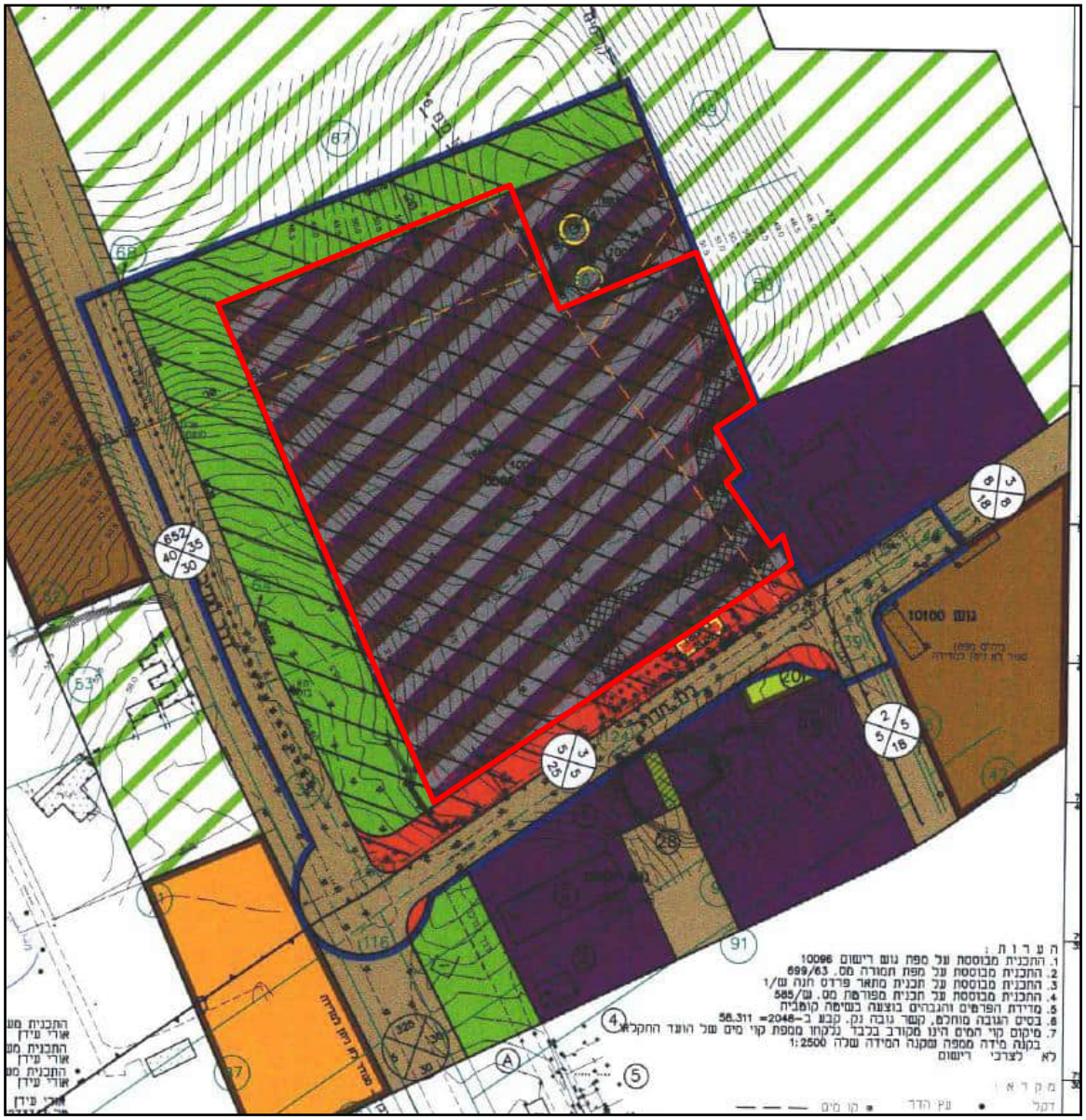
מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה
מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע
משרדים לרבות מרפאות , תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד
מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה
גלריות ומוזיאונים
אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים כדי לצמצם מטרדי רעש.

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון של התכנית עולה כי לנטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), אברהם לרנר וניצן ראביד הוקצו מלוא הזכויות במגרש 1001 .

[9] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מעיון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור וכן על פי תוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר
comsign

<u>להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע אדום):</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

להלן טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה:

שם האיזור	סימון בתשריט	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מרביות במ"ר					גובה בניה ומספר קומות מרבי	קו בנין במטרים (11) (10) (9) (7) (5)*		
				שטחים עיקריים		שטחי שירות		סה"כ שטחים עיקריים + שירות		קדמי	צדדי	אחורי
				מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
תעסוקה	פסים אלכסוניים לסרוגין של חום, סגול ואפור	1001	26059	--	15528 מ"ר	8,500 *(12)	3106	27,134	2 קומות 11 מ' *(2) + קומת מרתף	5	5 *(13)	-
		1002	2911	--	4000 מ"ר	4788 *(12)	800	9588	4 קומות 17 מ' + קומה טכנית מ' חלקית בגובה 3 מ' + 2 קומות מרתף *(4) *(2)	5	5	-

תוראות מיוחדות לאיזור התעסוקה

(1) שטחי המגרשים יהיו עפ"י תשריט החלוקה שיירשם לאחר אישור התכנית ואין בשינוי בהם כדי לשנות את זכויות הבניה.
(2) בקומת הקרקע תותר גלריה בשטח של עד 30% מהשטח המסחרי עם קשר ישיר לקומה, במסגרת זכויות הבניה הנ"ל. הגלריה לא תיחשב כקומה נוספת.
(3) הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מגרש תהיה תנאי למתן היתר באותו מגרש.
(4) הקומה הטכנית תהיה בגודל המינימלי הנדרש.
(5) לא תותר בניה בקו 0 למעט בניה בקיר משותף בין שני מגרשים.
(6) מפלסי חבניה והפיתוח בחזית הצפונית והמזרחית יהיו מחייבים עפ"י נספח הבינוי ועפ"י הנספח הנופי.
(7) יותרו גגון או קולונדה לאורך חזיתות הבנין ללא חריגה למרווחים.
(8) זכות מעבר כמסומן בתשריט.
(9) קו בנין לחניון תת-קרקעי 0 בכל הכוונים.
(10) ביתן שומר/פקח ושלט ראשי לפרויקט יותרו בקו 0.
(11) קו בנין לדרך השירות המזרחית המסומנת כזכות מעבר יהיה 2.5 מ'.
(12) חניה תת-קרקעית.
(13) המרחק בין קירות המבנה למיסעה של זכות המעבר לא יפחת מ-2.5-2 מ'.
(14) קו הבנין מדרך מס' 652 בתחום חשצ"פ יהיה 45 מ' מציר הדרך לגבול היעוד המסחרי. בתחום זה לא תותר כל בניה ויותרו רק תכליות המותרות בקו הבנין עפ"י תמ"א 3.

<u>תנאים למתן היתר בניה , בין היתר:</u>

אישור תכנית בינוי ופיתוח

אישור תכנית להסדרי תנועה בצומת דרך הנדיב ורחוב תדהר

רישום זכות מעבר לציבור במגרש 1002

<u>תנאי לטופס 4:</u>

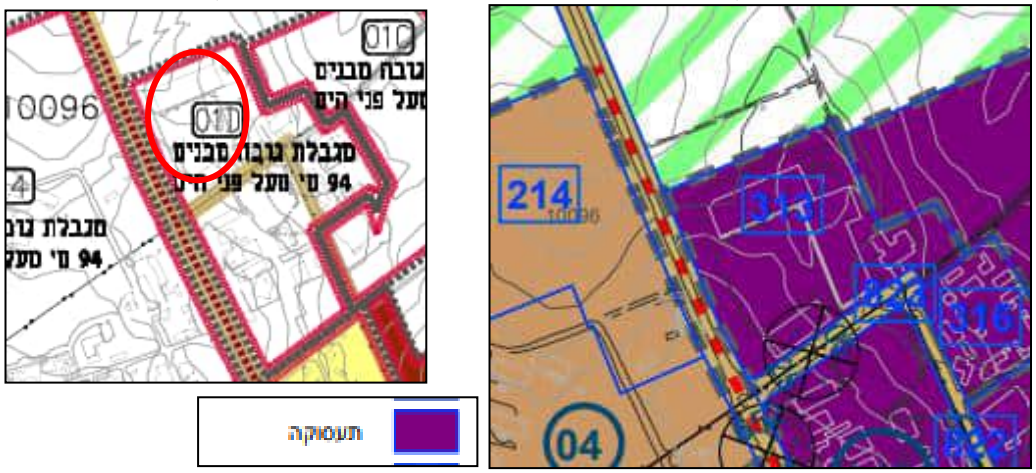
ביצוע צומת דרכים 2 ו- 3 רחוב תדהר, כולל מתן אפשרות לפניה חזרה מערבה ברחוב תדהר ובאישור משרד התחבורה.

פיתוח שצ"פ בחזית רחוב הנדיב הכוללת נטיעות של עצים בוגרים

העתקת קווי מים.

ג. בהתאם **לתוכנית מתאר כוללנית**[10] **353-0138586** אשר פורסמה ביום 14.8.2017 עולים הפרטים הבאים:

התכנית מסווגת את החלקה במתחם 01D כתא שטח 313 ביעוד **"תעסוקה"**.



<u>מטרת התכנית:</u>

הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון, שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח.

קביעת יעודי קרקע, קביעת שימושים.

התכנית קובעת בין היתר הוראות והנחיות לתכניות מפורטות ותנאים להיתרי בניה למבנים.

<u>שימושים לתעסוקה:</u>

תעשיה קלה, לא מזהמת, משרדים ואולמות תצוגה, תחנות דלק, מבנים ומוסדות ציבור, שירותי הסעדה, שירותים עסקיים ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, מוסדות להשכלה גבוהה, מרכז תחבורה ציבורית, חניונים, גני אירועים ואולמות אירועים, מופעים ובידור, ספורט ונופש וכו'.

<u>הוראות להכנת תכניות מפורטות, בין היתר:</u>

שטחי מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה יהוו שימוש נלווה, שטחי הבניה למסחר יהוו עד 10% מהשטח המותר לבניה באותו מתחם. תפרוסת שטחי מסחר חדשים (מעבר למאושר בתכניות תקפות) תהיה בתאי שטח קטנים יחסית ובפיזור נרחב, כאשר שטח המסחר בכל תא שטח לא יעלה על 10% מכלל שטחי המסחר המותרים במתחם התכנון לא יותרו הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר במגרש אחד וכו'.

[10] **תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר
comsign

להלן וטבלת זכויות מתוך תשריט מתחמים:

מס' מתחם	תת מתחם	שטח (דונם)	שימושים עיקריים	זכויות בניה				קיבולת יח"ד מוצעת	יחס ברוטו/ נטו מגורים	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר)	צפיפות יח"ד מוצעת	שטח מבני ציבור (דונם)	שטח ציבורי פתוח (דונם)	גובה מבנים	הערות
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)	אחרים (מ"ר)							
01	01A	97	תעסוקה	0	18,500	1,900	82,500	0	0	ל.ר.	0	53	0	עד 4 קומות	במתחמים 01C ו-01B 01D ניתן להוסיף
	01B	363	תעסוקה	0	101,200	10,100	34,800	0	0	ל.ר.	0	29	37	עד 4 קומות	7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור
	01C	122	תעסוקה	0	34,200	3,400	0	0	0	ל.ר.	0	0	13	עד 4 קומות	המיועדת בטבלה למרכז שירותי
	01D	113	תעסוקה	0	21,500	18,900	19,200	0	0	ל.ר.	0	22	0	עד 4 קומות	חירום יישובי

זכויות בניה כוללות למתחם:

תת מתחם 01D

- בחלק שמצפון לרח' תדהר:
  תעסוקה – 3,000 מ"ר
  מסחר – 17,000 מ"ר

- בחלק שמדרום לרח' תדהר:
  תעסוקה – 18,500 מ"ר
  מסחר – 1,900 מ"ר
  מבנים ומוסדות ציבור – 19,200 מ"ר

במתחמים 01C 01B ו- 01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור למרכז שירותי חירום יישובי (במקרה שיוחלט להקימו במתחם זה).
במקרה שזכויות הבניה בתכנית תקפה גבוהות יותר, יקבע האמור בתכנית התקפה.

ככלל תכנית 353-0138586 קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר פרדס חנה בכפוף להכנת תוכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.

התכנית מסווגת את האזור שבנדון ביעוד לאזור תעסוקה כאשר זכויות בניה בתכנית תקפה לא יפגעו. לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך. כמו כן, עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה, לא תכלול "תכנית כוללנית".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר comsign

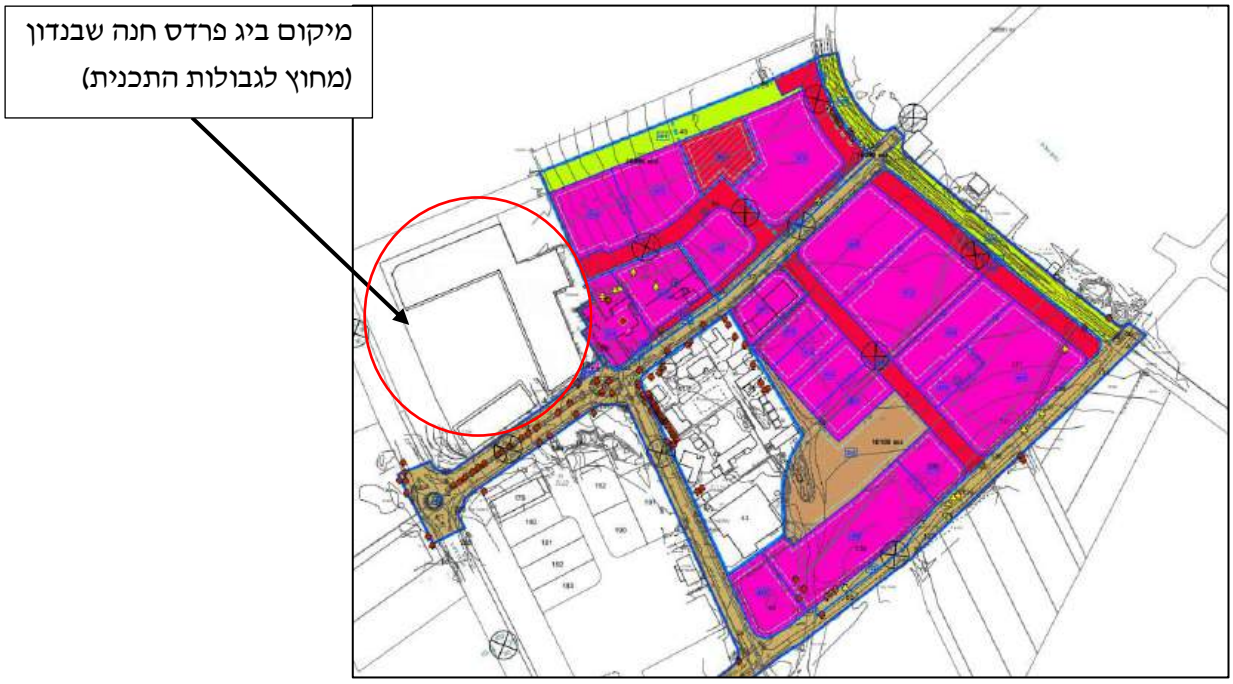
<u>תכנית בנין עיר מאושרת הגובלת ממזרח (לידיעה בלבד):</u>

בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 308-0707372 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.10.2025 בי.פ מספר 13898, הגובלת ממזרח לנכס (<u>ואינה חלה על הנכס הנדון</u>), עולה כי התכנית מציעה שינוי יעוד מאיזור חקלאי ומלאכה לאיזור תעסוקה, מרכז תחבורה, דרכים, שב"צ ושצ"פ. התכנית תאומת את המוצע בתכנית המתאר החדשה לפרדס חנה כרכור ותמ"מ 6.

התכנית מציעה זכויות בניה לתעסוקה 120% עיקרי כאשר ניתן להמיר מתוכן 10% למסחר.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

<u>להלן תשריט התכנית</u>:



למען הסר ספק התכנית <u>אינה חלה על הנכס שבנדון</u>, נכון למועד הקובע התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה והובאה לידיעה בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי צד ג' מאושר comsign

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20100292** שניתן בתאריך 08.12.2010 הותר הקמת מבנה מסחרי BIG ב-3 מבנים, כדלקמן:

ק.מרתף: - חדר מדרגות בשטח 20.93 מ"ר, - מערכות טכניות בשטח 159.33 מ"ר.
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3775.97 מ"ר, - 3 ממ"מים בשטח 106.66 מ"ר,
- חדר מדרגות בשטח 46.78 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 400.63 מ"ר.
קומה א: - שטח עיקרי - 74.0 מ"ר. מבנה B + C:
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3322.99 מ"ר - 3 חדרי מתקנים ומערכות טכניות בשטח 146.23 מ"ר,
- 3 ממ"מים בשטח 104.31 מ"ר, - מחסן בשטח 427.9 מ"ר,
- גגון מתכת בשטח 620.35 מ"ר, - חדר מדרגות לא מקורה בשטח 11.88 מ"ר,
- מבואות בשטח 19.89 מ"ר. קומה א: - שטחי שרות - 24.99 מ"ר.
מבנה D: ק.קרקע: - שטח עיקרי - 1628.2 מ"ר,
- 2 ממ"מים בשטח 46.93 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 296.9 מ"ר,
- מערכות טכניות בשטח 7.44 מ"ר, - חדר מדרגות בשטח 14.78 מ"ר.
פיתוח: - מדרכות מרוצפות בשטח 4200.0 מ"ר,
- משטח חניה בשטח 9300.0 מ"ר. - הריסת מבנים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20110973** שניתן בתאריך 12.12.2011 הותר ביצוע שינויים במבנה B+C הוגדל קומת הקרקע בשטח עיקרי 580.48 מ״ר, גגונים ב- 65.19 מ״ר, חדרי מדרגות ומבואות ב-8.69 מ״ר ושונה מיקום שביל הולכי רגל.

סה״כ במבנה B+C: שטח עיקרי 3,903.47, סה״כ שטח גגונים: 685.49 מ"ר, סה״כ שטח מבואות 28.58 מ״ר.



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר
comsign

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **20120411** הותר הטמנת צובר גז תת קרקעי.

ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20130121** שניתן בתאריך 24.08.2014 הותר הקמת ביתן אחיד מפעל הפיס בחניית מתחם ביג, שטח הביתן: 3.92 מ"ר גגון בשטח של 8.813 מ"ר.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20121603** שניתן בתאריך 21.09.2014 הותר הקמת קיוסק ופרגולה במתחם ביג בקומת הקרקע: שטח עיקרי של 33.84 מ"ר, פרגולה 14.10 מ"ר.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר **20150681** מתאריך 24.05.2016 הותר תוספת שטחי מסחר לחנות בשטח של 114.46 מ"ר וכן הפחתת שטחי שירות לגגון חנות קיים בהיתר בשיעור של 42.4 מ"ר

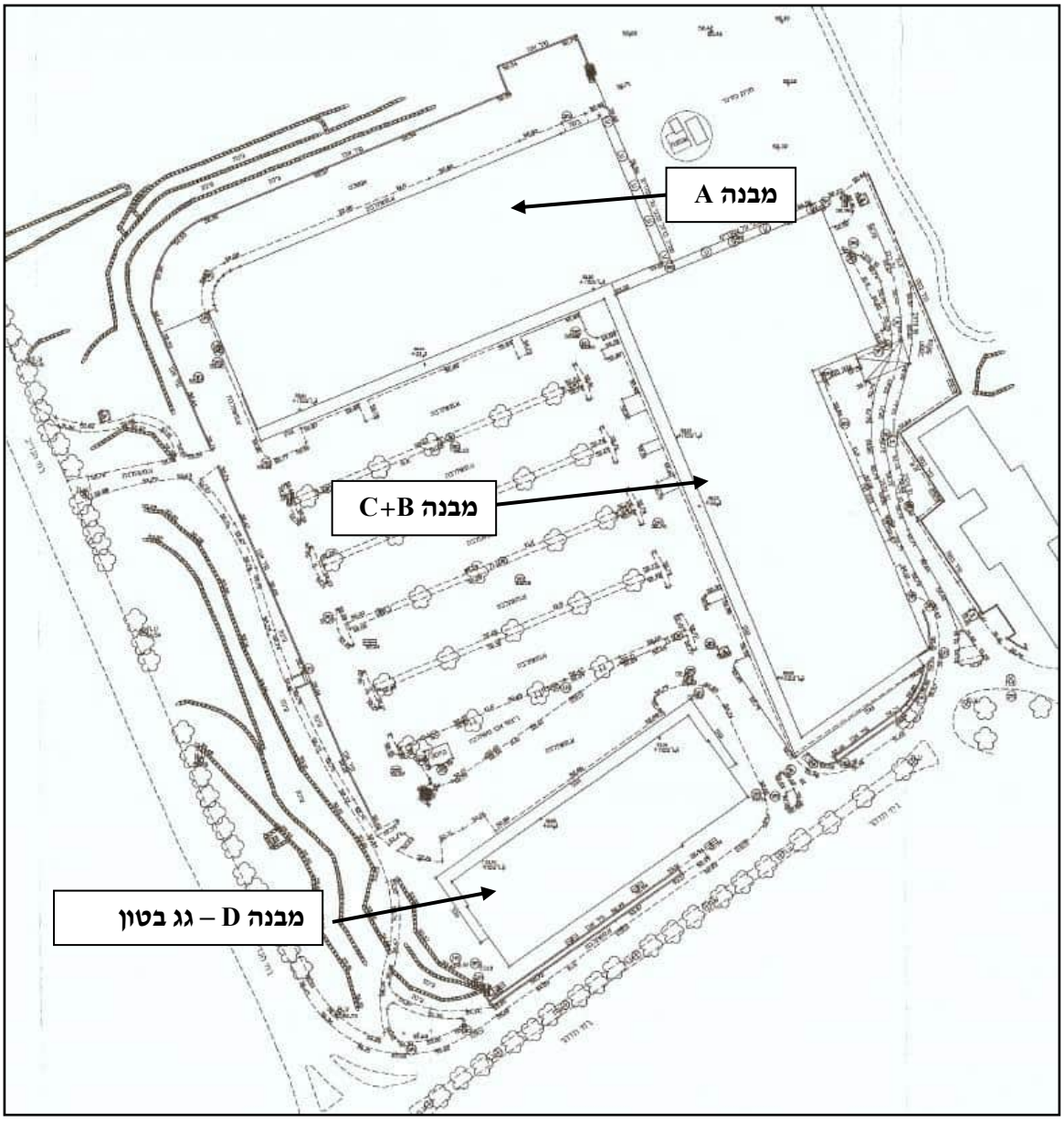
ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20160477** שניתן בתאריך 11.01.2017 הותר שינויים להיתר 20150681 המציעה הזזת מיקום חנות.

ח. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 21.03.2012 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20100292 מיום 08.12.2010 ועבור היתרי שינויים שמספרם 20110973 , 20100411 ו- 20120412 לשירות המבוקש.

<u>להלן טבלת סיכום השטחים הבנויים מתוך ההיתר האחרון:</u>

מפלס	שטח עיקרי		סה"כ עיקרי	שטח שירות		סה"כ שירות	**סה"כ**
	קיים	מבוקש		קיים	מבוקש		
-1	0.26	-	0.26	159.33		159.59	**159.59**
0	9,330.94	114.46	9,445.70	2,335.27	-62.54	2,272.73	**11,718.43**
1	74	-	74	24.99		24.99	**98.99**
סה"כ	9,405.2	114.46	9,519.96			2,531.31	**כ- 11,977**

<u>להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי צורם מאשר comsign

סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

גוש : 10096

חלקה : 85

מגרש : 1001 (על פי תב"ע ש/1090 א')

שטח המגרש : 26,059 מ"ר. הובא בחשבון אומדן השווי שטח החלקה הרשום 25,861 מ"ר.

יעוד : תעסוקה

שימושים : מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה, מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע, משרדים לרבות מרפאות , תעשיות עתירת ידע, l מכללות ומוסדות לימוד מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה, גלריות ומוזיאונים, אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים.

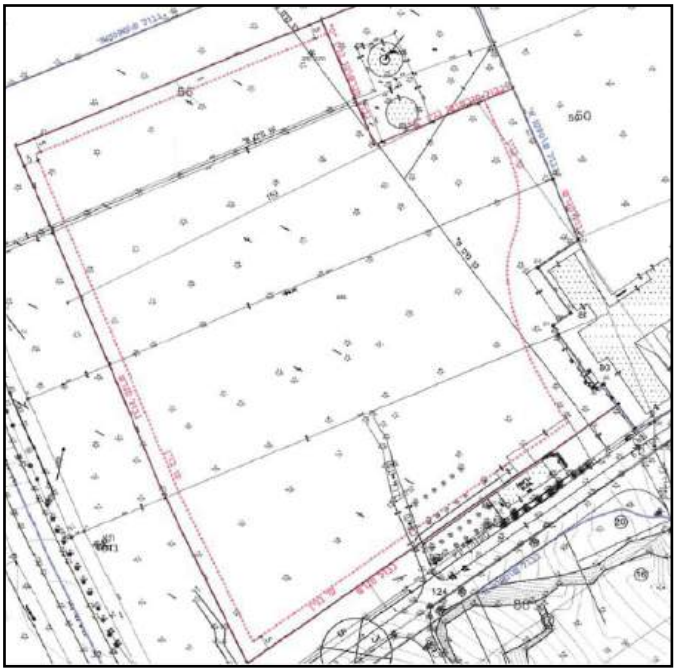
זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ש/1090/א')	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	**יתרת זכויות בניה**
עיקרי עילי	15,528 מ"ר (60% עיקרי עילי)	9,520 מ"ר	**6,008 מ"ר**
עיקרי תת קרקעי	-	-	**-**
שירות עילי	3,106 מ"ר	2,298 מ"ר	**808 מ"ר**
שירות תת קרקעי	8,500 מ"ר (לחניה תת קרקעית)	160 מ"ר (לא בשימוש לחניה)	**8,340 מ"ר (לחניה בלבד)**

תכסית : 50%

מס' קומות מרבי : 2 קומות + מרתף

קווי בניין : להלן תצלום מתשריט היתר הבניה לענייו קווי הבנייה:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי ברם מאשר comsign

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט[11] מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 07.01.2025 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 10096 חלקה מספר 85, בשטח רשום של 25,861 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

נ.ר. מבני רוית בע"מ -	החלק בנכס 2783/10000
ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-	החלק בנכס 2434/10000
ראביד ניר-	החלק בנכס 1197/5000
נ.ר. מבני רוית בע"מ -	החלק בנכס 796/10000
ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-	החלק בנכס 796/10000
ראביד ניר-	החלק בנכס 797/5000

חכירות:

בתאריך 13.08.2012 נרשמה חכירת שכירות ברמת חכירה ראשית לטובת ביג מגה אור בע"מ, בשלמות , תאריך סיום 20.02.2037, נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה, החלק בנכס : חלק במקרקעין, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 18.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: נ.ר מבני רוית בע"מ, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 2783/10000, על הבלעות של נ.ר מבני רוית בע"מ

בתאריך 19.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: ראביד ניר, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 1197/5000, על הבלעות של ראביד ניר.

בתאריך 03.01.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ , הלווה – ביג מרכזי קניות בע"מ, הערות: 1/2 מהזכויות הרשומות על שם החוכרת, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

בתאריך 29.10.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ , הלווה – מגה אור החזקות בע"מ, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 17.04.2012 נרשמה הערה בגין הסכם שיתוף, הערות: קיים הסכם שיתוף בין הבעלים, על כל הבעלים.

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

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר
comsign

ב. בהתאם **לחוזה שכירות בלתי מוגנת שנחתמה ביום 29.07.2007** בין נטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), ניצן ראביד ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכירים") לבין ביג נועה בע"מ[12] (להלן: "השוכר" / "ביג נועה") לבין מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן יחד: "הערבים", ולחוד, מגה אור וביג, בהתאם), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- <u>המושכר</u> – מגרש חדש שיתקבל על פי התב"ע (תכנית ש/1090 השלבי הכנה) חלף חלק מחלקות 58, 62, 63 ו- 66 בגוש 10096 בהתאם למסומן בתשריט איחוד וחלוקה המוצע במסגרת התב"ע אם וכאשר תאושר התב"ע ושיטחו לא יפחת מ- 26,500 מ"ר וכל אשר יבנה על מגרשים אלה על פי הסכם זה, כולל עבודות פיתוח צמוד וחניה. מובהר שעל פי התב"ע יווצר מגרש נוסף אשר אינו נכלל בהגדרות המושכר והסכם זה אינו חל עליו, מגרש אשר יתקבל חלף זכויות בעלים אחרים בחלקות הנכללות בתב"ע ואינן מפורטות לעיל וחלף יתרת הזכויות של המשכיר בחלקות המפורטות לעיל.
- <u>הפרויקט</u> – כל מבנה ו/או מבנים אשר ייבנו ו/או המצויים במושכר בכל עת לרבות אך לא מוגבל ל: מבנים, מבני עזר, מתקנים, גדרות, שערים, משטחים סלולים, כבישים, דרכי גישה, עמודי תאורה ופיתוח.
- <u>חברת הניהול</u> – חברה שתספק שירותי ניהול למושכר ושתהיה רק בבעלות השוכר ו/או מגה אור ו/או ביג ו/או חברות בנות של ביג ו/או מגה אור בלבד.
- כל אחד מיחיד המשכיר מצהיר כי הינו הבעלות באחת מהחלקות הנכללות בת"ע ואשר חלף מהן יתקבל מגרש המושכר.
- השוכר אינו רשאי להאריך או לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר. השוכר יבצע את על החיובים וישלם את כל התשלומים המוטלים עליו לפי חוזה זה בתקופת השכירות גם אם לא ישתמש במושכר
- <u>מטרת השכירות</u> - הקמה וניהול פאואר סנטר בתבנית מרכזי הקניות של ביג על ידי ועל חשבון השוכר בלבד בשטח מבני מסחר שלא יפחת מ- 9,000 מ"ר. מובהר כי זהות השוכר והיות ביג בעלת מניות מהותית בו הם תנאים מהותיים ומרכיב מרכזי בשיקולי המשכיר להתקשר עם השוכר בחוזה זה
- **<u>תקופת השכירות וסיום השכירות</u>** – תקופת שכירות הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים. תקופת השכירות תחל ביום סיום בניית הפאואר סנטר וקבלת תעודת אישור אכלוס למבנה (טופס 4) כולו או חלקו או בתום 26 חודשים מיום אישור התב"ע לפי המוקדם[13]. ממועד תחילת תקופת השכירות יחל השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות.
- בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את ההחזקה הבלעדית במושכר בכפוף לאמור לעיל:

[12] בהתאם לתעודת שינוי שם חברה מ- 06.09.2011 שינתה חברת ביג נועה את שמה לביג מגה אור בע"מ, ראה פירוט פרק "זכויות בנכס".

[13] תקופת השכירות החלה בתאריך: 21.03.12

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי comsign

ג. לפחות 15 חודשים לפני תום תקופת השכירות תיערך הערכת שמאי מקרקעין (להלן: "**השמאי**"), שתקבע את השווי הפיסי של המבנים (בינוי בסיסי שביצע השוכר, לא כולל התאמות ספציפיות שבוצעו על ידי שוכרי המשנה ועל חשבונם, גם אם ההתאמות הספציפיות מומנו בהלוואה על ידי השוכר כאמור להלן) שנבנו על מגרשי המושכר במצבם בתום תקופת השכירות, לא כולל שווי הקרקע שעליה הם עומדים, בתוספת השווי הפיסי של עבודות הפיתוח הצמוד של שטחי החניה במצבם בתום תקופת השכירות (המבנים ועבודות הפיתוח להלן ביחד: "**המחוברים**"). השמאי יבחר בהסכמה בין הצדדים, או בהעדר הסכמה, יבחר המשכיר שמאי מתוך רשימה של חמישה שמאים, שיציג לו השוכר, ובלבד שהשמאים יצהירו כי אין להם קשר עם השוכר ו/או הערבים ו/או אורגנים של כל אחד מאלה ו/או אינטרס במושכר. בהזמנת העבודה של השמאי, יקבע כי עליו לתת את חוות דעתו בתוך 60 יום מיום ביצוע הזמנת העבודה. תוך 3 חודשים מקבלת הערכת השמאי ולא יאוחר מ-9 חודשים לפני מועד סיום תקופת השכירות יבחר המשכיר בין שתי חלופות שלהלן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ויודיע על בחירתו כאמור בכתב לשוכר(להלן: "**מועד ההודעה**"). שכר טרחת השמאי ישולם על ידי הצדדים בחלקים שווים ביניהם.

1. קבלת ההחזקה מהשוכר ותשלום בעבור המחוברים בהתאם להערכת השמאי, בניכוי פחת ו/או ירידת ערך פיסי בגין ותחזוקה לקויה ו/או נזקים מכל סוג, בתקופה שממועד ביצוע הערכת השמאי ועד תום תקופת השכירות.(להלן: "**תקופת השימוש**").
השמאי יבצע, על פי דרישת המשכיר, הערכה של ההפחתה הנדרשת, כאמור לעיל, בשווי המחוברים בתקופת השימוש ויעדכן בהתאם את הערכתו.
התשלום ישולם לשוכר בתום תקופת השכירות וכנגד קבלת החזקה במושכר. למען הסר ספק, לא תוחזר החזקה במושכר אלא כנגד ביצוע התשלום.

2. הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת, בתנאי הסכם זה (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").תקופת השכירות הנוספת תתחיל ממועד מתן ההודעה של המשכיר על הארכת תקופת השכירות ותסתיים לא יאוחר מ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההודעה ובסיומה של תקופת השכירות הנוספת המשכיר יהיה פטור מתשלום בעבור המחוברים. בעת קבלת המושכר לחזקתו.

ד. החלטת המשכיר על בחירתו באחת מהחלופות תחול על זכויות כל יחידי המשכיר . לא מסר המשכיר הודעה במועד על בחירתו באחת מהחלופות כאמור בסעיף קטן ג שלעיל, , ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה של סיום תקופת השכירות.

ה. בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, יפנה השוכר את המושכר ואת המחוברים ויחזיר אותם למשכיר. יובהר – פינוי המושכר כמשמעו בסעיף זה, לרבות פינוי כל שוכרי המשנה משטח המושכר על ידי השוכר ועל חשבונו.

לעניין ההקמה, יחולו בין היתר, הסעיפים הבאים:

ח. השוכר יבנה מבנים בשטח שלא יפחת מ-9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים ומגרשי חנייה למושכר בכמות מספקת ובהתאם להוראות כל דין. מוסכם כי השוכר אינו חייב לבנות שטח משרדים במושכר, גם אם תתב"ע תאפשר זאת. למען הסר ספק, במידה ויהיו זכויות בניה נוספות למשכירים בשטח המושכר, ואלה לא ינוצלו על ידי השוכר בתקופת הבנייה, זכויות אלה אינן נכללות בהסכם שכירות זה, ישארו בבעלותו המוחלטת של המשכיר, אולם המשכיר לא יוכל לעשות בהן כל שימוש בשטח המושכר במהלך תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת אם זו תתקיים.

ו. עלות הקמת הפאואר סנטר לרבות עלות הריסת המבנים ומערכות שקיימים על קרקע המושכר (היות ושטח המושכר אינו כולל בריכות מים מובהר כי עלות הריסתן של בריכות המים תחול על המשכיר), לרבות הוצאות תכנון ויועצים, חיבור חשמל, כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים, בין אם מחושבים לפי שטח המגרש/ים ובין אם מחושבים לפי שטח הבניה, שיידרשו לצורך הבנייה ו/או לצורך קבלת היתר הבניה (למעט היטל השבחה, שלגביו יחול האמור בסעיף 8 ה. להלן) וכל הוצאה אחרת הכרוכה בהקמת הפאואר סנטר, פיתוח המגרש ושטחי החניה, יחולו וישולמו על ידי השוכר בלבד.

ז. השוכר מתחייב לבנות את הפאואר סנטר בהתאם למפרט המקובל במרכזים דומים של חברת ביג הנבנים באותה תקופה או בסמוך לה ובכדי להרבות את הכנסות השכירות וכולל כל הנדרש כדי לעמוד בכל דין ו/או דרישה של מי מהרשויות. טרם ביצוע הבנייה יגיש השוכר את תוכניות הבנייה והמפרט (להלן בהתאמה: "**תוכניות הבנייה והמפרט**") לאישור המשכיר שלא יסרב לאשרן אלא מטעמים סבירים.

- **<u>דמי השכירות</u>** - דמי השכירות (כולל רווחים מדמי הניהול, להלן דמי השכירות והרווחים מדמי הניהול יקראו: " דמי השכירות") יהיו כדלקמן:

1. <u>דמי שכירות חודשיים , סך בשקלים השווה לסך של 36,000$ אשר יתורגמו ל- ₪</u> על פי השער היציג היודע של דולר ארה"ב במועד חתימת הסכם זה[14] ויתווספו אליו הפרשי הצמדה[15] ומע"מ.
2. בנוסף, <u>45% מכל ההכנסות החודשיות</u> שיצמחו לשוכר מהמושכר, לרבות מהשכרתו לשוכרי משנה ולרבות תקבולים שיקבל השוכר כתוצאה מהפעלת מרכיבי סעיפי אובדן הכנסה, לא כולל דמי ניהול <u>בניכוי סך של 108,000 $ דולר</u> ארה"ב לפי שער הדולר שידוע ביום חתימת הסכם זה צמוד למדד הבסיס ובתוספת מע"מ. (להלן: "דמי השכירות הנוספים")
3. בנוסף, ישלם למשכיר <u>45% מהכנסות חברת הניהול בניכוי סכום של 3 דולר</u> צמודים למדד המוכפלים בכמות המ"ר המושכרת אותה עת לשוכרי משנה. לאחר תום 5 שנים מתחילת השכירות ומסיום הקמת מבני הפאואר סנטר על המושכר וחודש לפני תום כל שנה קלנדרית בלבד יוכל השוכר להודיע למשכיר על שינוי שיטת תשלום דמי הניהול ובמקרה שכזה יוכל המשכיר לבחור באחת משתי החלופות:

א. תשלום 45% מרווחי חברת הניהול (הכנסות חברת הניהול בניכוי הוצאות הניהול הישירות בלבד, מבלי לגרוע מהאמור מוסכם על הצדדים כי בנוסף להוצאות הניהול הישירות של המושכר, יופחת מהרווח חלק יחסי בהוצאות פרסום משותפות של כל אתרי ביג בהם יוזכר שמו של הפאואר סנטר שיבנה על המושכר). המשכיר יוכל בתום כל שנה קלנדרית לשנות את בחירתו לחלופה ב. להלן.

ב. קבלת הבעלות על 45% מכלל הזכויות והחובות (לרבות במניות) ולרבות הזכות למנות 45% מהדירקטורים בחברת הניהול. למען הסר ספק הזכויות יועברו ללא תמורה.

דמי השכירות החודשיים ישולמו למשכיר עבור שנת השכירות הראשונה במועד תחילת תקופת השכירות, מתום השנה הראשונה ישולמו למשכיר דמי שכירות בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש.
דמי השכירות הנוספים ישולמו על פי דוח הכנסות (לא כולל דמי ניהול) חודשי לרבעון.
דמי הניהול ישולמו למשכיר בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש עפ"י דוח ההכנסות של חברת הניהול.

- <u>מיסים, אגרות היטלים ותשלומי חובה</u> – השוכר ישלם את כל ההיטלים/אגרות/ מים בקשר לבינוי במושכר וכל התשלומים בתקופת השכירות המיוחסים למושכר לרבות תשלומי ארנונה, חשמל גז ותקשורת.
היטל השבחה שיחול בגין תכנית ש/1090 ישולם על ידי המשכיר. השוכר יעמיד לרשות המשכיר ככל שיבקש הלוואה למימון תשלום ההיטל. במידה וההיטל גבוה מ- 1.1 מיליון דולר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות נוספים בסכום של 2/3 מהסכום העולה על 1.1 מיליון דולר (סעיף 8 ה. 3. להסכם).

[14] 1 $ = 4.321 ₪
[15] מדד בסיס – יוני 2007.

- <u>הוראות נוספות:</u>

המשכיר יבצע איחוד וחלוקה שתידרש במסגרת התכנית אחריה יהא רשאי השוכר לרשום חכירה על נשוא הסכם זה בלשכת רישום מקרקעין.

המשכיר יהיה רשאי למכור את זכויותיו במושכר על פי ההסכם ו/או זכויותיו במקרקעי המושכר ו/או להמחותם לצד ג' ובלבד זכויות השוכר לא תיפגענה. ככל שהעברת הזכויות לצד ג' תהיה בתמורה – תינתן לשוכר זכות סירוב ראשונה לרכוש את הזכויות בתוספת 3.5% מהסכום הנקוב בהצעה שיציג לו המשכיר.

בתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות , המשכיר לא יסרב להעברת זכויות לנעבר בעל יכולת כלכלית מוכחת.

השוכר לא יאפשר לשוכרי המשנה הפחתה בדמי שכירות בתמורה לביצוע עבודות התאמה בחלק שיושכר להם.

ג. בהתאם **לתוספת מספר 1** להסכם השכירות שנחתם ביום 26.10.2011 עולה כי השוכר מעוניין לבנות במושכר שטח העולה על 9,000 מ"ר עיקרי כמוזכר בהסכם שכירות המקורי בהתאם לבקשה להיתר מתוקנת מתאריך 14.04.2011 (להלן השטח המוגדל), ולאור הגדלת השטח תבוצע התאמה לדמי השכירות המשולמים למשכיר כדלקמן:

- דמי השכירות החודשיים יגדלו מ- $36,000 לסך של $ 40,000
- הסכום המופחת לחישוב דמי השכירות הנוספים יגדל מ- $108,000 ל- $ 120,000.

אם לא יבנה השטח המוגדל לא יחול שינוי לעומת ההסכם. כל העלויות בגין תוספת השטח חלות על השוכר.

ד. בהתאם **לנספח לחוזה השכירות מה- 29.07.07** שנחתם ביום 22.04.2012 פורטו, בין היתר, פרטי הבעלים והחלקים היחסיים של כל אחד מהם בעסקה , בדמי השכירות ובדמי השכירות הנוספים ובהלוואה של הבעלים : נ.ר מבני רוי תבע"מ, ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ , אברהם לרנר וניר ראביד.

דמי השכירות הנוספים לתשלום במועד הפתיחה לפי סעיף 8 ה. 3. (לעניין היטל השבחה) עומדים על 3,271,060 ₪. קרן דמי השכירות הנוספים תשמש לפירעון חוב הבעלים בגין הלוואת הגישור ותחשב כנפרעה.

דמי השכירות החודשיים לשנת השכירות הראשונה 21.03.12-20.03.13:

הינם כדלקמן: $40,000 X 4.321 $/₪ X 115.97/100.1 = 200,242 ₪ X 12 חודשים = 2,402,908 ₪ לדמי השכירות יתווסף מע"מ

כל אחד מיחידי הבעלים ישולם לפי חלקו היחסי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי צד ג' מאושר comsign

ה. בהתאם **לנספח לחוזה השכירות מיום 29.07.07 שנחתם ביום 21/22 בחודש אוקטובר 2015** בין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ , ניר ראביד, נ.ר. מבני רווית בע"מ ואברהם לרנר (להלן יחד : "המשכיר") לבין ביג מגה אור בע"מ (לשעבר ביג נועה בע"מ) (להלן : "השוכר") עולים בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן :

- הצדדים לתוספת לחוזה השכירות הנם כמצוין בכותרת (דהיינו ניר ראביד במקום רינה ראביד ז"ל)
- ביום 22.04.12 הגיעו הצדדים להסכמות על פיו הוסדרה ההלוואה שהוענקה ע"י השוכר למשכיר.
- הצדדים הגיעו להבנות חדשות בנוגע להכנסות מצובר חשמל במושכר וכן בנוגע לתנאי ההלוואה.
- הצדדים מתקנים את הוראות החוזה בנושא הכנסות מצובר החשמל כדלקמן :

מוסכם בין הצדדים להחריג מההסדר החוזי הכלל רק את נושא ההכנסות מצובר חשמל שהתקין השוכר במושכר. לגבי הכנסות אלו , יהא המשכיר זכאי לקבל 20% מהפער בין הסכום שיתקבל מהכנסות בגין מכירת חשמל לבין הסכום שישולם לחברת החשמל עבור החשמל הנמכר. מוסכם עוד כי תשלום כאמור יחל רק החל מיום 01.04.2027. גרייס זה וחלק המשכיר בהכנסות כאמור לעיל לוקחים בחשבון את ההשקעות וההוצאות של השוכר בגין צובר החשמל ואת השינוי בתנאי ההלוואה (לעניין שיעור ריבית הלוואה).

ו. בהתאם **לתעודת שינוי שם של חברה** מיום 06.09.2011 עולה כי חברת ביג נועה בע"מ שמספרה 513762310 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור בע"מ.**

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת בין היתר על הדיווח.
סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 11,690 מ"ר[16].
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,157,680** ₪ לא כולל מע"מ.
סך דמי השכירות החודשיים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות (45%) ולאחר ניכוי ה"סכום המופחת" $120,000 (=$ 4.321 ₪) צמוד למדד מרץ, הינו בסך של ***965,996*** ₪ , לא כולל מע"מ.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **277,728** ₪, לאחר התאמת שוכרים אשר צפוי כי יכול שינוי בתשלום הפרשי הפדיון בגינם בעקבות עליית דמי השכירות הבסיסיים. סך התוספת הפדיון לדמי שכירות מינימליים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מפדיון (45%), הינו בסך של **152,750** ₪ , לא כולל מע"מ.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 4 שנים האחרונות[17] הינם יציבים.

[16] כולל שטח הגלריות לשיווק במבנה B+ C ולאחר עדכוני מדידות שנערכו ביחידות.

[17] בשנים 2022 – 2025 תוספת ההכנסות מפדיון בניכוי חלק בעלי הקרקע נעו בטווח שבין 202,000 ₪ - 1,153,000 ₪.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי ברם מאשר comsign

ג. <u>חברת ניהול:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) הינו סך של **597,275** ₪/**שנה.**

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2022	730,209 ₪
רווח מניהול וחשמל 2023	548,243 ₪
רווח מניהול וחשמל 2024	513,373 ₪
רווח מניהול ממוצע	**597,275** ₪ / **שנה**

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 29 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>תפוסה:</u>

שנה	2014- 2025
שיעור תפוסה	99%-100%

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה.

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 26,059 מ"ר.

- הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בחלה הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשיה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו- "חלומות שיכון ובינוי".

- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר[18] וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-3 מבנים (A, B+ C, D) הכוללים גג מבניה קלה, למעט מבנה D הבנוי גג בטון וקיימת הכנה לקומה נוספת ובמבנה A בנויה גלריה תפעולית.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 1001 בשטח קרקע 25,861 מ"ר וביעוד "תעסוקה" הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פינסיים, משרדים מוסדיים וכו'

- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.

- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2012.

- הנתון כי המתחם כולל כ - 380 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

[18] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.

- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 6,008 מ״ר עיקרי. ברם, בהתאם להוראות הסכם השכירות עם בעלי הקרקע , זכויות הבניה הנוספות מעבר ל- 9,000 מ״ר, שטחים ציבוריים וחניה שייכות לבעלי הקרקע בלבד ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת ועל מנת לנצלם יש להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע לעניין תוספת תשלום דמי שכירות. וכן, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות מרבית גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה למעט מבנה D נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע״י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, ״המשכיר״ זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 4 שנים האחרונות. לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מגורם פרטי לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים עד ליום 20.02.2037, (יתרת תקופת החכירה נכון למועד חוות הדעת 11 שנים וחודשיים) הרשומות על שם ביג מגה אור בע״מ, בשלמות.

- באומדן השווי הובא בחשבון זכויות חלק ביג מגה אור לפי ערך נוכחי של תזרים הכנסות מהמרכז המסחרי בניכוי דמי השכירות לבעלים כמפורט, ליתרת תקופת החכירה הנותרת (11 שנים וחודשיים ובסה"כ 134 חודשים), בתוספת ערך נוכחי של תרומת המבנים בתום תקופת החכירה .

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).

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

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

תחשיבים:

א. דמי שכירות – תזרים ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת ביג מגה אור	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון - חלק ביג מגה אור
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 965,996	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 11,591,947	₪ 152,750
שיעור היוון שנתי	6.50%	7.15%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)	**₪ 89,960,000**	**₪ 1,150,000**
סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה	**₪ 91,110,000**	

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים) - ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 85,460,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 87,710,000
	ירידה של 0.5%	₪ 92,300,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 94,460,000
	ירידה של 5%	₪ 85,460,000

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי בורם מאשר comsign

ב. <u>שטח ריק</u>:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. <u>הכנסה משילוט[19]</u>:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור	₪ 1,002
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 12,029
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**₪ 63,000**

ד. <u>שווי רווחי הניהול[20]</u>:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2022-2024)	שיעור היוון	**סך הכל, ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה**
₪ 597,275	8.15%	**₪ 4,270,000**

19 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

20 דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

ה. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 91,110,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')	₪ 63,000
תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')	₪ 4,270,000
סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה	**₪ 95,443,000**
בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים , בסוף תקופת החכירה [1]	**₪ 19,717,000**
סיכום ביניים	**₪ 115,160,000**
בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]	₪ -22,600,000
סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ	**₪ 92,560,000**

[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪ /מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתים במבנה) לשטח בנוי ברוטו של 11,977 מ"ר

[2] דמי החכירה הינם $40,000 לפי שע"ח 4.321 ₪ /$, צמוד למדד יוני 2007 המהווה במעוגל כ- 243,905 ₪ /חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.59%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי צד ג' מאושר comsign

הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,160,000	1.54%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	6.22%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	4.38%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	3.93%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	2.15%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000	1.52%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,790,000	0.84%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 92,970,000	-0.44%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 93,360,000	-0.86%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 93,460,000	-0.96%

(*)שיעור העליה הנמוך נובע מהעובדה כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה לתקופה מסתיימת בשנת 2037 המתקצרת בכל שנה.

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **92,560,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG פרדס חנה", גוש מספר 10096 חלקה 85 , מגרש מספר 1001 על פי תכנית בניין עיר מספר ש/090/א' בשטח קרקע של 25,861 מ"ר,
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **92,560,000** ₪ **(תשעים ושנים מיליון, חמש מאות ושישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: לא רלוונטי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

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

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

ובאנו על החתום



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

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

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

08 בינואר 2026

מספרנו: 30974.610

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת

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

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

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף גלברד, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות ועל ידי רו"ח חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים מגה אור החזקות בע"מ)

מועד הזמנת חוות הדעת : 03 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[2] : 23 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2025

[2] הביקור בנכס נערך על ידי רפאל לוריא, שמאי מקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[3].

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

פרטי הנכס

גוש	1908
חלקה	46
שטח חלקה רשום	27,167 מ"ר
מגרש מספר[4]	46
שטח מגרש[1]	26,934 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,400 מ"ר[5]
מיקום	דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת
זכויות בנכס	חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")

[3] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.

[4] מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר 34/101/02/9

[5] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016, היתר מחודש 10/2017 והיתר מחודש 11/2025 (ביתן פיס בשטח של כ- 4 מ"ר). לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G . נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם , הושלמה בנייתו והוא אוכלס.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם באזור המלאכה קריית גת , רחוב דרך הדרום 3, בקרבה לשדרות דרך השלום.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 1908 חלקה מספר 46, מגרש מספר 46 (עפ"י תב"ע מס' 34/101/02/9), בייעוד למע"ר, בשטח קרקע כולל של 26,934 מ"ר.

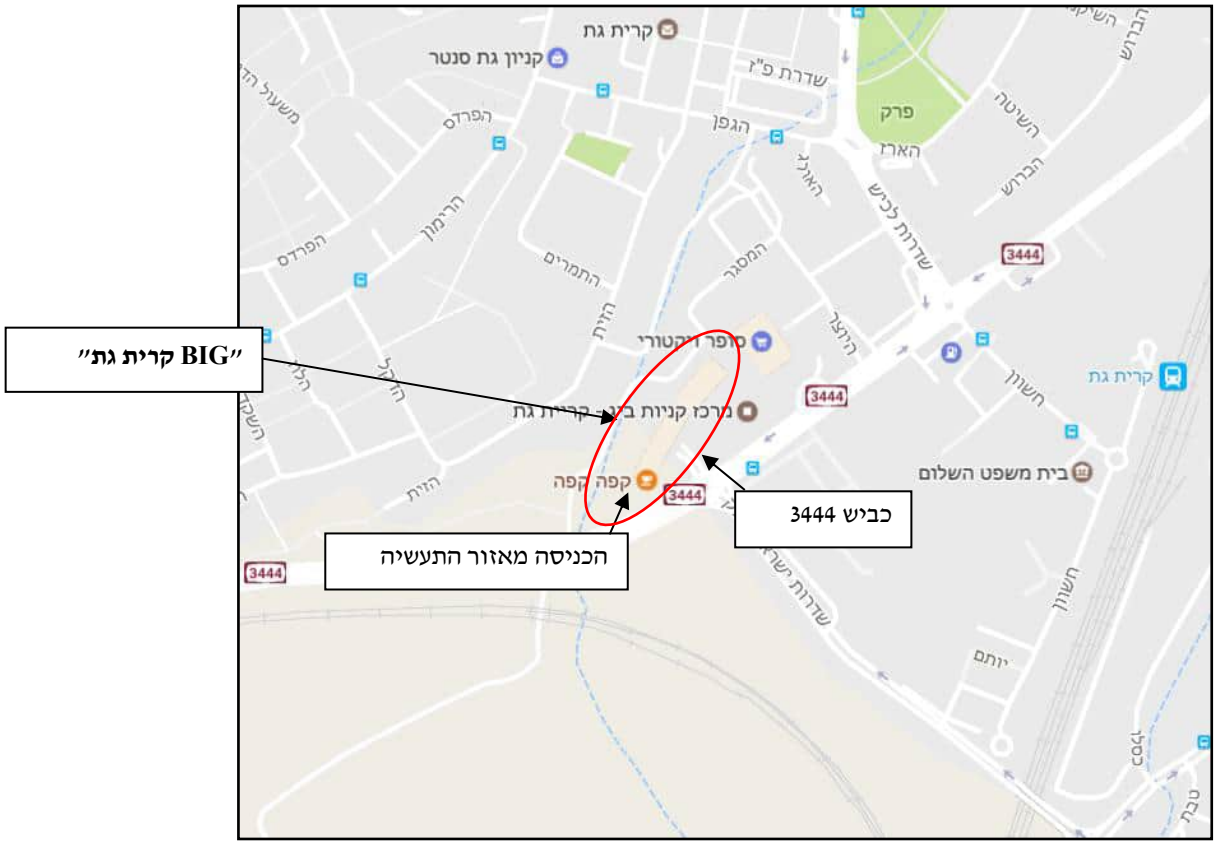
תיאור הסביבה

אזור המלאכה בקרית גת ממוקם בצד הדרומי - מזרחי של העיר קרית גת, המהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל, "בית אפי" סופרים כגון : סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלוק.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לשדרות דרך הדרום המהווה ציר תנועה מרכזי באזור המלאכה, המתמשך מכביש מס' 35 בצפון ועד כביש מס' 40 בדרום המחבר את תל אביב בצפון עם קריית גת ובאר שבע בדרום.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון :



<u>תיאור המגרש:</u>

מגרש 46 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית , פונה בחזית דרומית לדרך הדרום באורך של כ- 281 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג קרית גת.

<u>המגרש גובל כדלקמן:</u>

דרום – חזית לדרך הדרום, מעברו סופרמרקט "מחסני השוק" ושטחים ריקים.

מערב – חזית לשטחים ריקים , מעברם שכונת מגורים

צפון – גובלת במבני תעשיה ותיקים לצד שימושי מסחר

מזרח – גובלת בתחנת תדלוק, מבני תעשיה ומסחר.

<u>להלן תאור המרכז המסחרי –</u>

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2009-2015, צורתו דמויית האות "ו" הפוכה ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-5 מבנים אשר נבנו בשני שלבים כדלקמן:

<u>שלב א'</u>: הוקמו שלושה מבנים חד קומתיים חדשים (הידועים כבניין A, B ו-C) אשר נבנו על פי היתרי בנייה, בשטח בנוי כולל של כ- 9,590 מ"ר ברוטו אשר נפתחו לקהל בשנת 2009 .

<u>שלב ב'</u>: בשנת 2015 נפתחו לקהל שני מבנים נוספים חד קומתיים, (הידועים כבניינים E ו- F) וחדר "טרפו" (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 1,230 מ"ר.

שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ-11,400 מ"ר[6] וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים[7].

בתאריך 19.10.2017 ניתן היתר לשינויים להיתרים קיימים ותוספת מבנה חדש K לתוספת בניה של כ- 533 מ"ר ברוטו (לאחר הפחתות שטחים ותוספות שטחים במבנים השונים) והתקבלה תעודת גמר בחודש 05/2019.

בחודש 11/2025 ניתן היתר בניה לביתן פיס בשטח של כ- 4 מ"ר, באופן בו שטחו הבנוי הכולל של המתחם לאחר ביצוע השינויים בהיתר הנ"ל ותוספת המבנה מסתכמים לכ- 11,400 מ"ר ברוטו.

---

[6] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016, היתר בניה מיום 19.10.2017 והיתר מחודש 11/2025 (בית פיס בשטח של כ- 4 מ"ר). לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

[7] המתקנים הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

בסמוך למבנים סלול מגרש חניה פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים.
גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה +דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים),
ומערכות שונות כגון : מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב.
גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

<u>להלן המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אויר:</u>



<u>להלן תמונות של מרכז ביג קרית גת שבנדון:</u>













הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מועט של מרכזים מסחריים בהיקף בינוי גדול, מרביתם בשכונות מגורים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
מתחם I Solomon מרכז קניות חדש, סמוך למתחם ביג 	דרך הדרום 22	פאוור סנטר הכולל כ- 16 בתי עסק, בהם בתי קפה, סופר סטוק, חנויות אפנה, חנויות תאורה, חנויות פארם ועוד. שטח ברוטו כולל כ- 8,900 מ״ר 
מתחם ישפרו סנטר בשטח לשיווק של כ- 12,000 מ״ר	שדרות מלאכי ישראל 178	פאוור סנטר הכולל כ- 45 בתי עסק בהם שופרסל חנויות אופנה, קופת חולים, חנויות חשמל מזון ועוד 
קניון לב העיר	כיכר פז	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו׳. בשטח לשיווק של כ- 15,000 מ״ר,וכן שטחי משרדים 
מרכז מסחרי דונה שכונת הבונים	שכונת הבונים	מרכז מסחרי הכולל כ- 2,200 מ״ר חנויות מסעדות ובית קפה סופרמרקט ועוד. 

הרקע התכנוני[8]

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **2/104/03/9 (ד'/11/292)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2123 מיום 03.07.1975 עולה כי החלקה סווגה ביעוד למלאכה ותעשיה עם זכויות בנייה של 35% משטח המגרש, כאשר במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המחוזית לאשר אחוז שלא יעלה באף מקרה מעל 50% משטח המגרש. קווי בניין: חזית – בהתאם לתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **34/101/02/9** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5441 מיום 27.09.2005 ממנה עולה כי החלקה נשוא חוות הדעת מסווגת ביעוד "**אזור המע"ר**" (מרכז עסקים ראשי) ופרטים כדלקמן:

<u>מטרת התכנית:</u>

הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור המע"ר ברובע המלאכה בקרית גת, ע"י שינויים בייעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. קביעת שטחים לדרכים, קביעת שטחים לצורכי ציבור, קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, קביעת תנאים למתן היתר בנייה, קביעת הנחיות בנייה ומגבלות בנייה וקביעת חזית מסחרית ומעברים מקורים.

<u>תכליות ושימושים (מע"ר –מרכז עסקים ראשי):</u>

תעשיה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פינסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

<u>מתחם בניה משותף:</u>

שטח הכולל מספר מגרשים או חלקות הגובלים זה בזה ואשר נכללים במסגרת הבקשה אחת להיתר בנייה.

<u>קומה מסחרית:</u>

השימוש המסחרי מותר רק ב- 2 קומות ראשונות מעל לפני קרקע סופית. גובה מירבי של קומה מסחרית יהיה 6 מ'.

<u>הוראות ומגבלות בנייה:</u>

שטחים עיקריים: כל שטחי הבנייה לשימושים השונים, כולל מרפסות מקורות ומעברים פנימיים מקורים בשטחים מסחריים בלבד ולמעט שטחי שירות כהגדרתם. אחסנה בשטח המסחרי תיחשב כשטח עיקרי.

---

[8] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על טופס מידע לפי סעיף 119א' מיום 06.01.2026 ומעיון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת וכן על פי תוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

שטחי שירות (סעיף 2.א.7 סעיף קטן א'): בהתאם להוראות החוק. לא כולל חניה מקורה תקנית, לא כולל שטח ארקדה.

<u>להלן תצלום טבלת הזכויות:</u>

7.ז. <u>טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:</u>

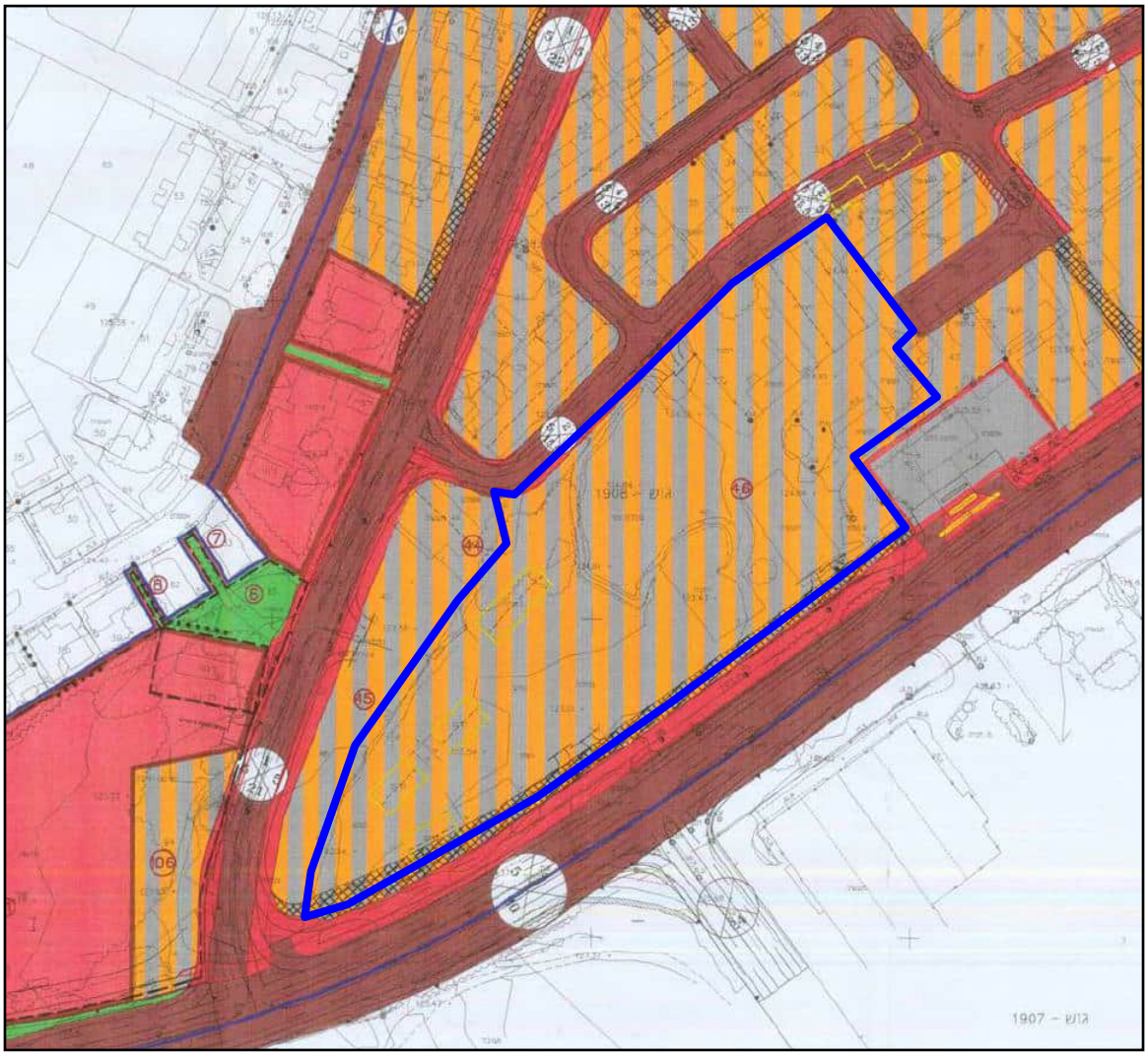
אזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	חיקפי בנייה מירביים במגרש (ב-%)							מס' קומות מירבי	קוי בניין						
		מטרות עיקריות			מטרות שירות		סה"כ עיקרי+ שירות	תכסית מירבית ב-%		על-קרקעי			תת-קרקעי			
		תת-קרקעי	על קרקעי	תת-קרקעי לחניה בלבד	תת-קרקעי	על קרקעי				ק	צ	א	ק	צ	א
מע"ר מרכז עסקים ראשי	300	–	100	100	20**	10	230	60	+6 מרתף	5	4/0*	6/0*	2	3/0*	3/0*	3/0*
שב"צ שטח לבנייני ציבור	500	10	110	110	10	10	250	50	+3 מרתף	5	4/0*	6/0*	2	3/0*	3/0*	3/0*

* קו בניין 0: רק לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

** מע"ר, שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה: בנוסף יותרו שינויים תת-קרקעיים לפי תקן החניה בתוקף.

*** קוי בניין: במבנים קיימים בתחום התכנית ושאינם מיועדים להריסה תותר חריגה בקוי הבניין ובלבד שהוצא לה היתר כחוק.

<u>להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע כחול):</u>



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20080018** שניתן בתאריך 16.03.2008 הותר מבנה מסחרי – הריסת מבנים, עבודות עפר.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20080108** שניתן בתאריך 09.12.2008 הותר הקמת מבני מסחר, בשטח עיקרי מבוקש של 6,356.67 מ״ר + 2,376.02 מ״ר שטח שירות ובסה״כ שטח של 8,732.69 מ״ר (עיקרי + שירות).

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **200990047** שניתן בתאריך 06.09.2009 הותרו שינויים ותוספת בניה של 581.55 מ״ר שטח עיקרי + 29.68 מ״ר שטחי שירות. סה״כ שטח של 9,343.92 מ״ר (עיקרי + שירות) (סה״כ שטח עיקרי 6,938 מ״ר + 2,406 מ״ר שטחי שירות).

ד. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 03.11.2009 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20090047 מיום 06.09.2009 לשירות המבוקש.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20100054** שניתן בתאריך 09.06.2010 הותרה בקשה לתוספת מערכת פוטוולטאית על גגות קיימים. תואם תכנית בניין עיר מס׳ 34/104/03/9 [9].

ו. בהתאם להיתר בניה מספר **201000059** שניתן בתאריך 22.06.2010 הותר בקשה לתוספת בניה – גלרייה טכנית וגלריית אחסון[10]. שטח עיקרי מבוקש : 34.10 מ״ר שטח שירות מבוקש 43.44 מ״ר.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20110093** שניתן בתאריך 02.08.2011 הותרה בקשה להקמת מערכת פוטוולטאית מעל גגות קיימים. בקשה זו מבטלת בקשה מס׳ 20100136 והיתר בנייה מס׳ 20100054. בהתאם לטבלת השטחים מהיתר הבנייה, עולה כי סה״כ השטחים הבנויים הינו 9,344 מ״ר (עיקרי + שירות) (סה״כ שטח עיקרי 6,938 מ״ר + 2,406 מ״ר שטחי שירות).

ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20120066** שניתן בתאריך 25.07.2012 הותר מבנה מסחי- תוספת למבנה קיים , בקשה לתוספת בניה – תוספת גלריות, איחוד וחלוקת חנויות, שינויים פנימיים. שטח עיקרי מבוקש 68.63 מ״ר.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20130013** שניתן בתאריך 11.02.2013 הותר מבנה מסחרי – סגירת חורף, בקשה לסגירה עונתית בחורף לתקופה בין תאריכים מ -1.12 עד 1.03, השימוש הינו זמני עד 5 שנים

---

[9] בבדיקה באתר מינהל מקרקעי ישראל, אתר משרד הפנים ובשיחה עם גברת טניה קרונפלד ממחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית ״קרית גת״ עולה כי לא קיימת תוכנית מס׳ 34/104/03/9. ככל הנראה נפלה טעות סופר והכוונה הייתה לתכנית מס׳ 34/101/02/9.

[10] יצוין כי הבקשה מתייחסת לגלריות בתחום חנות ACE שנכון למועד חוות הדעת אינה ממוקמת עוד במתחם שבנדון.

מיום הנפקת ההיתר כחוק. שטח עיקרי מבוקש – 91 מ״ר. תואם תכנית בנין עיר מספר 34/101/02/9 המאפשר שימוש בשטח שיקורה וייסגר לתכלית העקרי.

י. בהתאם להיתר בניה מספר **20140013**[11] שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים E, F, G, I, J תוספת להיתרים קיימים. מבנה מסחרי משולב 3 קומות.

<u>להלן טבלת שטחים מתוך דף ההיתר:</u>

שטח עיקרי		סה״כ עיקרי	שטח שירות		סה״כ שירות	**סה״כ**
קיים	מבוקש		קיים	מבוקש		
[12]7,041.25	1,042.11	8,083.36	2,449.14	214.70	2,663.84	**כ- 10,747 מ״ר ברוטו**

מתוך שטחי השירות כ- 178 מ״ר מהווים מעבר מקורה וכ- 37 מ״ר מהווה שטח ממ״ד.

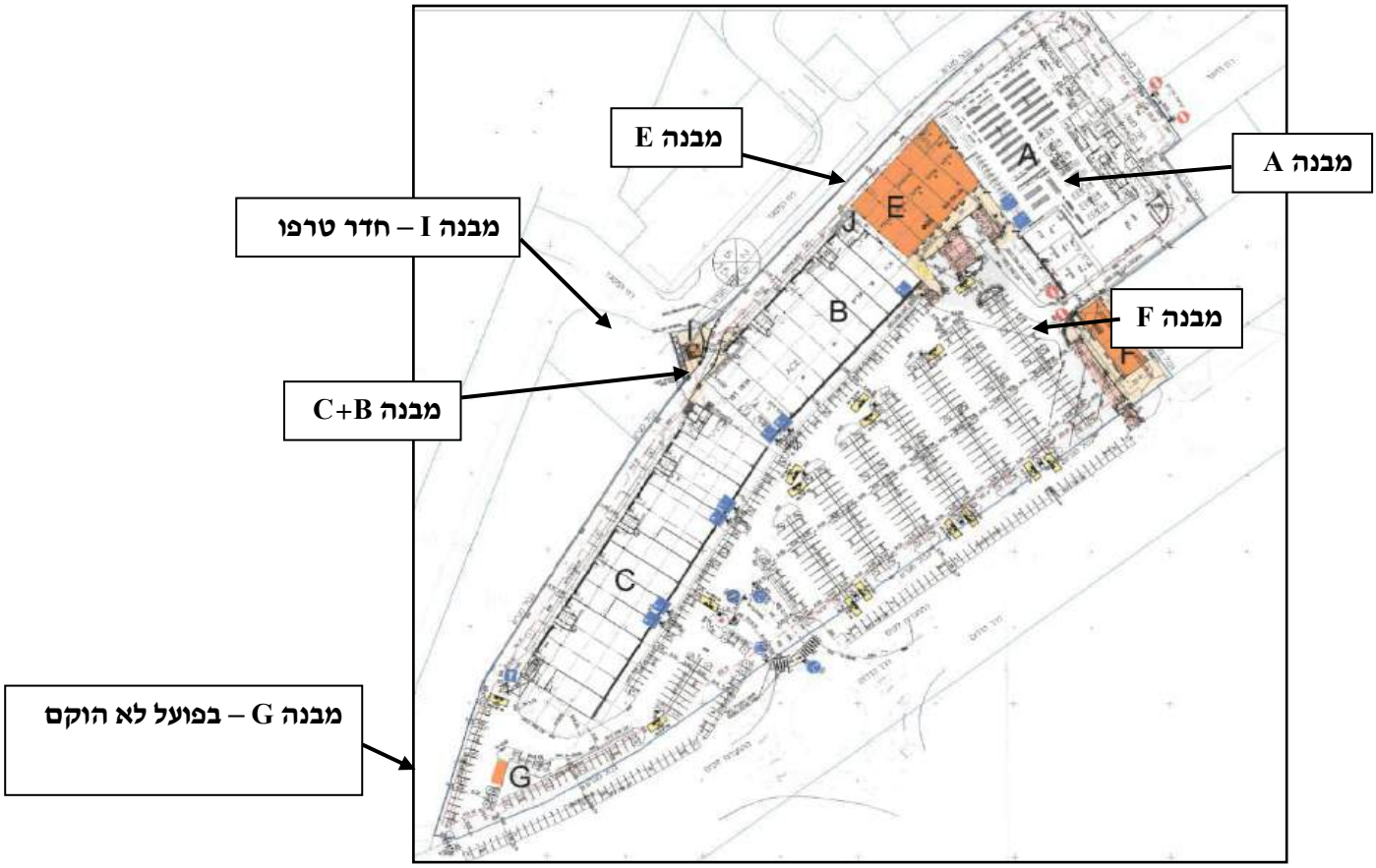
מבנה I הינו בשטח של כ- 16 מ״ר ומהווה מבנה טרפו (מבנה שירות – חדר שנאים) ונרשמה בגינו הערת אזהרה – סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל. ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

מבנה J מהווה גשר פלדה למעבר לגג מבנה E אשר לא נכלל במסגרת השטחים.

[11] בקשה מספר 20130279.

[12] מתוך השטח העיקרי שטח של 27 מ״ר עיקרי מהווה שטח למבנה G אשר בפועל לא הוקם.

<u>להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:</u>



יא. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 24.02.2014 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20130100 מיום 17.09.2013 לשירות המבוקש - חיבור חשמל למתקן פוטו וולטאי.

יב. בתאריך 23.12.2014 ניתן **היתר בניה מספר 20140136** להטמנת צובר גז תת קרקעי.

יג. בתאריך 29.09.2016 התקבלה **תעודת גמר מספר 20160080** למהות היתר בבקשה מספר 20130279 .
מהות ההיתר – תוספת מבנים חדשים למבנים קיימים והקמת מערכת פוטו וולטאית שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים.
הוועדה מאשרת כי הבניין/התוספות לבניין / השינוי בבניין בכתובת דרך הדרום 3 קרית גת נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

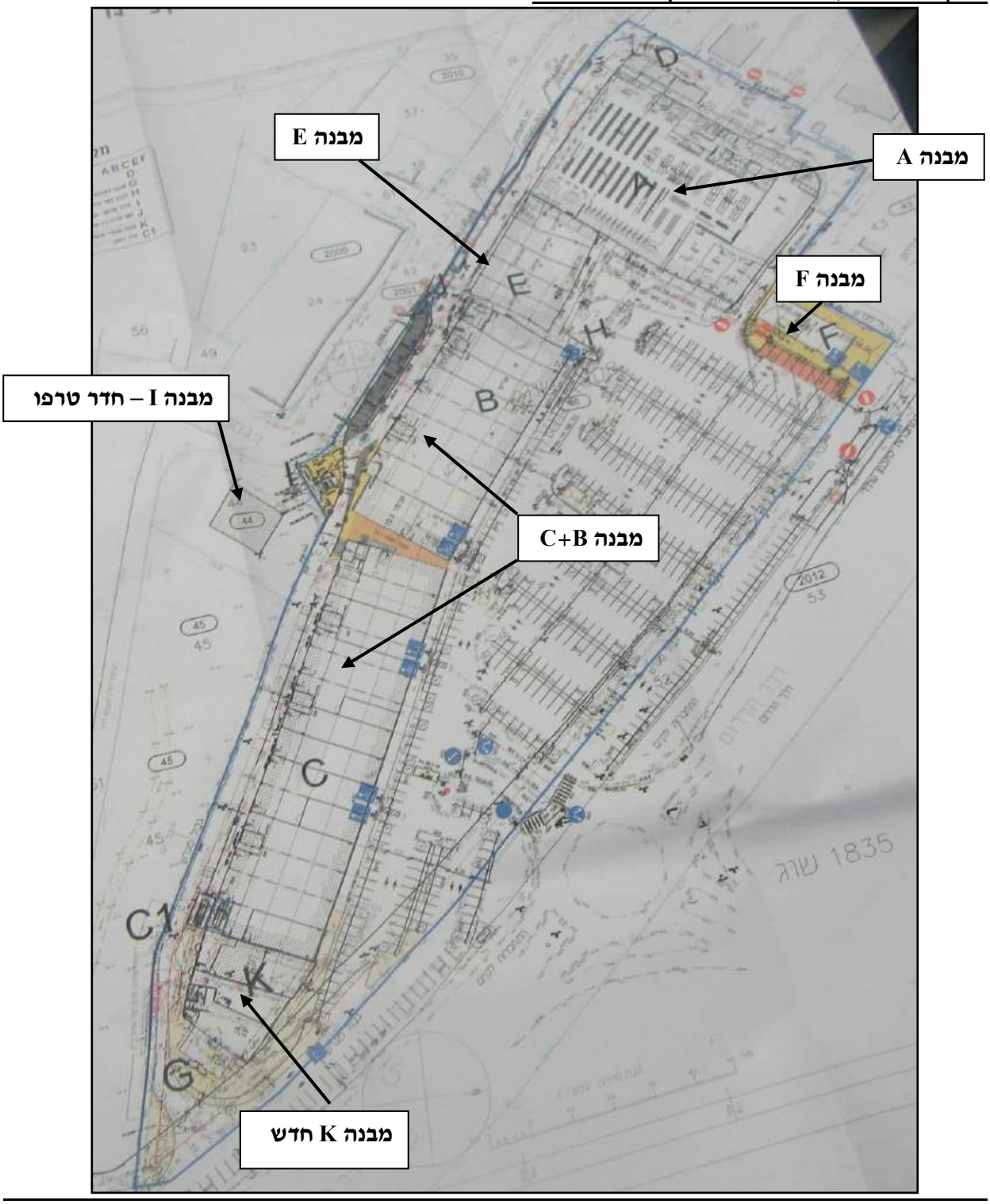
יד. בהתאם להיתר בניה מספר **20160007** שניתן בתאריך 18.01.2016 הותר תוספת בניה מוצעת בדיעבד לבית הקפה "קפה קפה" – תוספת להיתרים קיימים.
שטח עיקרי מבוקש – 115.65 מ"ר.

טו. בהתאם להיתר בניה מספר **20170221** שניתן בתאריך 19.10.2017 הותר במתחם ביג קרית גת – שינויים להיתרים קיימים : שינויים חיצוניים במבנה קיים C, תוספת מבנה חדש K, העברה למבנה החדש 1C, חדר דחסן וביטול מבנה G, העברת מיקום צובר גז ובור השאיבה.

להלן טבלת השטחים להיתר :

מפלס /בניין	שימושים עיקריים במ"ר			חלקי שירות במ"ר			סה"כ הבניין (במ"ר)
	מוצע	קיים	סה"כ שטח עיקרי	מוצע	קיים	סה"כ שירות	
לפי היתר 2013-0736	-	8,199.01	**8,199.01**	-	2,663.85	2,663.85	10,862.86
בניין C	-67.43	-	-67.43	-37.84	-	-37.84	-105.27
בניין K	**+618.25**	**-**	**+618.25**	**+47.20**	**-**	**+47.20**	**+665.45**
בניין G	-27.00	-	-27.00	-	-	-	-27.00
סה"כ	523.82	8,199.01	**8,722.83**	9.36	2,663.85	2,673.21	**11,396.04**

<u>להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:</u>



טז. בתאריך 13.05.2019 **ניתנה תעודת גמר** מספר 20190147 לבניין שהוקם בהיתר 20170221 מיום 19.10.2017

יז. בהתאם להיתר בניה מספר **20250172** שניתן בתאריך 10.11.2025 הותר דוכן פיס במתחם ביג.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח עיקרי נוסף עבור הביתן הינו כ- 4 מ״ר.

ביתן אחיד מפעל הפיס

תת חלק	מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		מספר יח״ד	שטח אחר מבוקש	נפח
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש			
	0.00	ביתן מפעל הפיס		4.10					
	0.00	מסחר	8722.83						
			8722.83	4.10					
		סה״כ:	8726.93				בניה%:	32.11	

באופן בו סה״כ השטחים במתחם ביג, כולל תוספת 4 מ״ר לבית פיס הינם כ- 11,400 מ״ר ברוטו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>סיכום הרקע התכנוני והרישוי:</u>

גוש : 1908

חלקה : 46

מגרש : 46 (על פי תב"ע 34/101/02/9)

שטח המגרש : 26,934 מ"ר

יעוד : מע"ר (מרכז עסקים ראשי)

שימושים : תעשיה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	**זכויות בניה** (על פי תב"ע 34/101/02/9)	**שטח בנוי בפועל** (על פי היתרי הבניה)	**יתרת זכויות בניה**
עיקרי עילי	26,934 מ"ר (100% עיקרי עילי)	8,727 מ"ר[13]	**18,207 מ"ר[14]**
עיקרי תת קרקעי	26,934 מ"ר (לחניה בלבד)	-	**26,934 מ"ר (לחניה בלבד)**
שירות עילי	2,693 מ"ר	2,664 מ"ר	**29 מ"ר**
שירות תת קרקעי	5,387 מ"ר	0 מ"ר	**5,387 מ"ר**

מתוך יתרת זכויות הבניה לניצול התקבל היתר בניה לתוספת שטח של כ- 533 מ"ר ברוטו (תוספת מבנה K) אשר הוקם.

מימוש יתרת זכויות הבניה כפוף לתשלום דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל (בשיעור 31%) ותשלום היטל השבחה מעבר לקיבולת הבניה בחוזה החכירה וכן ביצוע התאמות במבנים הקיים. לפיכך, באומדן השווי לא הובאו בחשבון בשלב זה ערך/שווי ליתרת זכויות הבניה הקיימות.

תכסית : 60%

מס' קומות מרבי : 6 קומות + מרתף

קווי בניין : עילי: קדמי – 5 מ', צדדי 4/ 0 [15], אחורי 6 / 0 ^{2}

תת קרקעי: קדמי – 2 מ', צדדי 3/ 0 ^{2}, אחורי 3 / 0 ^{2}

[13] לא כולל מבנה G בשטח של 27 מ"ר עיקרי אשר בפועל לא הוקם.

[14] יצוין כי על גג המבנים הקיימים הוקמו מתקנים פוטו וולטאיים (שאינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת)

[15] קו בניין 0 לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט[16] מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 06.01.2025 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 1908 חלקה מספר 46, בשטח רשום של 27,167 מ״ר, כדלקמן:

בעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

חכירות:

בתאריך 25.06.2014 נרשמה עדכון פרטי זיהוי – חוכר ברמת חכירה ראשית, לטובת **ביג מגה אור קרית גת בע״מ ,** בשלמות, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום: 02.11.2057, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 02.04.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ , הלווה: מגה אור החזקות בע״מ, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

בתאריך 03.01.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ , הלווה: ביג מרכזי קניות בע״מ, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 05.05.2005 נרשמה הערה בגין הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון, הערות: תכנית מפורטת מספר 34/101/02/9 פורסמה בילקוט פרסומים 5388, בתאריך 05.04.2005.

בתאריך 18.05.2014 נרשמה הערת אזהרה –סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ , הערות: תחנת טרנספורמציה בשטח של כ- 15.99 מ״ר, על כל החוכרים.

ב. בהתאם **לתעודת שינוי שם של חברה** מיום 01.09.2011 עולה כי חברת ביג נועה קריית גת בע״מ שמספרה 510518491 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור קריית גת בע״מ.**

---

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

ג. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** מיום 01.09.2009 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל" / "המחכיר") לבין ביג נועה קרית גת בע"מ[17] (להלן: "ביג קרית גת" / "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: קרית גת
- השטח: 27,167 מ"ר
- גוש רשום: 1908 חלקה מספר 46
- מגרש מספר: **46** לפי תוכנית מפורטת מספר 34/101/02/9
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו החל מיום 03.11.2008 – 02.11.2057.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: תעשייה נקיה, מסחר קמעונאי, מרכזי קניות.
- קיבולת הבנייה: 9,031.8 מ"ר (6,357.6מ"ר עיקרי+2,674.2 שירות)
- הערך היסודי של המגרש: 9,007,320 ₪.
- היעוד: מרכז עסקים.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

שטחי הבניה בעסקה מפורטים להלן:

שטח לשימושים עיקרי – 6,357.6 מ"ר[18]

ממ"ד – 240.26 מ"ר

שטחי שירות – 1,422.06 מ"ר

אחסנה- 1,011.9 מ"ר (עפ"י התקנון יחשב כעיקרי)

סה"כ – 9,031.82 מ"ר

כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת עפ"י החוזה וכמפורט לעיל הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות תחוייב בתשלום נוסף למנהל בשיעור כפי שייקבע המנהל מעת לעת בין אם תוספת הניצול נובעת מהקלה, שינוי תכנית, מפורטת או כל דרך אחרת.

---

[17] ראה תעודת שינוי שם של חברה סעיף ב' לעיל.

[18] בשנת 2009 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 312.12 מ"ר עיקרי ובשנת 2014 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 1,246.1 מ"ר עיקרי. לפיכך, סה"כ שטח עיקרי – קיבלת בניה מעודכנת הינה כ- 7,916 מ"ר עיקרי. בפני החת"מ הוצגה שומת שמאי המנהל עבור 1,246.1 מ"ר עיקרי, דרישת תשלום המנהל מיום 25.11.13 וחשבונית מס בגין תשלום בפועל (יצוין כי בגין השומה הוגשה השגה למנהל והתקבלו בגינו החזרים מהמנהל).

ד. <u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. נבדקו על ידי החו"מ חוזים וחשבוניות באופן מדגמי.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,801 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה – 100%

א. <u>דמי שכירות חודשיים:</u>

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,175,413** ₪ לא כולל מע"מ. (משקף דמי שכירות של כ- 109 ₪ /מ"ר שיווק לחודש).

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **1,403,895** ₪ לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון. (משקף תוספת של כ- 11 ₪ /מ"ר שיווק לחודש).

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[19] הינם יציבים.

ג. <u>חברת ניהול:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) הינו סך של 880,222 ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2024	969,072 ₪
רווח מניהול וחשמל 2023	932,776 ₪
רווח מניהול וחשמל 2022	738,817 ₪
רווח מניהול ממוצע	**880,222** ₪ / **שנה**

[19] בשנים 2021 – 2025 תוספת ההכנסות מפדיון נעו בטווח שבין 1,080,000 ₪ - 1,404,000 ₪.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 36 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>תפוסה</u>:

שנה	2009	2025 -2014
שיעור תפוסה	המרכז נפתח בסוף שנת 2009	100%-99%

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם בדרך הדרום 3 , אזור המלאכה, קרית גת.

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 1908 חלקה 46 ומהווה את מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר.

- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל, "בית אפי" סופרים כגון: סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלוק.

- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ- כ-11,400 מ"ר[20] וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-6 מבנים (A, B, C, F+E, K) הכוללים גג מבניה קלה.

- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 46 בשטח קרקע 26,934 מ"ר וביעוד "מע"ר" (מרכז עסקים ראשי) הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פינסיים, משרדים מוסדיים וכו'

- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.

- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2009 ותעודת גמר בשנת 2016.

---

[20] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016, היתר מחודש 10/2017 והיתר מחודש 11/2025 (בית פיס בשטח 4 מ"ר). לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G . נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם , הושלמה בנייתו, אוכלס והתקבלה תעודת גמר.

- הנתון כי המתחם כולל כ - 400 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 18,000 מ״ר עיקרי. ברם, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה לרבות מתקנים פוטו וולטאיים אשר הוקמו על גג המבנים נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.

- הנתון כי היתר בניה שהתקבל , למבנה K, הינו מעבר לקיבולת הבניה , בחוזה החכירה, ברם בפועל לא נתקבלה דרישת היטל השבחה ודמי היתר לתוספת כאמור, יחד עם זאת הובאה בחשבון עלות צפויה במידה ותידרש, ראה התייחסות- בפרק ״שומה״ בחוות הדעת.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע״י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, ״המשכיר״ זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות. לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, עד ליום 02.11.2057[21] + 49 שנים נוספות, הרשומות על שם ביג מגה אור קרית גת בע"מ, בשלמות.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).

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

[21] דמי חכירה צפויים לחידוש החכירה בעוד כ- 31 שנים הינו זניח ולפיכך לא הובא בחשבון.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

תחשיבים:

א. דמי שכירות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,175,413
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 14,104,952
שיעור היוון שנתי	6.40%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	**₪ 220,390,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,403,895
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	6.80%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	**₪ 20,650,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	**₪ 241,040,000**

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 209,370,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 204,420,000
	ירידה של 0.5%	₪ 239,070,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 231,410,000
	ירידה של 5%	₪ 209,370,000

ב. הכנסה משילוט[22]:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 687
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 8,250
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.25%)	5.29
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ **40,000**

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל[23]:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2022-2024)	שיעור היוון	סך הכל
₪ 880,222	8.05%	₪ **10,930,000**

ד. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 241,040,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')	₪ 40,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')	₪ 10,930,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס	₪ **252,010,000**

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.51%

22 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.25% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

23 יצוין כי דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות, שנערכו ע"י הח"מ בשלוש שנים אחרונות:

מועד הקובע לחוות הדעת	שמאי מקרקעין	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	ירון ספקטור	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	38.70%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	27.42%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	24.16%
31.12.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000	20.45%
31.10.2023		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 218,410,000	15.38%
30.09.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 233,130,000	8.10%
31.12.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 235,280,000	7.11%
31.03.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 241,740,000	4.25%
30.06.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 250,040,000	0.79%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **252,010,000**

(*) מהות השינוי –

לאור יציבות המרכז, לרבות נתוני הפדיון, המהווים בנכס שבנדון, הכנסה בטוחה בדומה לדמי שכירות בסיס הופחת שיעור ההיוון עבור דמי שכירות המתקבלים מתוספת הכנסות מפדיון.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קרית גת", גוש מספר 1908 חלקה 46 , מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר, ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **252,010,000** ₪ **(מאתיים חמישים ושניים מיליון, ועשר אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל צפוי[24]: כ- 1,700,000 ₪ (מיליון שבע מאות אלף ₪)
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאנו על החתום,





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

[24] היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל הינו: בגין תוספת שטח עיקרי של כ- 116 מ"ר לבית קפה – מתחם ישיבה חיצוני (היתר משנת 2016) ובגין היתר חדש משנת 2017 בגין תוספת מבנה K ושינויים מהיתרים קיימים ובסה"כ תוספת של 524 מ"ר בגין תוספות כאמור לא התקבלה דרישה מרשות מקרקעי ישראל לתשלום דמי היתר מעבר לקיבולת בחוזה החכירה ולא התקבלה דרישה מהוועדה לתשלום היטל השבחה. יכול ודרישה לתשלום היטלים אלו תתקבל. לפי אומדן הח"מ הסכום הצפוי אותו הרשות עשויה לדרוש בגין תוספת הניצול (מנקודת המבט של רשות מקרקעי ישראל) ואינו מחייב את הרשות והסכום הצפוי אותו הוועדה המקומית עשויה לדרוש בגין היטל השבחה למימוש הזכויות ואינו מחייב את הוועדה, נע יחד סביב 1,700,000 ₪ .

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשואה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי מרם מאשר
comsign

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: עדכון שווי חלקות מספר 151 ו- 152 בגוש מספר 180
מבנה מסחר מסוג " BIG STREET MALL" ,
ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים
מגרשים מספר 200 ו - 301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625
צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד

25 בינואר 2026
מספרנו: 30132.906/ 25

לכבוד,

חברת שער רכבת אשדוד בע"מ

א.ג.נ.,

<u>חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)</u>
הנדון: עדכון שווי חלקות מספר 151 ו- 152 בגוש מספר 180
מבנה מסחר מסוג " BIG STREET MALL" ,
ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים
מגרשים מספר 200 ו - 301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625
<u>צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד</u>

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

<u>מטרת חוות הדעת</u>: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

מזמין חוות הדעת	:	חברת שער רכבת אשדוד בע"מ (על ידי מר אסף נגר)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.3.2010 על ידי חברת שער רכבת אשדוד בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[1].
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[2]	:	5 בינואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2025

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

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

[1] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.
[2] הביקור במקרקעין שבנדון בוצע על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין ממשרד ירון ספקטור.

<u>פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה)</u>:

גוש מספר:	180	
חלקה מספר:	**151**	**152**
שטח חלקה רשום:	44.493 דונם	9.000 דונם
<u>מספר מגרש שבנדון ויעוד על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (אושרה בשנת 2020)</u>		
מגרש מספר:	תא שטח מספר 200 (מתחם צפוני)	תא שטח מספר 301 (מתחם דרומי)
ייעוד מגרש:	**"מסחר ותעסוקה"**	**"מרכז תחבורה"**
שטח מגרש בשלמות:	44.628 דונם	9.000 דונם
שטח בנוי במ"ר עיקרי (על פי היתר בניה):	<u>תא שטח מספר 200</u>: כ – 40,839 מ"ר עיקרי (מרכז מסחרי "ביג פאשן")[3]	הכולל בינוי עילי של כ – 231 מ"ר[4]
	בקומת המרתף מסמנים בהיתר הבניה 1,288 מקומות חניה תת קרקעים[5]	
מיקום:	בכניסה הדרומית לאשדוד, מערבית לכביש מספר 4	
זכויות:	חוזה חכירה מהוון על שם **"שער רכבת אשדוד בע"מ"** (לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס")	

<u>הערת הח"מ לעניין הרישום</u>:

בעבר נשוא חוות הדעת היווה חלקות /חלק מחלקות שונות בגוש מספר 180 ו -181.

לימים הוכנה תכנית לצרכי רישום, אשר שינה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות (בשטח כולל של 61,232 מ"ר)[6], וחילקה את המתחם לשלוש חלקות חדשות על פי בסיס המגרשים בתכנית מפורטת מספר 603-0154625:

- **<u>חלקה מספר 151</u> בשטח רשום של 44,493 מ"ר (נשוא חוות הדעת)**
- **<u>חלקה מספר 152</u> בשטח רשום של 9,000 מ"ר (נשוא חוות הדעת)**
- <u>חלקה מספר</u> 153 בשטח רשום של 4,667 מ"ר (**<u>אינה</u>** מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

<u>הערת הח"מ</u> – נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה (בשטח כולל של 61,232 מ"ר) טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (חלקות 151,152,153 בגוש 180)[7].

[3] בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" מדרום למבנה הקיים). כמו כן, בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520, לתוספת בניה חדשה "אגף התעסוקה", הכוללת תוספת בניה של כ – 2,493 מ"ר עיקרי).

[4] השטח הבנוי במגרש 301 הינו על פי היתר בנייה מספר 20210964, מיום 18.10.2021.

[5] בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20230520, בקומת המרתף (הממוקם מתחת למגרשים מספר 200 ו – 301) מסומנים 1,288 מקומות חניה.

[6] המתחם בשלמות היה רשום בשטח של 61,232 על פי חוזה חכירה מהוון מיום 14.7.2015 ועל פי אישור זכויות רמ"י.

[7] בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול של חברת "פנינת אשדוד".

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד", ומסוף תחבורה הממוקמים בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב).
המקרקעין שבנדון מהווה את חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר ואת חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר, בגוש 180.

בשנת 2020 אושרה תכניות מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ("מתחם צפוני") ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם, ואת תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם).

המקרקעין שבנדון ממוקמים בסמוך לכניסה הדרומית לעיר אשדוד ולאזור התעשייה ותחנת הרכבת "עד הלום", לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב) החוצה את המדינה מדרום לצפון.
המרכז מתוכנן לשרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים/ישובים, אשדוד, אשקלון, גן יבנה ואת המושבים בסביבה.
הסביבה מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.



איתור סביבת המקרקעין על גבי מפת עיר

<u>תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:</u>

הנכס נבנה על גבי מגרש מספר 200 ו – 301 על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (להלן: "המתחם").
המתחם הינו בעל צורה אי רגולרית, פני הקרקע יחסית מישוריים.
בצמוד ומדרום מערב לנשוא חוות הדעת ממוקם מגרש מספר 302 (מגרש בשטח קרקע של כ – 4.677 דונם הכולל תחנת דלק), אשר **<u>אינה</u>** מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
בצידו הדרומי של המתחם עובר ממערב למזרח כביש סלול אספלט המוליך על עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה.
בצידו הצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4.
מתחם המקרקעין שבנדון תחום, בין השאר, כדלקמן:
ממערב: משטח סלול אספלט המשמש כחניון לא מקורו ומעברו כביש הגישה למתחם, מתחם קרקע לא מבונה ברובו הידוע כ - "רובע מיוחד"[8] ומעברו שכונות מגורים.
ממזרח: תוואי צינור אילת אשקלון (קצ"א), תוואי מסילת הרכבת ומעברו כביש ארצי מספר 4.
מדרום: חטיבת קרקע לא מבונה אשר בחלקה משמשת חניון ציבורי של העירייה (חניון לא בתשלום הכולל 300 מקומות חניה)[9], מדרום מערב חטיבת קרקע אשר החלו עבודות בניה של מתחם תעסוקה חדש (משרדים).



איתור סביבת המקרקעין על גבי תצלום אויר
(הסימון שבנדון הינו להמחשה בלבד ואינו מהווה את הגבולות המדויקים של המתחם)

[8] במתחם רובע מיוחד ממוקם בין היתר בית חולים אסותא אשר החל לפעול במהלך שנת 2017.
[9] חניון ציבורי של העירייה (ללא תשלום) ככל הנראה לטובת נוסעי הרכת.

"מרכז מסחרי ביג פאשן" –

עבודות הבניה במתחם הסתיימו והמרכז המסחרי נפתח לציבור ביום 26.3.2015.
במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה בגין תוספות בניה שבוצעו לאחר הפתיחה.
המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר עיקרי.

המתחם כולל חניון עילי וכן חניון תת קרקעי הכולל 1,288 מקומות חניה תת קרקעים[10].
החניה בחניון המרתף הינה ללא תשלום בשלוש השעות הראשונות.

השטח מושכר לחנויות אופנה (רשתות מובילות) ,הנעלה , מסעדות , בתי קפה , אטרקציות ובילוי ועוד.

המבנים בנויים ברמת גמר גבוהה וחדישה.
המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיצוני טיח דקורטיבי, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, מעליות נוסעים דרגנועים, מעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.
חיפוי חזיתות פנים בחומרים שונים, כגון עץ, בריקים, זכוכית, אלומיניום ופח.

המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.

"האגף החדש" –

בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" - מדרום למבנה הקיים), וניתנה תעודת גמר.
נכון למועד חוות הדעת אגף זה מושכר בשלמות השוכרים באגף זה משלמים דמי שכירות.

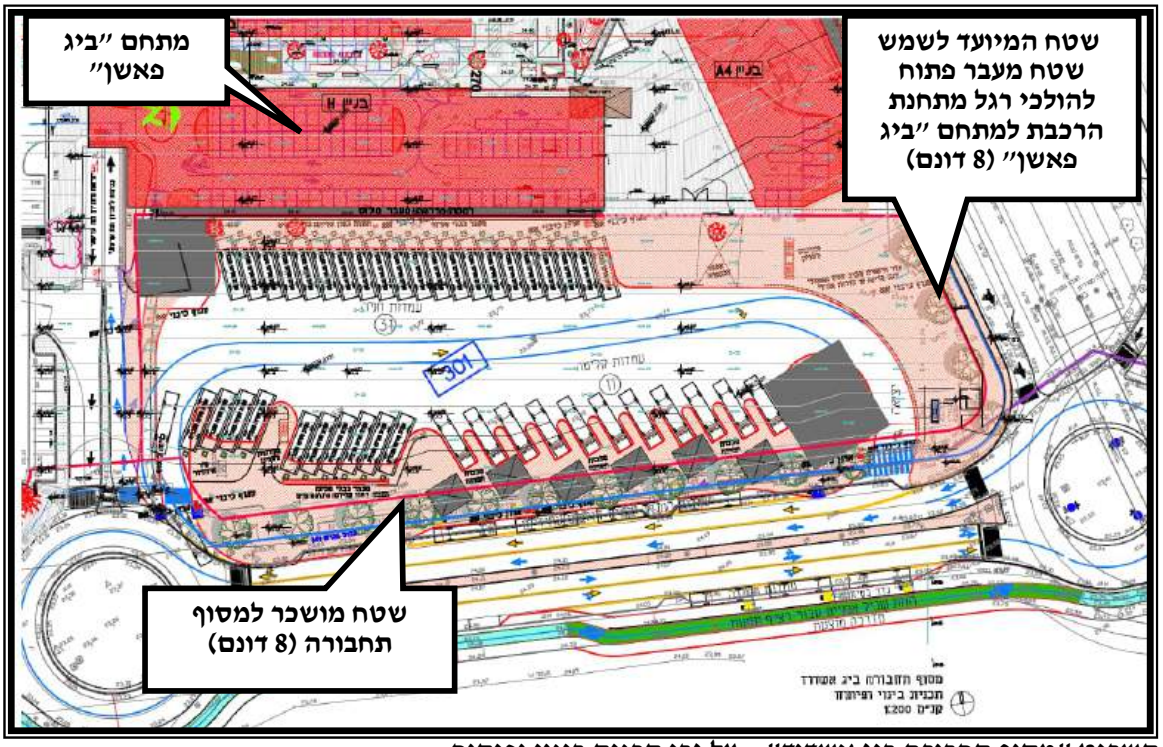
"אגף התעסוקה" –

בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה.
נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים).
אגף התעסוקה כולל שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית), כאשר נכון מועד חוות הדעת המשרדים ברמת מעטפת[11].

[10] בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20230520, בקומת המרתף (הממוקם מתחת למגרשים מספר 200 ו – 301) מסומנים 1,288 מקומות חניה.
[11] לגבי הקומה השנייה באגף זה נחתמה התחייבות לחוזה שכירות להשכרת הקומה השנייה בשטח של כ – 1,388 מ"ר ברוטו לשימוש חדר כושר (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").

<u>רקע כללי לעניין "מסוף התחבורה" (מגרש 301)</u>

בצמוד ומדרום למרכז המסחרי "ביג פאשן" (מגרש מספר 200) ממוקם מגרש מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה".
מגרש זה שימש שנים רבות כחלק ממגרש חניה עילי של לקוחות המרכז המסחרי.
לימים נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לגבי מגרש זה (לגבי שטח של כ - 8 דונם) [12] לשימוש מסוף תחבורה.
חוזה השכירות הינו לתקופה של 24 שנים מיום קבלת החזקה במושכר.
חלקו המזרחי של המתחם (שטח של כ – 1 דונם) מיועד לשמש כמעבר פתוח להולכי רגל בין תחנת רכבת אשדוד למרכז המסחרי "ביג פאשן".
השוכר החל לשלם דמי שכירות החל מחודש נובמבר 2021.



תשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" – על גבי תכנית בינוי ופיתוח

<u>בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" -</u>

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" עולה כי המתחם כולל 31 עמדות טעינה מצברית (21 בחלקו הצפוני של המתחם ועוד 10 בחלקו הדרומי), 11 עמדות קליטה וסככות המתנה בסמוך אליהם, מדרכות ודרכי מעבר להולכי רגל, מדרגות ירידה לחניון תת קרקעי (מרתף החניה).
בנוסף על פי התשריט מבנה המיועד לשמש לשימושים הבאים: מזנון, שירותים ציבוריים ומזנון.

[12] מגרש בשטח של כ – 8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי של כ – 205 מ"ר, 55 מ"ר שירות (השטח המושכר אינו כולל שטחים תת קרקעים לרבות שטחי החניון, ואינו כולל שטח של כ – 26 מ"ר מסחר (קיוסק/חנות).

<u>מגרש 301</u> - המשמש כמסוף תחבורה – חניון אוטובוסים, ממוקם **<u>בצמוד וממערב לתחנת רכבת אשדוד, המהווה את תחנת הרכבת היחידה בעיר אשדוד.</u>**

<u>סביבת הנכס ממוקם נהנית מנגישות לצירי תחבורה מרכזיים כגון</u>:

- מחלף דרום אשדוד המהווה את הכניסה הדרומית לעיר (לעיר שתי כנסיות בלבד (אשדוד צפון ואשדוד דרום).
- שדרות מנחם בגין.
- כביש ארצי מספר 4,

<u>בסביבת הנכס מספר מרכזים מושכי קהל כגון</u>:

- מרכז מסחרי ביג מסוג STREET MALL (מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).
- מתחם קרקע המיועד להוות פארק הייטק אזור תעשייה דרומי המוקם בצמוד ומדרום מערב למגרש שבנדון.
- בית חולים "אסותא" אשדוד.
- אזור תעשיה עד הלום הממוקם מדרום למתחם.
- שכונות מגורים.

מסוף התחבורה משרת את קווי אוטובוס המהווים נתיב תחבורה משלים לתחבורת הרכבת המהווה נתיב תנועה המונית בין עירונית, ברם לא נכנסת לתוך העיר אשדוד עצמה ואינה נכנסת לתוך שכונות המגורים והמרכזים השונים בעיר.

יש לציין כי העיר אשדוד הינה עיר גדולה המונה כ- 230,000 תושבים[13] ומהווה מרכז עירוני גם למספר מושבים וקיבוצים בסביבה.

נכון למועד הקובע בעיר אשדוד תחנה מרכזית אחת באשדוד הממוקמת בחלקה המערבי של שדרות בגין, בסמוך לחוף הים והמרינה.

[13] על פי נתוני הלמ"ס 2025.

תצלומי הנכס



תצלום פנים המרכז המסחרי "ביג פאשן"



מבט על "האגף החדש"



קומת משרדים, קומה 2 - "אגף התעסוקה"



מתחם הקולנוע



חניון כלי רכב (קומת מרתף)



"מסוף התחבורה" (מגרש 301)

הסביבה העסקית

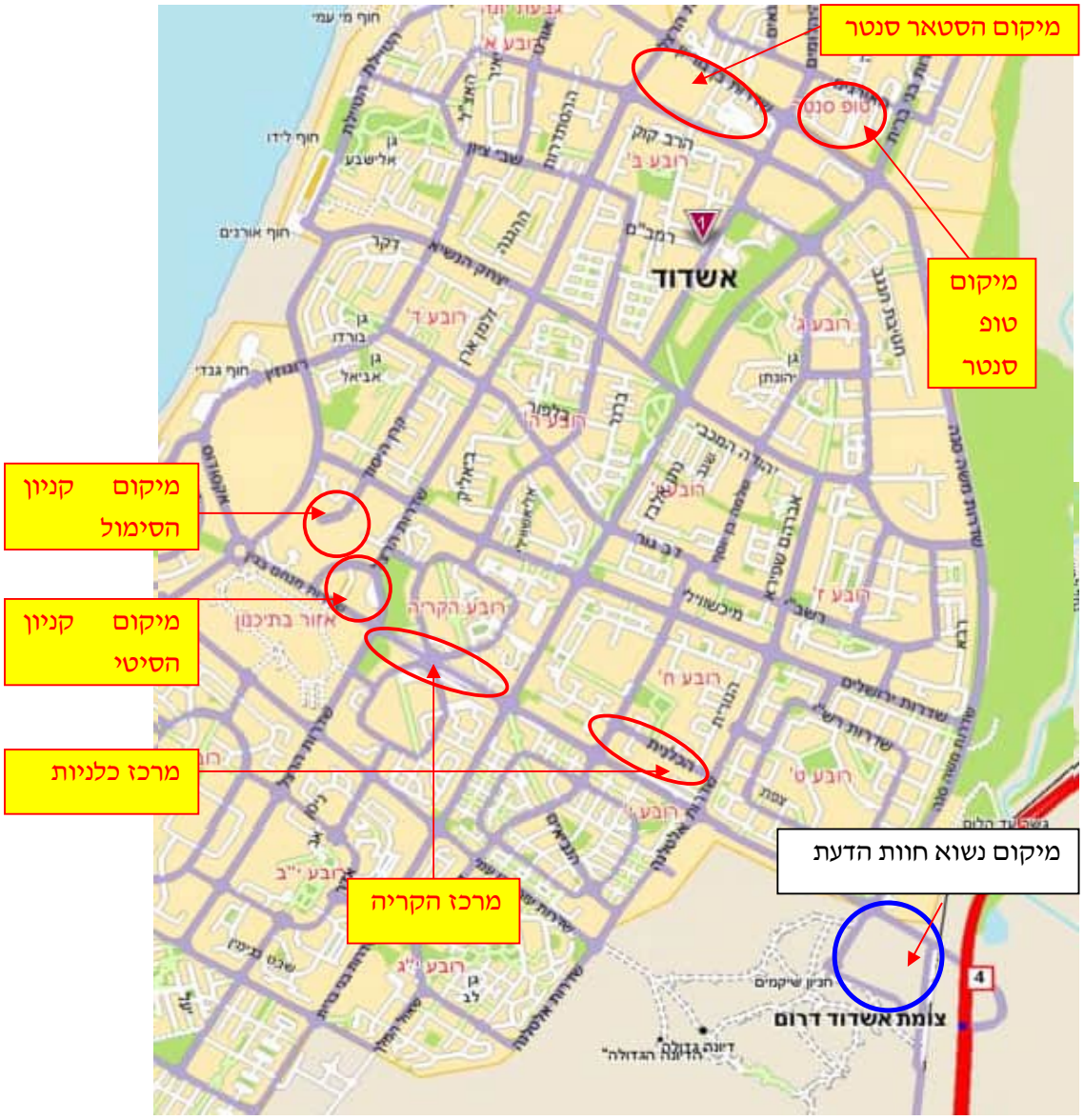
בקרקע נשוא חוות הדעת מוקם מרכז מסחרי מסוג STREET MALL.

בתחום גיאוגרפי של העיר אשדוד קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

תיאור הסביבה העסקית

העיר אשדוד מונה כ- 230,000 תושבים[14]. בעיר מספר אזורי ומרכזי קניות, בין השאר לפי התיאור הבא:

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי המרכזים שבה:



[14] על פי נתוני הלמ"ס 2025.

מרכז מסחרי	תאור המרכז
סטאר סנטר	ממוקם ברחוב ז'בוטינסקי מספר 45, פינת שדרות ויצמן, כולל כ- 51,000 מ"ר של שטחי מסחר ותחנת תדלוק, כולל כ- 9 מבנים ותחנת תדלוק, משתרי על פני שטח קרקע של כ- 93 דונם, כולל חנויות שונות בהן מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, רשתות מזון ועוד. במתחם חניה פתוחה ללא תשלום.
קניון סימול	ממוקם ברחוב הגדוד העברי, סמוך לתחנת האוטובוסים ולמוסדות ציבור עיקריים, כולל כ-13,600 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב בצורה חדשנית ומודרנית, משתרע על פני שתי קומות מסחר עיקריות המציעות כ-80 חנויות בהם מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, בית קולנוע בשטח של 14,000 מ"ר ומכון כושר המשלב ספא ובריכה בשטח 18,000 מ"ר, חניון מקורה בן 3 קומות בהיקף 28,000 מ"ר ובו כ- 640 מקומות חניה.
קניון הסיטי- תחנה מרכזית	ממוקם בשדרות מנחם בגין וכולל כ- 20,000 מ"ר שטחי מסחר. קניון וותיק המאכל בתוכו מותגים ארציים כגון : קסטרו, רנואר, שילב, סטימצקי, פוקס, מסעדות ועוד.
טופ סנטר	ממוקם בין רחוב דרך בן גוריון מדרום ורחוב האורגים מצפון, כולל בתוכו תחנת דלק יחידות מסחריות כגון :סניף של הום סנטר, פלאפון, וחנויות נוספות.
מרכז כלניות	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מהכניסה הדרומית. המרכז מאופיין במכלול חנויות, בתי קפה, מרכז רפואי, מסעדות וכו'.
מרכז הקריה	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין, במרכז העיר (הסיטי), מאופיין במבני מגורים רווי קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת מגוון רחב של חנויות מסוגים שונים, כאשר במרכזה כיכר ובה רמת המחירים למ"ר מסחר הינה גבוהה ביחס לסביבה.

<u>הרקע התכנוני[15]</u>

על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התוכניות כדלקמן :

שם התוכנית ומספרה	יעוד פרסומים	תאריך מתן תוקף	הערות
101/02/3[16]	1732	24.6.1971	המקרקעין שבנדון מסווג בייעוד ל"מרכז תחבורה ואחסנה"
121/03/3	2550	12.7.1979	חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג ביעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".
22/101/02/3	2581	22.11.1979	תקן חנייה לגבי כל ייעודי הקרקע בשטח העיר אשדוד

[15] המידע בפרק "הרקע התכנוני" ערוך על פי תקן 6 ("הוראות לעריכת סעיף המצב התכנוני בשומת מקרקעין") אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ומושתת, בין היתר, על מידע תכנוני באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ובהתאם לעיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[16] תכנית המתאר של העיר אשדוד ובשמה הקודם ד/313.

35/101/02/3	3514	1.1.1988	הקמת סככות והקלות בקווי הניה צדדים
1/121/03/3	3982	12.3.1992	חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג ביעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".
62/101/02/3	4591	25.1.1997	תוספת תכליות באזורי תעשייה ותוספת שטחי שירות
82/101/02/3/ד	5105	27.8.2002	במקרקעין שבנדון מסומנת רצועת קרקע המסווגת בתחום שבין מסילת ברזל לקווי בניין על פי תמ"א 23, אשר עליהן חלות מגבלות תכנון ובניה
3/121/03/3	7313	2.8.2016	הסדרת מערכת הכבישים בסביבת הנכס שבנדון (כביש גישה לתחנת רכבת אשדוד)
603-0154625	**8887**	**31.5.2020**	**שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה - אשדוד.**

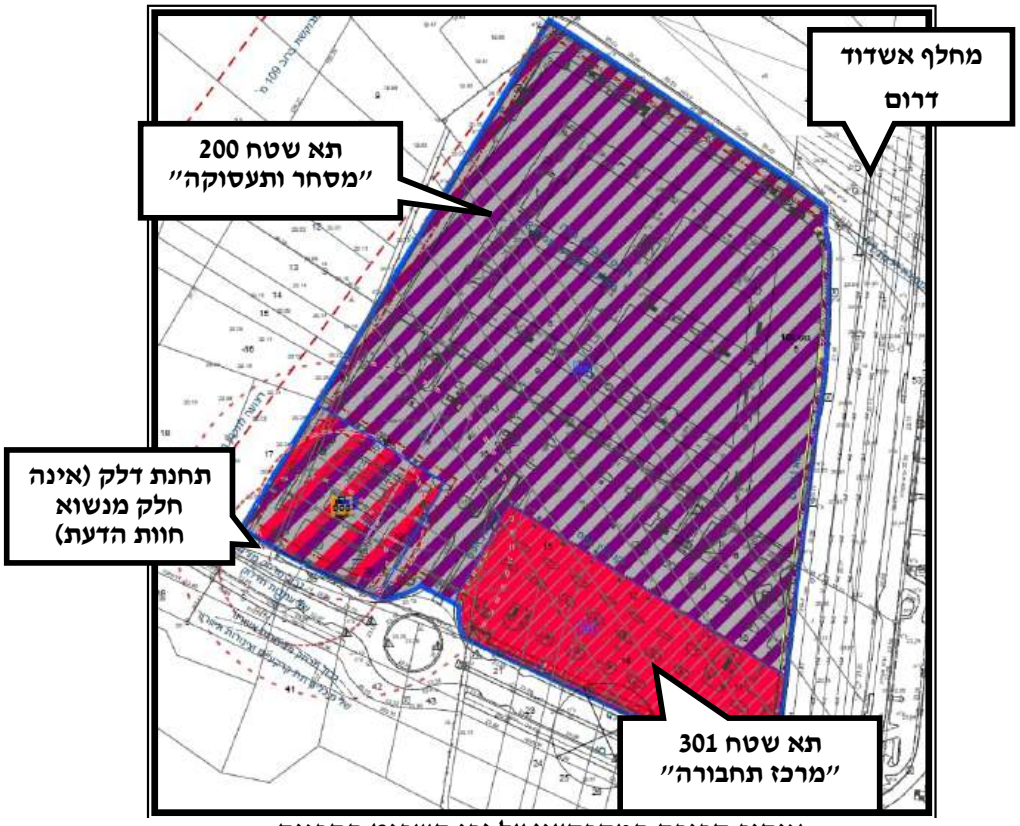
א. בהתאם **לתוכנית מפורטת מספר 603-0154625,** אשר פורסמה **<u>למתן תוקף</u>** בי.פ. מספר 8887 ביום 31.5.2020, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד:

<u>בחלקו הצפוני</u> - מסווג ביעוד **"מסחר ותעסוקה" (תא שטח מספר 200).**

<u>בחלקו הדרומי</u> - מסווג ביעוד **"מרכז תחבורה" (תא שטח מספר 301).**

בחלקה המזרחי של המתחם סימון **ל"זיקת הנאה למעבר רגלי".**

בנוסף התכנית כוללת בחלקה הדרום מערבי סימון את **תא שטח מספר 302** ביעוד **"מסחר תעסוקה ותחבורה"** ו**תחנת דלק אשר – שטח זה <u>אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.</u>**



איתור סביבת המקרקעין על גבי תשריט התכנית

<u>סוג התכנית</u> –

תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

<u>מטרת התכנית</u> –

שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה -אשדוד.

<u>עיקרי התכנית</u> –

שינוי יעוד ממרכז תחבורה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה, ומרכז תחבורה, שינוי קווי בנין שינוי גובה בניה, קביעת זכויות בניה, קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, קביעת הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

ייעודי קרקע –

מסחר ותעסוקה (תא שטח 200) – יותר בין השאר: מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושמושים נלווים.
זיקת הנאה - בתא שטח 200+301 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל, זכות שתעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום.

מרכז תחבורה (תא מספר 301) – מסוף פרטי לתחבורה ציבורית אשר יכלול בין השאר אולם נוסעים, קופות, משרדי הנהלה, רציפים למוניות ואוטובוסים, שטחי חניה, בתי קפה, חנות נוחות וכו'.
תנאי להיתר בניה למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.
שטח הבניה לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי (הערת החמ"מ – נכון למועד חוות הדעת המסוף הוקם ופועל)
החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור.

הנחיות מיוחדות – על אף האמור בסעיף 188 לחוק תכנון והבניה, הוועדה המקומית לא תפקיע את המקרקעין במגרש זה.

זכויות בניה –

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ותעסוקה	מסחר	200	(1) 44628	(2) 38500	(2) 8000	(3) 1000	(4) 44628	(5) 97256	70	(6) 25	4	(7) 3
מסחר	תעסוקה	200	(1) 44628	(2) 5775	(2) 1200	(9) 150	(4) 6694	) 13819	70	(6) 25	3	(7) 1
[illegible]								(10				
מסחר תעסוקה ותחבורה	תעסוקה	302	(1) 4667	(11)	(12)		(13)	(14)	60	(15)	(16)	(16) 1
מסחר תעסוקה ותחבורה	תחנת תדלוק	302	(1) 4667	) 592.57 (17	) 29.17 (18			) 621.74 (19		(20) 5	1	1
מרכז תחבורה	תעסוקה	301	(1) 9000	(21) 500	250		(22) 9000	9750	11.5	(23) 12	2	(7) 1

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:
א. תותר הקמת פרחפי חניה עד גבולות המגרש (קו 0) קווי בנין היקפיים למותחם יהיו לפי תשריט.
ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה מבעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.
ג. גובה המבנה המקסימלי יפחד מפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתית כגון ,אנטנות, דוד שמש, מעקות וכד' .
ד. בתא שטח מס' 301 תותר הקמת מיסוך קצה לתחבורה ציבורית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) או לפי הקיים.
(2) יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
(3) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה,תחנת מוניות,שטיפת רכב ושרותי דלפק
ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
(4) א. שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות.יותר שטח חניה תת קרקעית נוסף גם מתחת לתא שטח מס' 301

בהתאם לקיים.

ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.

(5) כולל חניה תת קרקעית לכלל השמושים.

(6) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה : תותר הקמת ממברנות (אוהל מרחבי) עד גובה 45 מ' בהתאם לנספח בינוי ..

(7) לקומת חניה תת קרקעית. מס' הקומות יוכפל או ישולש בהתאם לצרכי השימוש המוצע..

(8) לפי תשריט.

(9) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה,תחנת מוניות,שטיפת רכב ושרותי דלפק.

ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.

(10) כולל חניה תת קרקעית לכלל השמושים

.

(11) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 53288 מ"ר.

(12) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 15986 מ"ר.

(13) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 4667 מ"ר לחניה תת קרקעית.

(14) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 73941 מ"ר

מגרש זה הינו מתוכנן ברמה מתארית בלבד.זכויות אלה ימומשו רק לאחר הכנת תכנית מפורטת וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש זה.

זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.

(15) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה : יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.

(16) יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.

(17) 129.97 מ"ר שטח מבנה התחנה הכולל מסחר, סככת יבוש 121.6 מ"ר, 341 מ"ר גגון

.

(18) שטח השירותים הסנטיריים בשטח 14.31 מ"ר וממ"מ בשטח 14.86 מ"ר.

.

(19) זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.

(20) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(21) מתוך שטחי הבניה המאושרים..

(22) שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות..

(23) הערך מתיחס למטר מקסימום.

<u>תנאים להיתר ולטופס 4</u> – בין השאר: פתרון חניה כנדרש בתקנות, ביצוע דרכי גישה, הכנת תצ"ר, אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, הסכם הפעלת מסוף תחבורה עם משרד התחבורה, הכנת תכנית בינוי למסוף התחבורה וכו'.
תנאי להיתר למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי המפקח על התעבורה.

<u>זיקת הנאה</u> – בתא שטח מספר 200 (צד מזרח) מסומנת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לצורך מעבר לכלל הציבור. בין תא שטח 200 לתא שטח 301 (באזור הככר) זיקת הנאה ברוחב 2 מטר למעבר הולכי רגל לצורך גישה חופשית למסוף התחבורה.
בחלקות 18-21 תובטח זכות מעבר לצבור להולכי רגל ברוחב 3 מטר, זכות המעבר תעוגן על ידי רישום בלשכת הרישום המקרקעין.

<u>ביצוע התכנית</u> –

1. הקמת המסוף -כשלב ראשון בפיתוח שטח החניה העילית.
2. הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה דרומה על שטח החניה העילית לאחר/במקביל להקמת מסוף התחבורה.

<u>מימוש תכנית</u> – מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

<u>תשלום היטל השבחה</u>

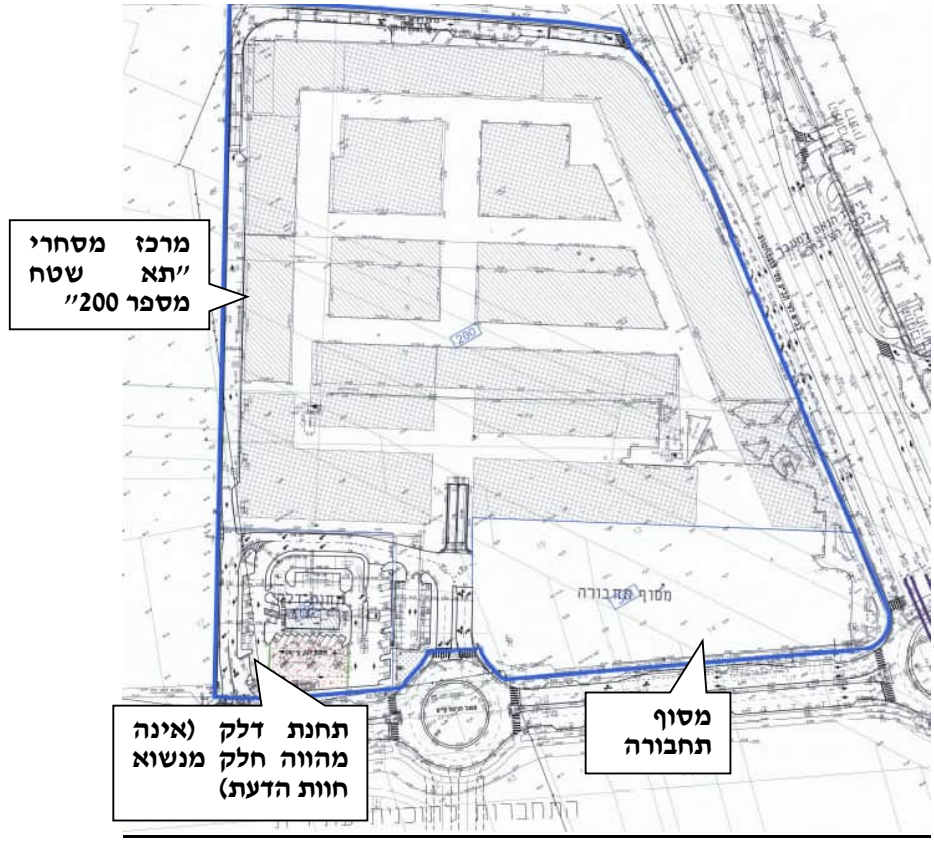
תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.
בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
היטל ההשבחה שולם לוועדה.

נספח תנועה וחניה תכנית מפורטת מספר 603-0154625,

בהתאם לטבלת מאזן חניה בנספח התנועה עולה כדלקמן:

שמוש	שטח (מ"ר)	תקן החניה			מס' מקומות החניה הנדרשים			מס' מקומות החניה המוצעים		
		כ"ר פרטיים	כ"ר תפעוליים	אוטובוס	כ"ר פרטיים	כ"ר תפעוליים	אוטובוס	כ"ר פרטיים	כ"ר תפעוליים	אוטובוס
מסחר	עד 2000	1:30	1:500	———	67	4		67	4	
	מ-2000 עד 10000	1:40	1:1000	———	200	8		200	8	
	מ-10000 עד 29500	1:50	1:1500	———	390	13		639	13	
בתי קולנוע	1200 כיסאות (3000 מ"ר)	1:10	———	1:300	120	———	4	120	———	5
תחנת דלק	171 מ"ר (12 תא שירות)	1:1/3	1	———	36	1		55	1	
משרדים	19684	1:40	———	———	492	———		492		
סהכ	90508				1305	26	4	1315*	26	5

הערת הח"מ – נשוא חוות הדעת אינו כולל את שטח תחנת הדלק.



נספח תנועה

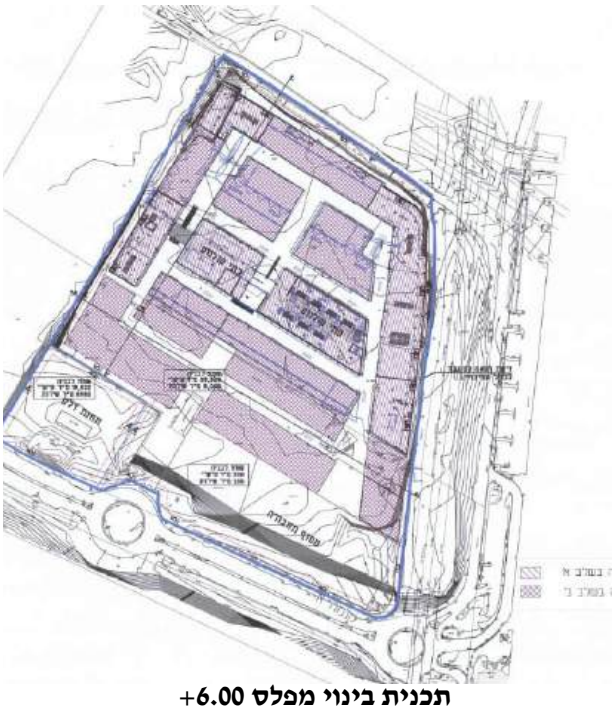
נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625,



תכנית בינוי מפלס 4.30-



תכנית בינוי מפלס 0.00+

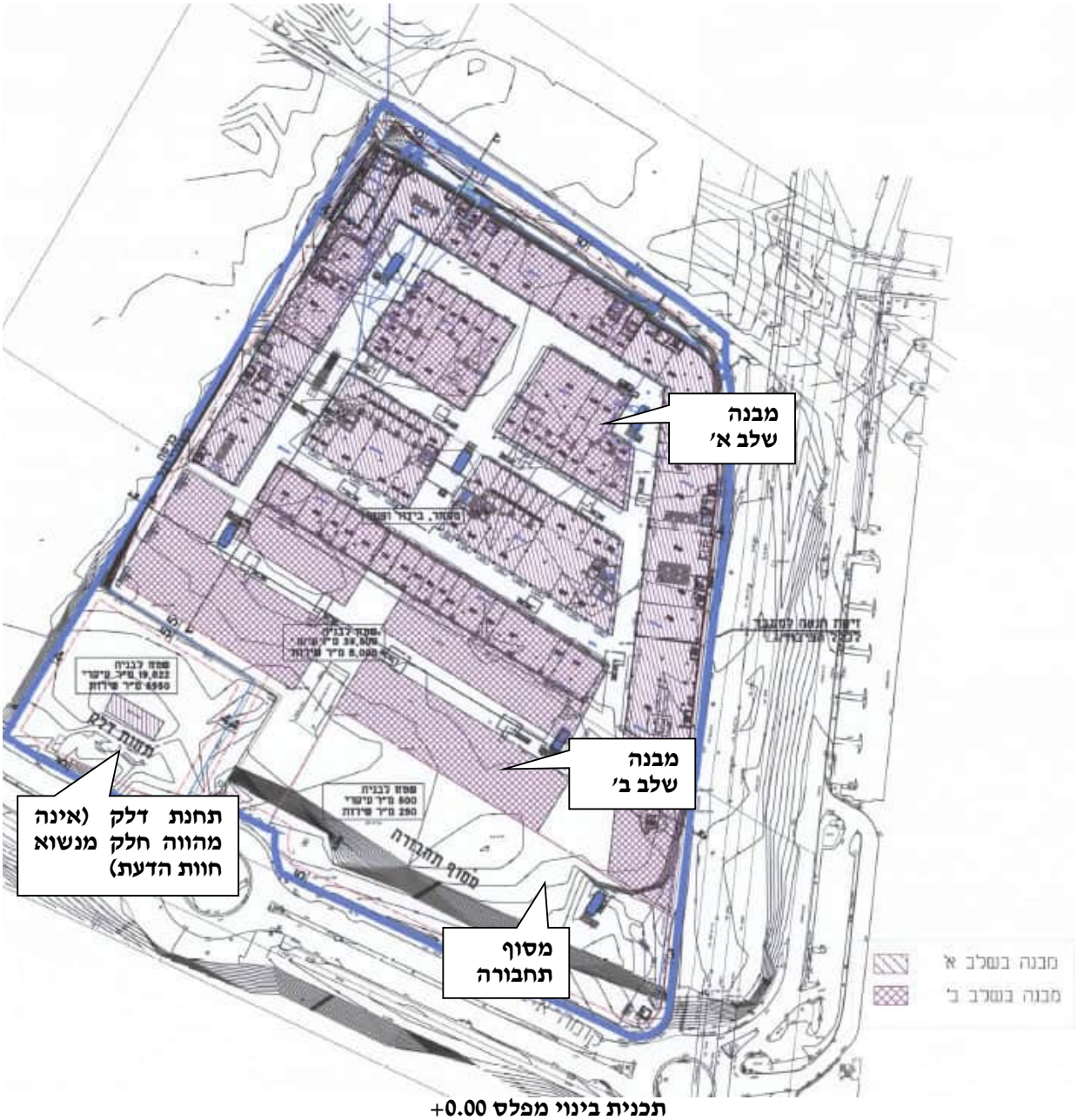


תכנית בינוי מפלס 6.00+



תכנית בינוי - גגות

קומת קרקע (מפלס 0.00+) על גבי נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625,



תכנית בינוי מפלס 0.00+

<u>תצ"ר</u>

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 23.2.2021, המהווה תכנית לצרכי רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.
ניתן תוקף על פי סעיף 125 בתאריך 7.7.2021.

<u>הוצג בפני החו"מ תשריט התצ"ר, על פיה עולה כדלקמן</u>:
<u>מגרש מספר 200</u> – מספר ארעי 151 בשטח של 44.493 דונם **(נשוא חוות הדעת)**
<u>מגרש מספר 301</u> – מספר ארעי 152 בשטח של 9.000 דונם **(נשוא חוות הדעת)**
<u>מגרש מספר 302</u> – מספר ארעי 153 בשטח של 4.667 דונם **(<u>אינו</u> מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)**
<u>סה"כ</u> – שטח של 58.160 דונם.

<u>הערת החו"מ</u> – בהתאם למידע מפנקס הירשום (מיום 8.1.2025), הרישום של החלקות הינו על פי תצ"ר זה).

<u>תשריט זיקת הנאה</u>

בהתאם לתשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה:

סימון בתשריט	צבע	שטח במ"ר	מהות זיקת ההנאה	החלקה הכפופה		מספר מגרש	החלקות הנהנות
				גוש	מס' חלקה ארעי		
א		551	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	180	[151]	200	כלל הציבור
ב		83	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	180	[152]	301	כלל הציבור

<u>רישוי</u>

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר היתרי בניה, בין השאר:

א. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20070316** מיום 7 באוקטובר 2008 אשר ניתן לשער רכבת אשדוד בע"מ עולה כי ניתן היתר <u>במגרש מספר 2</u>, להקמת מבנים למסחר ופיתוח המגרש.

ב. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20090962 הניתן ביום 15.8.2012**, עולה כי הותר במגרש מספר 2 תכנית שינויים למבנה מסחרי לעבודות פיתוח (שינויים להיתר מספר 20070316) שינויים והרחבת קומת קרקע וקומה א', תוספת קומת מרתף לחניה ומרתף ביניים לממד"ים, תוספת גלריה ותחנת מוניות.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20130879** הניתן ביום **18.3.2015** הותר שינויים והתאמות בכל הקומות במרכז מסחרי "ביג" + שינויים מפלסים + שינויים חזיתות על פי תכנית מתוקנת מיום 3.7.2014.

ד. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20130879(2)** הניתן ביום **25.3.2015**, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הוספת תנאי להיתר שינויים במרכז מסחרי ביג.

ה. בהתאם **להיתר בנייה מספר 2015037**, עולה כי הותר **שינוי פנים בחנויות 112-109, 129-128, 134**, הכולל שינוי במיקום הדרגנועים ופירי מעליות ופתיחת פתחים בתקרת קומת הקרקע.

ו. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20160055**, הניתן ביום **30.11.2017** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון תוספת גלריה בשטח של 215.88 מ"ר ושינויים פנימיים בקומה א' בחנות מספר 401.

ז. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20180249**, הניתן ביום **17.9.2018** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הקמת גשר לטובת גישה לחנות עידן 2000 חנות מספר 402 בקומה א' ללא תוספת שטחים, והריסת דרגנוע ותוספת קומות – הסדרת מצב קיים במרכז מסחרי.

ח. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20180466**, הניתן ביום **27.12.2018** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת שטח מסחרי בקומה א' ותוספת מדרגות עליה לגג בניין C במבנה מסחרי ביג.

ט. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20190554**, הניתן ביום **26.9.2019** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת גשר, תוספת מדרגות והגבהת מעלית לטובת כניסה לחנות בקומה א' – ללא תוספת שטח.

י. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20191102**, הניתן ביום **21.6.2020** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשימוש חורג מחנויות קמעוניות לבתי קולנוע לשנתיים כולל שינויים פנימיים לצורך שימוש חורג.

יא. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20190979,** הניתן ביום **19.5.2020** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר **לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.**

בהתאם **לתשריט היתר מספר 20190979** התקבל היתר **לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.**

<u>הערות</u> –

- ההיתר כולל הקלה בגובה בניין C והקלה בתוספת שטח.
- בנוסף הבקשה כוללת שטחים להריסה ופירוק.
- על פי ההיתר שטח מבנה תחנת הדלק הינו כ – 130 מ"ר (<u>אינו</u> מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)
- היתר הבניה **מספר 20190979** כולל תוספת של כ – 5,773 מ"ר עיקרי בקומת קרקע בקומה א' וקומת הגג של מבנה C במבנה שבנדון.
- **הליך הבניה הסתיים במהלך שנת 2021.**

<u>הערת הח"מ</u> –
בנושא זכויות בניה - בהתאם להיתרי הבניה שאושרו לא נוצלו מלוא זכויות הבניה בנכס.

<u>הערה</u> – במהלך בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה המתחם הדרומי (תא שטח מספר 301), בשטח של 9.0 דונם סווג ביעוד "מרכז ותחבורה", בשטח זה יוקם מסוף פרטי לתחבורה ציבורית, כאשר נקבע בין השאר, כי החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור.
כמו כן, בתא שטח מספר 200 ניתן להוסיף מבנים בשלב ב' – ראה המחשה בנספח הבינוי של תכנית מספר - 603-0154625 (בפרק "התכנון" לעיל) וכן ראה היתר מספר 20210940 (מיום 1.2.2022) בהמשך חוות הדעת.

יב. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20210940,** הניתן ביום **1.2.2022** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר **תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.**
<u>בין התנאים בהיתר הבניה</u> – רישום זיקת הנאה על מקרקעין למעבר להולכי רגל/כלי רכב/חניה חופשת על פי תכנית 603-0154625

בהתאם **לתשריט היתר מספר 20210940** התקבל היתר **לתוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.**
<u>הערת הח"מ</u> – בהתאם לתשריט הבקשה עולה כי תוספת האגף המבוקש הינו מדרום למבנה המסחרי הקיים.

בהתאם לטבלת השטחים[17] של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי / מסחר במ"ר			שטח שירות			סה"כ מ"ר ברוטו
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
-4.3	246.1		246.1	40,787.7		40,787.7	41,033.9
ק.קרקע	17,061.8	5,854.5	22,916.4	1,123.3	2,107.1	3,230.3	26,146.7
מפלס 3.2 ומלפס 6.22	6,857.3	5,258.0	12,115.3	317.0	3,133.6	3,450.6	15,565.9
מפלס עליון	3,330.5		3,330.5		496.8	496.8	3,827.3
גג			-	59.29		59.3	59.3
סה"כ	**27,495.7**	**11,112.5**	**38,608.2**	**42,287.3**	**5,737.5**	**48,024.8**	**86,633.0**

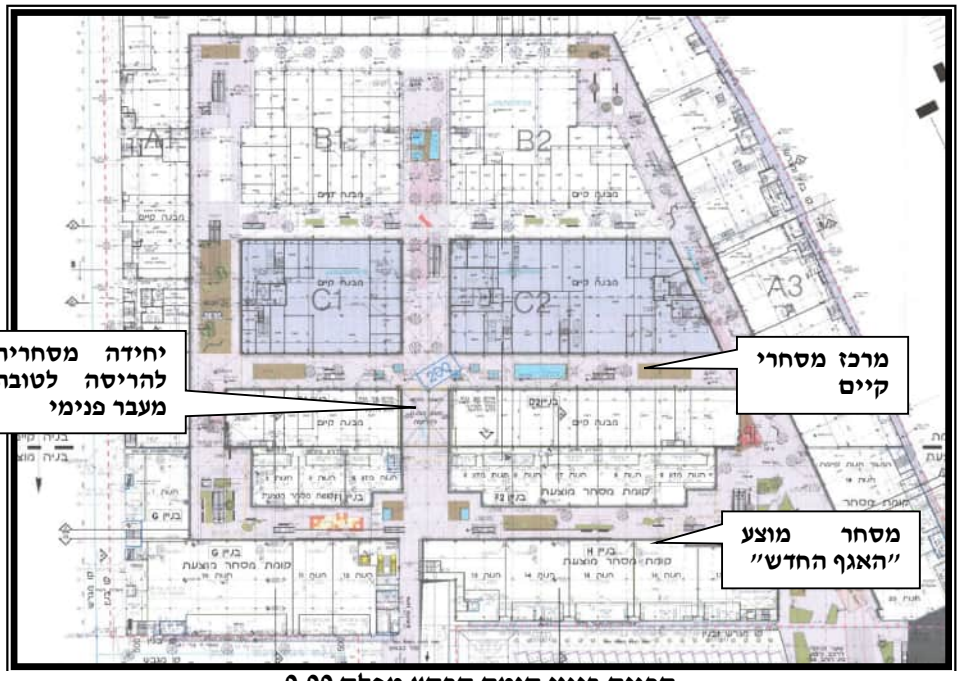
הערות -

(*) היתר הבניה כולל גם קומת קולנוע קיימת.

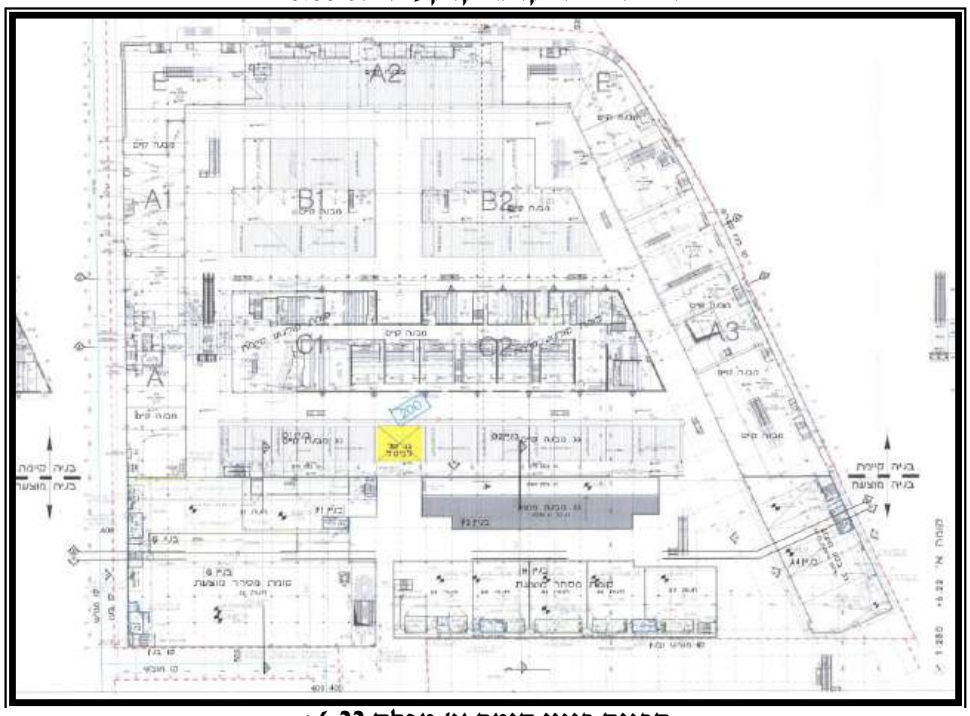
(**) בקומת קרקע מבנה D, סימון לשתי יחידות מסחריות המסומנות להריסה לטובת מעבר פנימי (נכון למועד הביקור בנכס החנויות נהרסו ומשמות כמעבר).

(***) לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר במגרש מספר 301.

[17] טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 200, 301, 302:
בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון).
מגרש מספר 301 – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי".
מגרש מספר 302 כולל תחנת הדלק והוא אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



תכנית בינוי קומת קרקע מפלס 0.00



תכנית בינוי קומה א' מפלס 6.22+

יג. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20230520,** הניתן ביום **15.1.2024** עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר **תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, ושינויים פנימיים בהיתר מספר 20210940.**

בין התנאים בהיתר הבניה – לא יותר אכלוס טרם קבלת טופס 4, עמידה בתנאי היתר מספר 20210940, וכו'.

בהתאם לתשריט להיתר עולה כי מהות הבקשה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל מאושר קומה אחת, ושינויים פנימיים במבנים מהיתר מספר 20210940.

הערת הח"מ - הוצג בפני הח"מ טיוטה של תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 22.2.2023

בהתאם לטבלת השטחים[18] של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות			סה"כ מ"ר ברוטו
	קיים	מוצע מסחר	מוצע משרדים	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
-4.3	246.1			246.1	40,787.7		40,787.7	41,033.9
ק.קרקע	22,870.9	113.0		22,983.9	3,113.3		3,113.3	26,097.2
קומה א' וגלריה	11,898.0	103.7	1,138.5	13,140.2	3,356.0	224.7	3,580.7	16,720.9
מפלס עליון	3,330.5		1,138.5	4,469.0	477.2	148.8	626.0	5,095.0
גג				-	59.29	69.57	128.9	128.9
סה"כ	**38,345.5**	**216.7**	**2,277.0**	**40,839.2**	**47,793.5**	**443.1**	**48,236.6**	**89,075.8**

הערות –

- לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר ושטח של 285 מ"ר ברוטו[19] בקומת קרקע במגרש מספר 301.
- סה"כ שטח עיקרי מוצע – 2,493 מ"ר[20]

הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים).

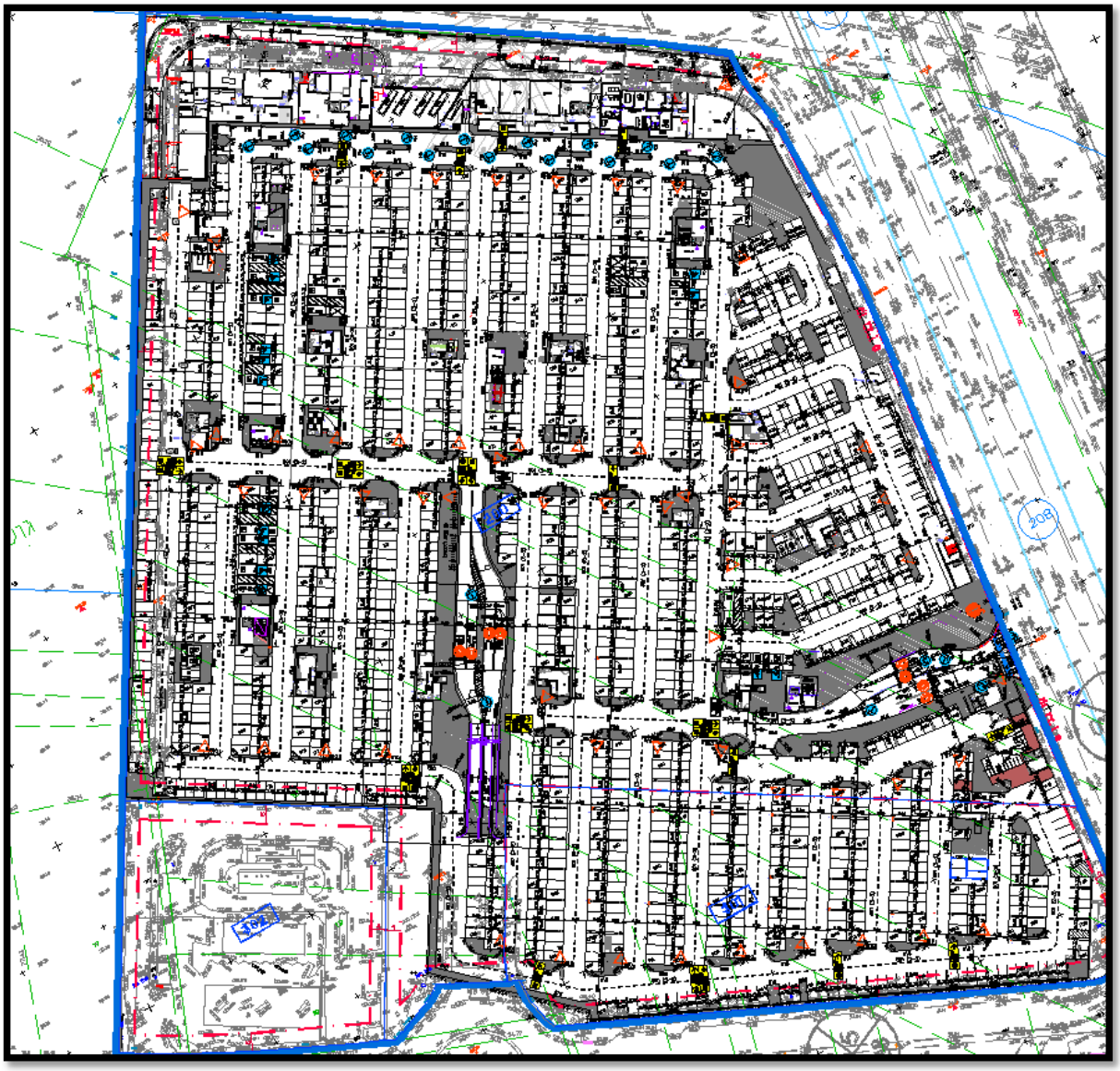
[18] טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 200, 301:
בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון).
מגרש מספר 301 – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי".

[19] בחלוקה של 231 מ"ר עיקרי ו – 54 מ"ר שטח שירות

[20] מסה"כ מוצע של 2,493 מ"ר עיקרי, שטח של 2,277 מ"ר עיקרי הינו לשימוש משרדים ותעשייה עתירת ידע בקומות א' וב'. יתרת השטח העיקרי המוצע הינו למטרות מסחר.

<u>תקן חניה בתשריט היתר הבניה:</u>

- בהתאם לטבלת מאזן החניה "קיים" - נדרש לשטח המסחר ובית הקולנוע 697 מקומות חניה פרטיים, כאשר מוצע 1,306 מקומות חניה (לא כולל מקומות חניה תפעולים ומקומות חניה לנכים).
- בהתאם לטבלת מאזן החניה ,לבניה עתידית" - נדרש לשטח הקיים, למסחר והמשרדים 1,090 מקומות חניה פרטיים, כאשר מוצע 1,288 מקומות חניה (לא כולל מקומות חניה תפעולים ומקומות חניה לנכים).
- בהתאם לתשריט היתר הבניה, בקומת המרתף (הממוקם מתחת למגרשים מספר 200 ו – 301) מסומנים 1,288 מקומות חניה.



<u>טופס 4 –</u>

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר טפסי 4, בין השאר:

א. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** מיום 25.3.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

<u>הערות</u> –

- טופס 4 זה כולל את היתרים מספר 20090962, 20130879, 20130879(2).
- אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.
- **היתר זה <u>לא</u> כולל חנות מספר 134, חנות מספר 129-128 וחנות מספר 112-109 בהתאם להיתר.**

ב. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 129-128.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ג. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 112-109.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ד. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** מיום 20.9.2016, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 134.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

<u>תעודת גמר –</u>

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר תעודת גמר, בין השאר:

א. **<u>תעודת גמר בתנאים נדחים (שלב א'1+א'2) –</u>**

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" **<u>ביום 8.8.2024</u>**, עולה בין השאר, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל: תסקיר מעליות, אישור יועץ נגישות של העירייה וכו'.

<u>הערה</u> – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 200,000 ₪, לתקופה של עד ליום 21.4.2025.

<u>הערת הח"מ</u> – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת התנאים מולאו.

ב. **<u>תעודת גמר (שלב ב' בלבד) –</u>**

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" ביום **<u>8.1.2025,</u>** עולה בין השאר, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940, 20230520.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל: תסקיר מעליות, השלמת חזיתות וחנויות, מדידות מול מחלקת אגרות והיטלים וכו'.

<u>הערה</u> – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 1,000,000 ₪, לתקופה של עד ליום 1.1.2026.

<u>הערת הח"מ</u> – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת טרם מולאו כל התנאים, ותקופת הערבות הוארכה לתאריך 1.1.02027.

ג. **<u>תעודת גמר (שלב ג' בלבד) –</u>**

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" ביום **<u>14.5.2025,</u>** עולה בין השאר, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940, 20230520.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל: השלמת עבודות גמר בתוך המשרדים, אישור יועץ נגישות של העירייה וכו'.

<u>הערה</u> – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 500,000 ₪, לתקופה של עד ליום 8.5.2026.

<u>הערת הח"מ</u> – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת טרם מולאו כל התנאים.

<u>מגרש מספר 301 "מרכז תחבורה"</u>

למגרש מספר 301 ניתן **היתר בנייה מספר 20210964,** ביום 18.10.2021, על פיו הותר היתר להקמת מסוף תחבורה ציבורית וחדר טרפו.
בתנאי היתר רשום, בין היתר, כי יש לרשום תצ"ר הכולל זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין[21].

<u>בהתאם לתשריט עולה:</u>

מהות הבקשה – מסוף תחבורה ציבורית.
שטח מגרש – 9,000 מ"ר.
<u>שטח בניה מבוקש בקומת הקרקע (לא כולל מרתף חניה) –</u>
שטח עיקרי – 231 מ"ר עיקרי.
שטח שירות – 54 מ"ר

<u>הערת הח"מ</u> - הוצג בפני הח"מ תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 7.1.2021.

[21] הוכן תצ"ר ראה פרק "הרקע התכנוני",
כמו כן הוצג בפני הח"מ תשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה:
זיקת הנאה א' – בשטח של 551 מ"ר, וזיקת הנאה ב' בשטח של 83 מ"ר.
זיקות אלו נרשמו בנסח רישום של החלקות החדשות (חלקות מספר 151 ו – 152 שבנדון).

סיכום פרק רישוי ותכנון:

תא שטח מספר 200 (על פי תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625)

יעוד - "מסחר ותעסוקה"

שטח מגרש - 44.628 דונם

שטח עיקרי למסחר – 39,500 מ"ר עיקרי למסחר (לא כולל שטח לתעסוקה)

סה"כ שטח בנוי על פי היתרי בניה

המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר. עיקרי.

תשלום היטל השבחה

תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.

בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה בתאריך 26.5.2021.

היטל ההשבחה שולם לוועדה.

הזכויות בנכס

הערת הח"מ לעניין הרישום:

בעבר נשוא חוות הדעת היווה חלקות /חלק מחלקות שונות בגוש מספר 180 ו -181.

לימים הוכנה תכנית לצרכי רישום, אשר שינה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות (בשטח כולל של 61,232 מ"ר)[22], וחילקה את המתחם לשלוש חלקות חדשות על פי בסיס המגרשים בתכנית מפורטת מספר 603-0154625:

- **חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר (נשוא חוות הדעת)**
- **חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר (נשוא חוות הדעת)**
- חלקה מספר 153 בשטח רשום של 4,667 מ"ר (**אינה** מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

א. בהתאם **לפלטי**[23] **מידע מפנקס הזכויות** אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.11.2025, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

גוש 180, חלקה 151 (שטח רשום של 44,493 מ"ר):

המקרקעין שבנדון רשומים בשלמות בבעלות **רשות הפיתוח**.

הערות:

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על **יעוד מקרקעין תקנה 27**, מוטב ההערה – הוועדה המקומית "אשדוד"[24]
- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על **זיקות הנאה – לטובת כלל הציבור (חלקה כפופה)**[25]

גוש 180, חלקה 152 (שטח רשום של 9,000 מ"ר):

המקרקעין שבנדון רשומים בשלמות בבעלות **רשות הפיתוח**.

הערות:

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על **יעוד מקרקעין תקנה 27**, מוטב ההערה – הוועדה המקומית "אשדוד"[26]
- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על **זיקות הנאה – לטובת כלל הציבור (חלקה כפופה)**[27]

---

[22] המתחם בשלמות היה רשום בשטח של 61,232 על פי חוזה חכירה מהוון מיום 14.7.2015 ועל פי אישור זכויות רמ"י.

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

[24] בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.

[25] זכות מעבר לצורכי גישה ומעבר להולכי רגל **בשטח של 551 מ"ר**, המסומן באות א' בתשריט זיקת הנאה.

[26] בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.

[27] זכות מעבר לצורכי גישה ומעבר להולכי רגל **בשטח של 83 מ"ר**, המסומן באות ב' בתשריט זיקת הנאה.

ב. בהתאם **לאישור על רישום הזכויות בנכס (תיק רמי ישן מספר 10683513א')** מתאריך 1.1.2026 עולה, בין השאר, כדלקמן:

<u>פרטי המקרקעין</u>

השטח: 61,232 מ"ר (<u>הערת הח"מ</u> – מדובר בשטח המתחם בשלמות, נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).

חלקות שונות בגוש 180 ו – 181 (בין השאר חלקות מספר 151 ו – 152 בגוש 180).

<u>הערת הח"מ</u> – אישור הזכויות של רמ"י (מיום 1.1.2026) טרם עודכן על פי החלוקה החדשה הרשומה בלשכת הרישום (ראה סעיף א' לעיל)[28].

- הזכויות בנכס רשומות במנהל מקרקעי ישראל על שם **"שער רכבת אשדוד בע"מ"**, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם **<u>חכירה מהוון</u>** שתוקפו עד 10.3.2056.
- **קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום.**
- נכון למועד האישור לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות כפי שהן משתקפות בתיק המנהל ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתרת הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הנם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

[28] בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול חברת "פנינת אשדוד" ונכון למועד סיום חוות הדעת הוא טרם הסתיים.

ג. בהתאם **לחוזה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון מספר 10683513א'** מיום 14.7.2015 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין **שער רכבת אשדוד בע"מ** (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>הישוב</u>: אשדוד

<u>השטח</u>: 61,232 מ"ר (**<u>הערת הח"מ</u>** – מדובר בשטח המתחם בשלמות, נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).

<u>גוש רשום/חלקות</u>: חלקות/חלק מחלקות שונות בגוש 180 ו – 181 (**<u>הערת הח"מ</u>** – הרישום השתנה והמתחם מהווה את חלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל)[29].

המבנים (מטרת ההקצאה): תעשייה מלאכה זעירה ומסחר.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה (11.3.2007 ועד 10.3.2056).

תקופת החכירה הנוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

קיבולת הבניה: 40% ב 4 – קומות וסה"כ 160% המהווים כ – 97,971 מ"ר מבונה.

הערך היסודי של המגרש: כ – 15,330,000 ₪ (ליום אישור העסקה).

<u>לתנאי החוזה יחולו בנוסף, בין היתר התנאים המיוחדים הבאים</u>:

- ידוע לחוכר כי תכנית 100/10/02/3[30] מקודמת על ידי העירייה, ונמצאת בהפקדה ועתידה להפקיע שטח לטובת כבישים, והמושב לא יבוא בדרישה כלשהיא למנהל.
- ידוע לחוכר כי חלק משטח העסקה מצוי בתחום "הדיונה הגדולה".
- ידוע לחוכר כי בחלק מהקרקע חלה תכנית ד/313 (101/02/3) ובחלק מהקרקע חלה תכנית מתאר מספר 62/101/02/3.
- השימושים, היעודים וזכויות הבניה הינם בהתאם לתבעות החלות במועד ההקצאה.
- היטל השבחה יחול על החוכר והוא לא יוכל לפנות למנהל להחזר כלשהוא.
- תוספת זו הינה בעקבות פיצול הסכם הפיתוח מיום 2.9.2010 לשלושה הסכמים נפרדים.
- שווי הקרקע מהווה חלק יחסי משווי הקרקע הכולל בעסקה המקורית בתיק 10529146א', ם שולמו הכספים במלואם.
- ידוע לחוכר כי בגין הפיצול שולם סכום של 5,623,800 ₪.
- **ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו ובלבד שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ – 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).**

<u>הערת הח"מ</u> – נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (לחלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל)[31].

[29] נשוא חוות הדעת מהווה את חלקות 151 ו – 152, חלקה 153 אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
[30] בעבר הוגשה להפקדה תכנית מספר 3/ 02/ 101/ 100 (כביש גישה לתחנת רכבת), ברם תכנית זו לא הבשילה לידי הפקדה אישור למתן תוקף, לימים תכנית מספר 3/121/03/3 אשר פורסמה **למתן תוקף** החליפה תכנית זו.
[31] בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול חברת "פנינת אשדוד".

ד. בהתאם **לתוספת תיקון והבהרות להסכם מכר** מיום 9 בפברואר 2006 אשר נחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין "שער רכבת" לבין "פנינת אשדוד (2005) בע"מ" (להלן: "**פנינה**"), עולה, בין השאר, כדלקמן:

- **הצדדים מסכימים כי <u>פנינה</u> תקים, תתפעל ותהא בעלת מלוא הזכויות היחידה בתחנת הדלק.**
- פנינה מתחייבת כי תאפשר לשער רכבת ולא תתנגד ו/או תמנע ממנה לבצע כל הליך תכנוני בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי ששער הרכבת תידרש לקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך ובלבד שהיקף זכויות הבנייה שיאושר לשער רכבת לא יעלה על 40,000 מ"ר[32] עיקרי למסחר.

<u>בהתאם לתשריט המהווה חלק מהסכם זה עולה כי חלקי הצדדים הנו כדלקמן</u>[33]:



מקרקעי שער רכבת אשדוד – מסומן בכחול

מקרקעי פנינת אשדוד – מסומן בצהוב

<u>פירוק השיתוף</u> – על פי ההסכם פירוק השיתוף יהיה בדרך של חלוקה בעין באמצעות פיצול חוזה הפיתוח או חתימת חוזי חכירה נפרדים עם המנהל, כל צד ביחס לחלקו במקרקעין.

נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (לחלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל).

---

[32] בהתאם למערכת ההסכמים בין החברות בשנים 2006-2012 שער רכבת אשדוד רכשה את המקרקעין (למעט שטח תחנת הדלק) וזכויות בהיקף של 40,000 מ"ר עיקרי מתוך סך הזכויות במגרש.
בשנת 2020 אושרה תכנית בנין עיר המגדירה את המגרשים השייכים לכל אחת מהחברות (פנינת אשדוד בתחום תחנת הדלק ושער רכבת לתחום מרכז ביג ומרכז התחבורה והחזקה בהם קיימת בפועל). בוצעה פרצלציה בתחום הקרקע וקיימות חלקות חדשות על בסיס המגרשים בתכנית 2020.
בתכנית 2020 פוצל מגרש תחנת הדלק (כלל הזכויות שלא נרכשו נוידו למגרש זה). פנינת אשדוד פועלת בימים אלו להשלים פיצול חוזה החכירה בהתאם למתכונת תכנית 2020. במסגרת התב"ע שער רכבת אשדוד הוסיפה למגרשים שלה זכויות בניה בהיקף של 5,925 מ"ר עיקרי. סה"כ הזכויות במגרשי שער רכבת אשדוד מסתכמים ב-45,925 מ"ר עיקרי.

[33] בהתאם לתשריט – תוכנית חלוקה של מגרש מספר 2 א' המהווה אף הוא חלק ממסמכי הסכם זה קיימת חלוקה פנימית בין שטח תחנת התדלוק המסומנת כמגרש מספר 2 א-2 לבין השטח עליו יוקם המרכז המסחרי המסומן כמגרש מספר 2 א-1. בהתאם למדידה המצוינת על גבי תוכנית החלוקה עולה כי שטח הקרקע של תחנת הדלק הנו כ- 4,677 (כולל זכות מעבר למגרש המסחרי בשטח של 987 מ"ר, דהיינו שטח הקרקע לתחנת התדלוק ללא זיקת ההנאה הנו כ- 3,690 מ"ר).

כללי –

1. יתרת עלויות בניה לגמר פרויקט:

א. מרכז מסחרי - על פי דיווח חברת ביג, בניית הפרויקט הסתיימה, המרכז פועל החל מחודש מרץ 2015

ב. "האגף החדש" (תוספת בניה) -
לתוספת בניה זו של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940 ניתן תעודת גמר בתנאים נדחים (ראה פירוט בפרק "רישוי").
נכון למועד חוות הדעת אגף זה מושכר בשלמות השוכרים באגף זה משלמים דמי שכירות.

ג. "אגף התעסוקה" (תוספת בניה) - נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים).
אגף התעסוקה כולל שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית), כאשר נכון מועד חוות הדעת המשרדים ברמת מעטפת.
כמו כן, לגבי הקומה השנייה באגף זה נחתמה התחייבות לחוזה שכירות[34] להשכרת הקומה השניה בשטח של כ – 1,388 מ"ר ברוטו לשימוש חדר כושר.
תקופת השכירות הינה 10 שנים + ל 5 שנים נוספות, בדמי שכירות של 70 ₪/למ"ר + 6.5% עליה בדמ"ש בתקופת האופציה.

2. חוזי שכירות ותקבולים צפויים מתשלום דמי שכירות:

מרכז מסחרי - בהתאם לדווח חברת ביג עולה כי נכון למועד הקובע לשומה (31.12.2025) נחתמו חוזים ביחס לכ – 100% משטחי הפרויקט (לא נותר שטח פנוי), כאשר חוזי השכירות הינם חוזים לשכירות חופשית.
מרבית השוכרים כוללים תקופות שכירות משתנות בין 2-5 שנים, ובנוסף תקופות אופציות של 2-5 שנים.

דמי שכירות (שנתי):

דמי שכירות מרכז מסחרי (כולל "האגף החדש")	-	72,320,940 ₪/לשנה לא כולל מע"מ.
דמי שכירות קולנוע (קומה א')	-	2,915,700 ₪/ לשנה לא כולל מע"מ.
סה"כ		**75,236,640 ₪/לשנה לא כולל מע"מ**
דמי שכירות מסוף תחבורה (מגרש מספר 301)	-	2,064,408 ₪/ לשנה לא כולל מע"מ.

[34] ברם טרם נחתם חוזה השכירות.

3. **<u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:**

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (לשנת 2025), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 3,097,652 ₪, לא כולל מע"מ.

<u>הערת החו"מ</u> –

- סה"כ תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (נכון למועד חוות הדעת הקודמת **<u>בשנת 2024</u>**), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,939,961₪, לא כולל מע"מ.
- סה"כ תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (נכון למועד חוות הדעת הקודמת **<u>בשנת 2023</u>**), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,347,657 ₪, לא כולל מע"מ.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי הגידול בהפרשי פדיון נובע ברובו משוכרים שמשלימים אחוז מפדיון בלבד.

ההכנסות בגין תוספת פדיון בשנים האחרונות הינם יציבים ובמגמת עליה.

4. **<u>חברת ניהול</u>:**

חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ", אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל - (2022,2023,2024) הינו סך של 5,025,667 ₪ /שנה[35].

<u>הערת החו"מ</u> – על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי לאורך השנים חל גידול משמעותי ברווח מניהול הנכס (כמו כן, במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה אשר הגדילו את שטח המסחר ואת מספר השוכרים במתחם, בין השאר, תוספת שטחי המסחר ב"אגף החדש").

35 הרווח מניהול הינו בתוספת רווח מצובר החשמל במרכז המסחרי. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2022	4,523,936 ₪
רווח מניהול 2023	5,416,295 ₪
רווח מניהול 2024	5,136,769 ₪
רווח מניהול ממוצע	**5,025,667** ₪

<u>החלטות מנהל מקרקעי ישראל</u>

א. **תקציר החלטה מספר 717 מיום[36] 20.6.1995 (עודכנה על ידי החלטה מספר 750):**

1. קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל, כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ, לא תיכלל בחוזה החכירה לקיבוץ, או תוצא ממנו, לפי העניין.
2. קרקע בשטח שהוחכר, או שיוחכר, בחוזה חכירה לקיבוץ, שהקיבוץ יבקש להקים עליה מפעל, בהתאם ליעודה המאושר כחוק, תוצא מחוזה החכירה לקיבוץ, או לא תיכלל בו, לפי העניין.
3. לגבי קרקע למפעל, כאמור בסעיפים 1 ו-2, ייחתם חוזה חכירה נפרד בין המינהל ובין הקיבוץ, או התאגיד שבשליטת הקיבוץ, אם הוא בעל שליטה בו למשך כל תקופת החכירה, והכל בתנאים הנהוגים במינהל למפעל מאותו הסוג ובאותו אזור.

"בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע על התאגיד, שהינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד.לגבי קרקע למפעל שייחתם לגביה חוזה נפרד, כאמור בסעיף 3 ישולמו דמי חכירה מהוונים בשעורים הבאים:

ב. בהתאם לפרק 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישוב חקלאי" עולה בין השאר כדלקמן:

- בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון , בין השאר, כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקאות על פי החלטת מועצת מקרקעי מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר.
- לעניין העברת זכויות בתאגיד נקבע כי הישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכיותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכיותיו בתאגיד, לאחר העברה, לא יפחתו מ – 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

[36] בהתאם להחלטת מועצה מספר 1557 אשר אושרה בשנת 2018 עולה כי החלטת מנהל מספר 717 בוטלה.

שיטת ההערכה

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

ב. מדובר במרכז מסחרי רב היקף, אשר אוכלס במהלך שנת 2015, ומניב הכנסות, נכס זה הינו נכס ייחודי כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה , באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:
(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני , למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים דומים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.

במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי בסמוך לתחנת הרכבת ובסמוך לכניסה הראשית לאשדוד ולכביש ארצי מספר 4 , דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס STREET MALL בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית.
לפיכך, שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.5% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), וכן שיעור היוון גבוה יותר להכנסות הנוספות מפדיון.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב).

- המקרקעין שבנדון מהווה את חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר ואת חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר, בגוש 180.

- הנתון כי סביבת הנכס מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.
מדרום למקרקעין שבנדון סלול כביש אספלט המוליך מכיוון מערב למזרח, אל עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה.
בצידו בצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4.

- הנתון כי בשנת 2020 אושרה תוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר מטרתה הינו שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה. נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ביעוד "מסחר ותעסוקה"[37] ותא שטח מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה".

- הנתון כי בגין אישור תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
היטל ההשבחה שולם לוועדה.

- בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון (הכולל את המרכז המסחרי שבנדון), ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), המהווה אף הוא חלק מנשוא חוות דעת זו.

- הנתון כי בתא שטח מספר 200 ניצב מבנה מסחרי ("ביג פאשן") הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר עיקרי.

- הנתון כי במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה בגין תוספות בניה שבוצעו לאחר הפתיחה.

[37] ביעוד זה יותר בין השאר השימושים הבאים: מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושמושים נלווים.

- בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" - מדרום למבנה הקיים), וניתן תעודת גמר בתנאים נדחים (ראה פירוט בפרק "רישוי").
נכון למועד חוות הדעת אגף זה מושכר בשלמות השוכרים באגף זה משלמים דמי שכירות.

- בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה.
נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים)[38].

- הנתון כי בהתאם לחוזה החכירה המהוון ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ – 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).

- המקרקעין שבנדון הוקצו למושב שדה עוזיה המהווה חלק מבעלי המניות של פנינת אשדוד. בהתאם להחלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל, שקבעה בין היתר, כי אחזקת המושב לא תפחת מ - 26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה , באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.

- הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שמשולמים על ידי השוכרים.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ובמגמת עליה בשנים האחרונות.
לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- הנתון כי להערכת החי"מ לא גלומים בנכס הנישום סיכונים/ או סיכוים מעבר לסיכוני/סיכוי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שוויו.

- הזכויות המוערכות חוזה חכירה מהוון לתקופה של 49 שנים עד 10.3.2056 + 49 שנים נוספות.

- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025

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

[38] ואף נחתמה התחייבות לחוזה שכירות להשכרת הקומה השנייה בשטח של כ – 1,388 מ"ר ברוטו לשימוש חדר כושר.

להלן סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה 12/2024 + כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיב:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 31.12.2025):

מהות	סה"כ
א. הכנסה שנתית מדמי השכירות בפועל נכון למועד הקובע 31.12.2025	₪ 75,236,640
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.50%
סה"כ שווי שטח מושכר	**₪ 1,157,486,769**
ב. תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון (שנתי)	₪ 3,097,652
שיעור היוון	6.95%
סה"כ שווי הכנסות מהפרשי פידיון	**₪ 44,581,592**
ג. הכנסה שנתית מניהול	₪ 5,025,667
שיעור הוון (הכנסות מניהול)	8.00%
סה"כ שווי מהכנסות מניהול	**₪ 62,820,838**
ד. ניכוי עלויות השלמה (*)	**-₪ 500,000**
ה. תרומת שווי תוספת בניה "אגף התעסוקה" (**)	**₪ 24,800,000**
סה"כ שווי מרכז מסחרי - מגרש מספר 200 (א+ב+ג+ד+ה+ו), במעוגל	**₪ 1,289,200,000**
הכנסה שנתית מדמי שכירות מסוף תחבורה (***)	₪ 2,064,408
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.50%
סה"כ שווי מסוף תחבורה (מגרש מספר 301), במעוגל	**₪ 31,800,000**
סה"כ שווי מרכז מסחרי ומסוף תחבורה (מגרש מספר 200 + 301)	**₪ 1,321,000,000**
ניכוי הפחתה בגין מגבלת החלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל (****)	-₪ 2,750,000
ניכוי הפחתה לחידוש חוזה חכירה (*****)	-₪ 7,350,000
סה"כ שווי בשלמות	₪ 1,310,900,000
סה"כ שווי בשלמות (נכון ליום 31.12.2025) במעוגל	**₪ 1,310,900,000**

<u>הערות לתחשיב</u>

(*) בשנת 2024 הסתיימה תוספת בניה של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940, ואף ניתנה תעודת גמר.
בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת (31.12.2025) נותרו יתרת עלויות השלמה בגין בניית אגף זה (בסך של כ – 500,000 ₪).

(**) תרומת שווי תוספת בניה "אגף התעסוקה", שווי המבנה במצבו נכון למועד חוות הדעת[39].

(***) הכנסות דמי שכירות מסוף תחבורה (נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לתקופה של 24 שנים).

(****) בגין מגבלת החלטות מנהל מקרקעי ישראל כפי שנקוב בחוזה החכירה , עולה כי אחזקת המושב לא תפחת מ-26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.

(*****) הובא בחשבון דמי היתר לחידוש חוזה חכירה לאחר סיום חוזה החכירה[40]

<u>ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים לשטחי המסחר בפועל[41] המושכרים (לפני הפחתות למגבלות רמ"י ודחיה):</u>

	שיעור היוון		
	6.25%	6.50%	6.75%
	₪ 1,203,786,240	₪ **1,157,486,769**	₪ 1,114,616,889
ירידה בתפוסה בשיעור 5%	₪ 1,143,596,928	₪ 1,099,612,431	₪ 1,058,886,044
ירידה בתפוסה בשיעור 10%	₪ 1,083,407,616	₪ 1,041,738,092	₪ 1,003,155,200
ירידה בתפוסה בשיעור 15%	₪ 1,023,218,304	₪ 983,863,754	₪ 947,424,356
ירידה בתפוסה בשיעור 20%	₪ 963,028,992	₪ 925,989,415	₪ 891,693,511

[39] בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה (נכון למועד חוות הדעת 31.12.2025 הסתיימה הבניה והוא ברמת מעטפת).
כמו כן נחתם חוזה תנאים עם שוכר (חדר כושר) לגבי הקומה השנייה באגף זה (בשטח ברוטו של כ – 1,388 מ"ר) לתקופת שכירות של 10 שנים + 5 שנים אופציה.

[40] תחשיב החזר"מ בגין חידוש תקופת החכירה.
לתשומת לב - אומדן התשלומים הצפויים לרמ"י הינם אומדן של החז"מ ואינו מחייב את החז"מ ו/או את רמ"י. רק לאחר קבלת שומה מאת רמ"י, הגשת שומה נגדית ופסיקת שמאי מכריע, ניתן יהיה לקבוע את סך דמי ההיתר באופן סופי.

[41] הכנסות מדמי השכירות המשולמים בפועל, לא כולל הכנסות מתוספת לפידיון, מניהול. כמו כן לא כולל הכנסות צפויות בגין שטחי המסחר ב"אגף התעסוקה" אשר טרם הושלמה בנייתו.

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>

לא ידוע לח"מ לגבי הערכות נוספות אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין אחרים ב- 3 השנים אשר קדמו למועד הקובע לשומה (לא דווח על ידי התאגיד).

<u>להלן שומות נוספות שנערכו לנכס שבנדון (בשלוש השנים האחרונות)</u>:

מועד קובע חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
31.3.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 928,400,000	41.0%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 1,047,000,000	25.0%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 1,275,700,000	2.6%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי לא כולל מע"מ
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 1,310,900,000

(*) השינוי בשווי המרכז המסחרי במהלך השנים, נובע, בין השאר, מהנתונים הבאים:

- בניית שטחים נוספים ופתיחת מתחם סינמה סיטי לציבור בחודש יולי 2021.
- תוספת הכנסה בשנת 2023 ממסוף התחבורה – חניון אוטובוסים (לא הובא באומדן השווי של חוות הדעת לפני שנת 2023).
- בשנת 2024 הסתיימה תוספת בניה של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940, ואף ניתן תעודת גמר.
- בשנת 2025 הסתיימה תוספת בניה של "האגף התעסוקה" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20230520.

ש ו מ ה

בשים לב למיקום השטח נשוא חוות הדעת (מרכז מסחרי ביג פאשן אשדוד, חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו- 181 הכניסה הדרומית לעיר אשדוד), גודלו, אפשרויות ניצולו, וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה המהוונות סביב **1,310,900,000** ₪ **(מיליארד שלוש מאות ועשרה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה : לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל : לא צפוי[42]

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

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

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

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

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

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

[42] עלות חידוש חוזה החכירה הופחתה בתחשיב (ראה תחשיב לעיל).

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי "ביג פאשן בת ים"

גוש 7128, חלקות מספר 319 - 320

רחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים

אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

31 בדצמבר 2025
מספרנו: 31958.901/25

לכבוד
קניונים בישראל בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי "ביג פאשן בת ים"

גוש 7128, חלקות מספר 319 - 320

רחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים

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

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

שם המעריך: ירון ספקטור

<u>פירטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

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

<u>נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:</u>

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

<u>מזמין חוות הדעת</u> : ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, המשנה למנכ"ל)

<u>מועד הזמנת חוות הדעת</u> : 23 בדצמבר 2025

<u>התחייבות לשיפוי</u> : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.3.2012 על ידי חברת, קניונים בישראל בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

הנסיבות בגינן בוצעה
<u>ההתקשרות</u> : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[1] : 23 בנובמבר 2025

<u>המועד הקובע לחוות הדעת</u> : 31 בדצמבר 2025

<u>הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:</u>

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

<u>הערות לשכר הטרחה:</u>

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

[1] הביקור בנכס בוצע על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין.

<u>פרטי הנכס</u>

אגף	**"קניון בת ים"**	**"מבנה השקם"[2]**
גוש	7128	
חלקה מספר	319	320
שטח חלקה רשום[3]	17,010 מ"ר	7,380 מ"ר
שטח בנוי מוערך	כ – 57,699 מ"ר ברוטו[4]	כ – 13,915 מ"ר ברוטו[5]
מיקום	רחוב יוספטל 92, בת ים	רחוב יוספטל פינת הרב לוי, בת ים
זכויות	<u>זכות חכירה מהוונת על שם:</u> **"קניונים בישראל בע"מ"**	<u>זכות חכירה מהוונת על שם:</u> **"קניונים בישראל בע"מ"**

[2] ידוע גם כמבנה "ליברטי".
[3] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.
[4] סה"כ השטחים הבנויים המוערכים ("קניון בת ים") הינם בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן ביום 12.5.2024 ראה פרק "רישוי").
[5] סה"כ שטח בנוי ("מבנה השקם"/"ליברטי") הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, בחודש אוגוסט 2022 ניתן היתר בניה נוסף מספר 20221210 ברם הוא אינו כולל שינוי שטחים ביחס להיתר בניה מספר 20200320 (ראה פרק "רישוי").

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את קניון "ביג פאשן בת ים" , אשר כולל שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני.

מבנה מסחרי אשר היה ידוע בשם "**קניון בת ים**" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים.

ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי אשר היה ידוע בשם "**מבנה השקם**" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים.

"**קניון בת ים**" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 319 בשטח רשום של 17,010 מ"ר.

"**מבנה השקם**" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 320 בשטח רשום של 7,380 מ"ר.

רחוב יוספטל מהווה עורק תנועה מרכזי החוצה את העיר בת ים ממערב למזרח ומקשר בין דרך בן גוריון במערב וכביש ארצי מספר 20 במזרח הידוע כדרך יגאל אלון ("אילון דרום").

הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום.

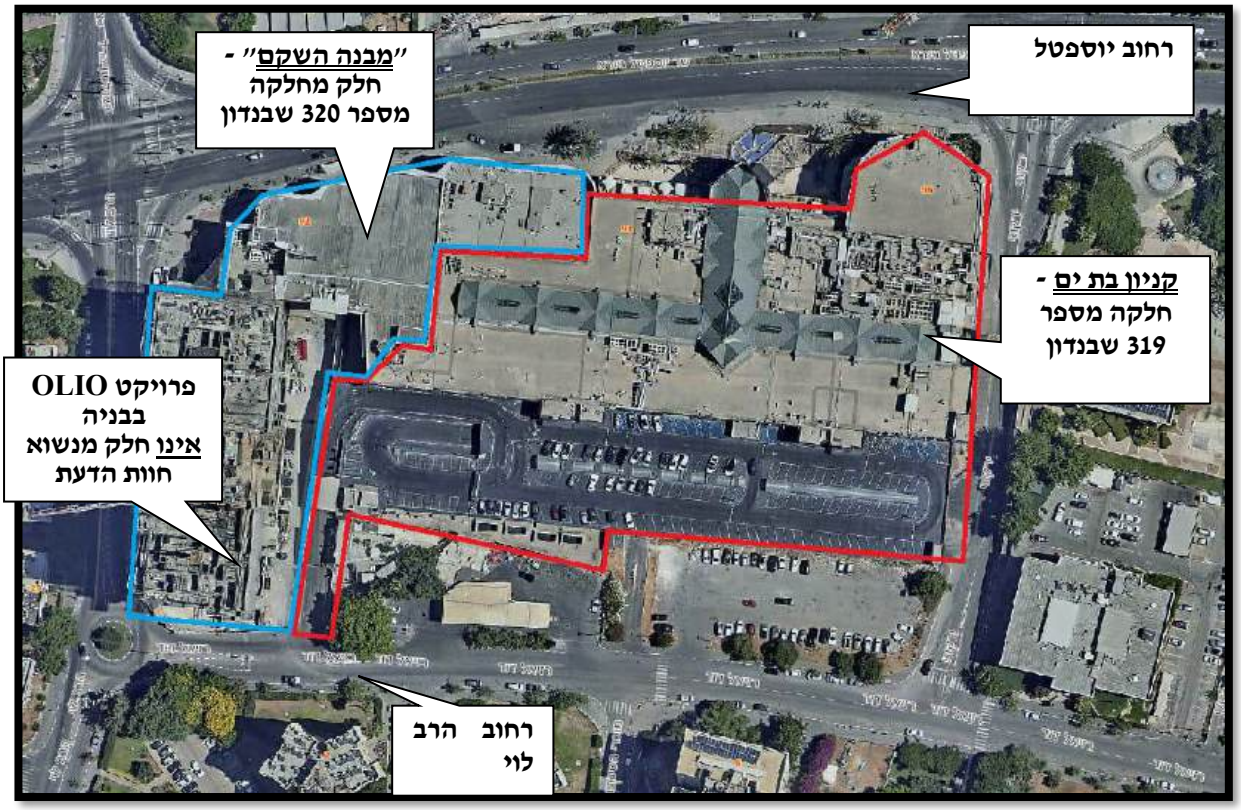
תוואי הרכבת הקלה והמטרו ממוקמות בסמוך למקרקעין שבנדון.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני מגורים הבנויים בבניה רוויה, מבני ציבור כגון הספרייה העירונית ומשרדי יאח"ה של משטרת ישראל, תחנת דלק ושטחים ציבוריים פתוחים.

הפיתוח הסביבתי מלא ברובו וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי מפת עיר



איתור חלקות מספר 319 - 320 שבנדון (מתוחמות בקו בצבע אדום וכחול) על גבי תצלום אוויר,
איתור החלקות הינו להמחשה בלבד

הנכסים שבנדון מתוחם בין השאר, כדלקמן:

מצפון - רחוב יוספטל.

ממזרח - רחוב ירקוני.

מדרום - רחוב דוד רזיאל.

ממערב - רחוב הרב לוי.

בעורף הקניון ניצבת תחנת דלק של חברת "פז".

בצמוד ומדרום מערב לפרויקט שבנדון ממוקם פרויקט בהקמה בשם OLIO (מגדל לשימושים מעורבים של מסחר/משרדים/מגורים), אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>תאור המבנים נשוא חוות הדעת:</u>

שני המבנים המסחריים שבנדון ("קניון בת ים" ו"מבנה השקם"), בנויים בקיר משותף וכוללים מספר מעברים פנימיים משותפים, שטחי חניה משותפים וכן ניהול משותף.
"מבנה השקם" ו"קניון בת ים" מהווים יחידה מסחרית אינטגרלית בזכות הקרבה והמעברים המשותפים ביניהם.
במהלך שנת 2018 נרכשו הזכויות של "מבנה השקם" על ידי "קניונים" וכעת הבעלות בשני המבנים הינה של "קניונים".
"קניון בת ים" נבנה בתחילת שנות ה-90' ונפתח בשנת 1993, כאשר במהלך שנת 2014 בוצע בנכס שיפוץ הכולל חידוש רמות גמר בשטחים הציבורים כגון: החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, עמודי פנים, מערכות מיזוג, תאורה והתקנת מסכי פלזמה ברחבי הקניון.
במהלך שנים 2023-2024 בוצע שיפוץ יסודי ומקיף בשני המבנים, הכולל בין השאר: שיפוץ במעברים הפנימיים, במפלסי החניון, החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, שיפוץ פנימי בחלק מהיחידות, פתיחת תקרות פנימיים, שינוי בחלק מהחזיתות והפתחים במבנה, הוספת דרגנועים וכו'.
על פי דיווח מזמין חוות הדעת הושקעו בשיפוץ המתחם סכום של 113,500,000 ₪ .

עיצוב פנים החנויות במתחם מאופיין ברמת גמר ואחזקה טובה.

- **"מבנה השקם"** בנוי בגובה שתי קומות וקומת גג תחתון מעל קומת מרתף.
בחלקו הדרום מערבי של המגרש חניון כלי רכב, אשר במועד הביקור החלו בעבודות בניה של "מגדל המגורים והמדרשים המתוכנן לקום שם (מגדל זה <u>אינו</u> מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

- **"קניון בת ים"** כולל בין השאר שלושת קומות מסחר הבנויות מסביב לחלל מרכזי הכולל בין היתר מעברים, מספר דרגנועים ומעליות. בקומת המרתף ממוקמת חנות מסחרית "סופר דוש".
בתוך הקניון מספר מעליות חלקן מעליות נוסעים, חלקן מעליות משא, ומעליות נוסעים שקופות במרכז הקניון.

  בכל קומה מסחרית שירותים ציבוריים ומרחב מוגן קומתי.
  חלקו הדרומי של הקניון מהווה 6 מפלסי חניה כדלקמן: 5 מפלסים מקורים ומפלס עליון לא מקורה.
  יצוין כי מקומות החניה שבתחום הקניון הינם ללא תשלום לשימוש הציבור הרחב.
- **ל"מבנה השקם"** ו**"לקניון בת ים"** מספר שערים/כניסות להולכי רגל. בין היתר כניסה הרחובות (המקיפים את המבנים (כגון רחוב ירקוני, רחוב יוספטל ורחוב הרב לוי) ודרך מפלסי החניה (כלי רכב).
- **"קניון בת ים" ו"מבנה השקם"** כוללים מגוון רחב של חנויות ועסקים – סופרמרקט (רשת סופר דוש), חנויות השייכות לרשתות ארציות כגון צומת ספרים, קרביץ, פוקס, קסטרו, הוניגמן, KEDS, אפרודיטה, ארומה, קפה קפה, בודי שופ, ללין, גולף, אופטיקנה, שקם אלקטריק, מקדונלדס, סופר פארם/ניו פארם ועוד.

להלן תאור השטחים הבנויים על פי היתר בנייה בנכס נשוא חוות הדעת:

אגף "קניון בת ים" – חלקה מספר 319

קומה / מפלס	שטח ברוטו במ"ר[6]	תאור הנכס
מרתף / מפלס חניון 1	כ – 4,098 מ"ר עיקרי	מסחר – בשימוש סופרמרקט ("סופר דוש").
	כ- 7,871 מ"ר שירות	כולל חלוקה לשטח חניה, מעברים, חדר חשמל, מקלטים, מחסנים (בשימוש סופרמרקט), חלל לאטימה , חדרים טכניים וחדר מכונות בשטח של כ – 320 מ"ר אשר משמש בפועל כמשרדי הנהלת סופרמרקט[7]. כ- 64 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
כניסה תחתונה / מפלס חניון 2 ידוע גם "קומת קרקע"	כ- 6,022 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: "h&m", קסטרו, פוקס, ארומה), מחסן , דוכנים וכו'. בנוסף חצר משק בשטח של כ – 1,068 מ"ר.
	כ- 8,567 מ"ר שירות	כולל חלוקה לשטח חניה, פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים, חדרי מכונות, גלריות וחצר משק. כ-106 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
מפלס חניון 3	כ - 62 מ"ר עיקרי	מסחר (בשימוש כמטווח לכלי נשק).
	כ- 3,935 מ"ר שירות	כ- 120 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).

[6] השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן ביום 12.5.2024.
[7] בהתאם לתשריט המושכר שטח זה אינו מהווה חלק מהמושכר.

קומה / מפלס	שטח ברוטו במ"ר[8]	תאור הנכס
כניסה עליונה / מפלס חניון 4	כ- 5,515 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: המשביר לצרכן[9], גולף, רנואר, אופטיקנה, א.ל.מ), דוכנים וכו'.
ידוע גם "קומה אמצעית"	כ- 9,473 מ"ר שירות	שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכונות וגלריות. כ- 166 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
מפלס חניון 5	כ - 33 מ"ר עיקרי	
	כ- 4,938 מ"ר שירות	כ- 147 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
קומה א' / (מפלס חניון 6)	כ- 3,693 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: גלי, צומת ספרים, דלתא, איסתא, טרקלין), דוכנים, וכו'. המפלס [10]כולל מתחם מזון (מסעדות, מזון מהיר - מקדונלדס, פיצה דומינו וכו'). בקומה זו גם ממוקמים משרדי ההנהלה של הקניון. הערת הח"מ - חלק משטח הקומה שימש בעבר כבית קולנוע, וכיום הינו בחזקת עירית בת ים לשימושה ואינו מהווה חלק מנשוא השומה[11].
ידוע גם "קומה עליונה"	כ- 3,397 מ"ר שירות	שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכונות וגלריות. כ - 147 מקומות חניה לא מקורים (לרכב פרטי).
גג	כ – 96 מ"ר שירות	חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מערכת קירור/מיזוג אויר, צ'ילרים, גנרטורים, חדר מפוחים, מתקנים ואנטנות סלולריות.
סה"כ	**57,699 מ"ר ברוטו (הכוללים כ - 750 מקומות חניה רכב פרטי)**	

[8] השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן ביום 12.5.2024.
[9] בתחום המשביר שטח מעבר/כניסה לקניון מכיוון מזרח.
[10] בנוסף 13 מקומות חניה לרכב תפעולי.
[11] השטח הועבר לידי עיריית בת ים בהתאם להסכם "שיתוף פעולה" שנחתם בין הצדדים לגבי העברת שטח זה לעירייה להפעלת פעילות עירוניות בתחום החינוך והתרבות (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").

אגף "מבנה השקם" – חלקה מספר 320

קומה / מפלס	שטח ברוטו במ"ר[12]	תאור הנכס
מסחר 1-	כ – 2,154 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות, בין השאר: פוקס ופוקס הום, KSP קפה נאמן, וכו'.
	כ- 707 מ"ר שירות	שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, דרגנועים, מעליות נוסעים, חדרים טכנים, מרחבים מוגנים וכו'.
קומת קרקע (קומת כניסה)	כ- 1,939 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות בין השאר: סופר פארם, הלפרין, וכו'.
	כ- 1,876 מ"ר שירות	שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, דרגנועים, מעליות נוסעים, חדרים טכנים, מרחבים מוגנים וכו'. בנוסף, בעורף הקומה, שטח לפריקה והעמסה של סחורות.
קומה א'	כ - 1,906 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות (במועד הביקור מרבית שטח הקומה בשלבי שיפוץ ועבודות התאמה פנימיים (בין השאר למחסני חשמל ולשוכר "סופרפארם" (אשר שוכר יחידה במפלס קומת הקרקע ועל פי היתר בניה יוקם דרגנוע אשר יחבר בין שני המפלסים לשימוש פנימי ביחידה).
	כ- 480 מ"ר שירות	שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, חדרי מדרגות, מעליות נוסעים, חדרים טכנים, מרחבים מוגנים וכו'
קומת ביניים	כ- 96 מ"ר שירות	
מפלס 8.83+	כ - 1,665 מ"ר עיקרי	מסחר – מושכר ומשמש כחדר כושר
	כ- 62 מ"ר שירות	
מפלס 12.52+	כ- 241 מ"ר שירות	
חניון 42.9 +	כ- 2,790 מ"ר שירות	חלק משטח זה נהרס , לטובת הקמת פרויקט סמוך (מגדל משרדים מגורים אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)
סה"כ	**13,915 מ"ר ברוטו**	

[12] סה"כ שטח בנוי ("מבנה השקם"/"ליברטי") הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, בחודש אוגוסט 2022 ניתן היתר בניה נוסף מספר 20221210 ברם הוא אינו כולל שינוי שטחים ביחס להיתר בניה מספר 20200320 (ראה פרק "רישוי").

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תצלומי הנכס





חזית צפונית של המבנה שבנדון מרחוב יוספטל





מבט פנימי על קומות המסחר





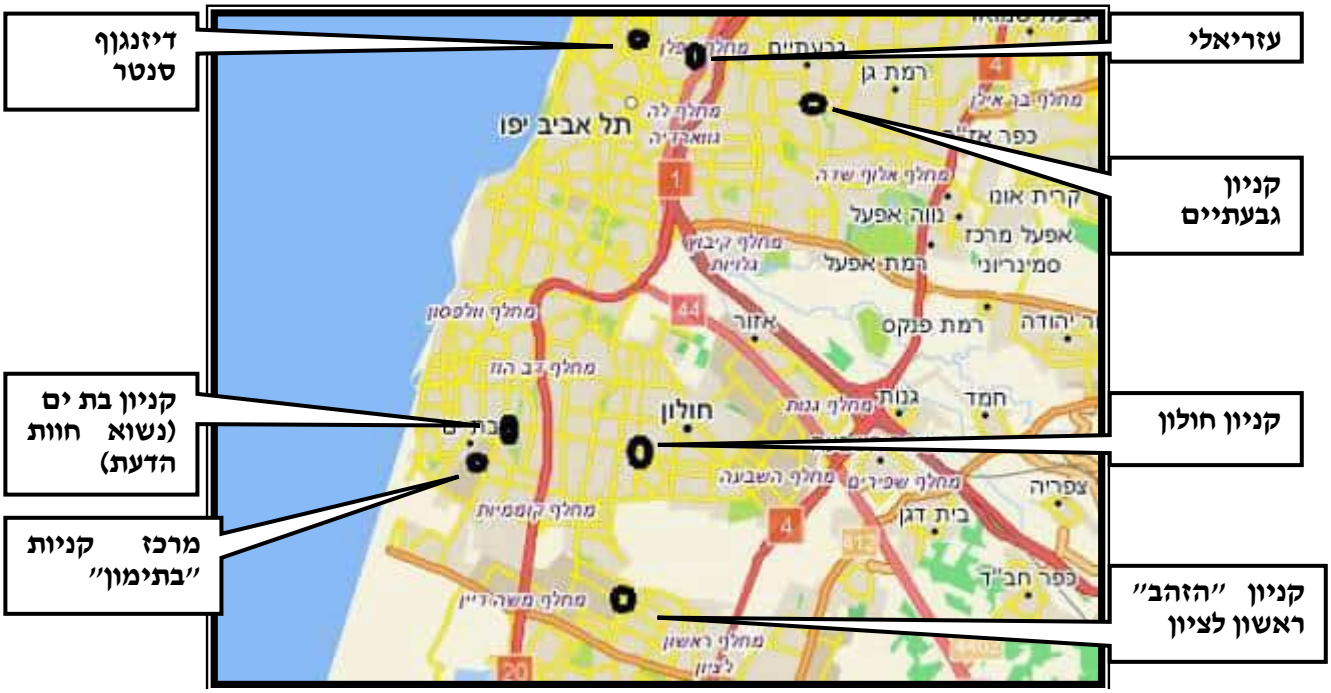
מבט פנימי על קומות המסחר אג

<u>הסביבה העסקית</u>

הנכס שבנדון ממוקם במרכז העיר בת ים, ומשרת בעיקר את תושבי העיר בת ים והערים הסמוכות (חולון וראשון לציון).

בתחום הגיאוגרפי הסובב, קיימים מספר מרכזים מסחריים רלוונטיים כדלקמן:

שם	מיקום	היקף בנוי במ"ר מסחר לא כולל מקומות חניה
קניון "חולון"	רחוב גולדה מאיר, מרכז העיר חולון	כ- 15,500 מ"ר
קניון "הזהב"	אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון	כ – 110,000 מ"ר
מרכז קניות "בתימון"	רחוב ניסנבאום, אזור התעשייה, בת ים	כ – 13,000 מ"ר
קניון עזריאלי	מרכז עזריאלי, דרך השלום, ת"א	כ- 35,000 מ"ר
"דיזנגוף סנטר"	רחוב דיזינגוף, מרכז העיר תל אביב	כ- 45,000 מ"ר
קניון "גבעתיים"	דרך יצחק רבין, מרכז העיר גבעתיים	כ- 22,000 מ"ר



איתור מרכזים מסחריים/קניונים בסביבת הנכס

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>הרקע התכנוני</u>[13]

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/2א'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 1738 מתאריך 15.7.1971 עולה כי <u>באזור מסחרי</u> מותרים, בין השאר, השימושים הבאים: בתי דירות, מוסדות, בתי ספר, אולמות, בתי קפה ומסעדות, משרדים, חנויות לממכר בקמעונות של מוצרי מזון, מספרות/סלוני יופי, חנויות ובנקים.

ב. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/343** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 3800 מתאריך 19.9.1990 עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ברובם כחלק מאזור מסחרי (מגרש מספר 1), משרדים מעל בניין קיים (מגרש מספר 1א')[14].
חלק משטח חניה תת קרקעי ועליון (מגרש מספר 1ב') מדרום ובצמוד למגרש מספר 1. בנוסף בחלק המזרחי רצועת קרקע המסווגת כשטח השלמה לדרך ציבורית.
<u>הערת הח"מ</u> - התכנית חלה על המקרקעין שבנדון – חלקה מספר 319 ו - 320



איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התכנית

בין מטרות התכנית לקבוע הוראות בניה באזור מסחרי להקמת מרכז מסחרי מקורה (קניון ושקם) בשלוש קומות ומרתפים ובנין משרדים בן אחד עשר קומות מעל בנין השקם.

רשימת תכליות באזור מסחרי יהיו אותם תכליות המותרות באזור מסחרי בתכנית מתאר 2א' ובנוסף יהיה מותר להקים בתי קולנוע, אולמות אירועים ושמחות, מכוני בריאות וספורט אך אסור להקים באזור המסחר דירות למגורים.

---

[13] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל במחלקת מידע תכנוני במינהל ההנדסה "בת ים" ועל פי תכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור והיתר בניה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[14] מגרש מספר 1א' ביעוד למשרדים, <u>אינו</u> מהווה חלק מנשוא חוות הדעת זו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>להלן הוראות הבניה באזור מסחרי (מגרש מספר 1):</u>

שטח בניה במ"ר : 25,700 מ"ר הכולל שטח מסחרי שלא יעלה על 20,750 מ"ר (כולל שקם קיים).

גובה מרבי : מרתף ומעליו שלוש קומות מסחריות.

הערות : תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 5,000 מ"ר (כולל מחסנים הקיימים עבור השקם) המחסנים יבנו בקומות השונות בצמוד למעליות ו/או בעורף החניות לפי קביעת מהנדס העירייה.

<u>להלן הוראות הבניה במגרש מספר 1 א' – בניין משרדים</u> :

גובה מרבי : 11 קומות מעל הקומות המסחריות

שטח : משרדים בשטח שלא יעלה על 4,950 מ"ר.

<u>להלן הוראות הבניה במגרש מספר 1 ב' - בניין חניה</u> :

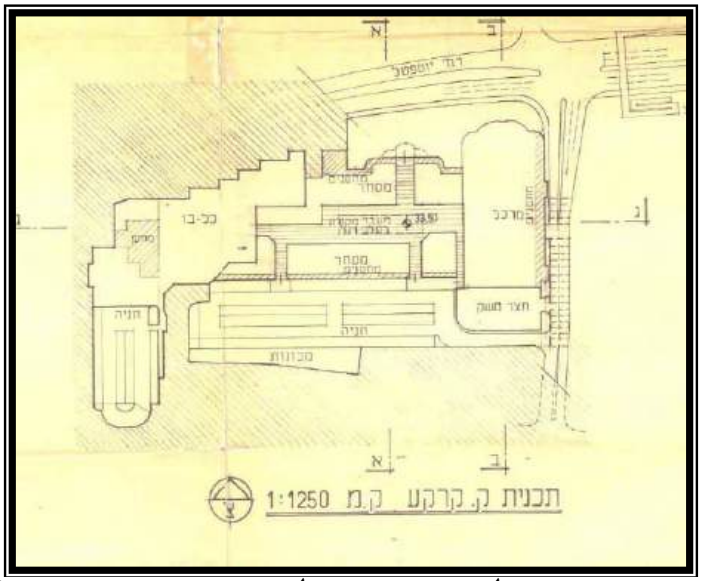
גובה מרבי : 3 קומות מרתף + 3 קומות עליונות.

הערות : ניתן להוסיף קומת מרתף אחת נוספת לחניה.

<u>הערות:</u>

המרתפים ישמשו לחניה וכן ניתן יהיה לכלול במרתפים את מתקני העזר שאינם נחשבים בשטחי הבניה, מותר להקים את המרתפים עד קווי המגרש.

על השטחים המפורטים בטבלת הוראות הבניה יוספו שטחים לתנועה ושירותים, בין השאר, מעברי קהל שמעל רוחב 2 מטר, מעליות, מדרגות, מקלטים, חניות, חדרי מכונות, מיזוג וחשמל, חדרי אשפה, וחצרות משק.



איתור קומת קרקע של המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית בי/343

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ג. בהתאם **לתכנית מתאר מקומית בי/662/מק (502-026259) ניוד שטחים לקניון בת ים,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 20.12.2016, תכנית זו חלה על "**קניון בת ים**"[15].
על פי תשריט התכנית "**מבנה קניון בת ים**" מהווה את מגרש מספר 100, מגרש מספר 102 מהווה את המגרש הציבורי הבנוי ממזרח לו (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

<u>דברי הסבר לתכנית</u> - הקולנוע בקניון בת ים (בקומה העליונה) אינו בשימוש. הבעלים ועיריית בת ים החליטו להעברת שטח זה לבעלות העיריה לשימוש מבנה ציבור (סמינטק) לרווחת תושבי העיר, כאשר לעירייה יוקנו זכויות בשטחים אלו בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי המקרקעין[16]

<u>מטרת התכנית</u> - העברת אולמות הקולנוע בקניון בת-ים לטובת הציבור, על ידי הפיכתם משטח מסחרי לשטח ציבורי, וזאת על ידי שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.

<u>בין עיקרי הוראות התכנית</u> -

א. הפחתת 1,300 מ"ר עיקרי מתא שטח 102 מתוך 6600 מ"ר והעברתם לתא שטח 100.

ב. תוספת 1,300 מ"ר עיקרי עבור שטחי ציבור לתא שטח 100, בנוסף ל- 17,918 מ"ר המאושרים למסחר.

<u>הוראות התכנית</u> -

- שימושים מותרים על פי תכנית מאושרת.
- הבינוי יהיה על פי תכנית מאושרת.
- שטחי הציבור ימוקמו במתחם בתי הקולנוע.

[15] "מבנה השקם" <u>אינו</u> מהווה חלק מתכנית זו.
[16] ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס" בהמשך חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

זכויות בניה -

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	100		1300		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מסחר ותעסוקה	100	16985	(1) 17918.12	(2) 29001.95	(3) 7578.31
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	102	3229	(4) 5300		

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:

1. בתא שטח 102 (הספרייה) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית ב/343 6,600 מ"ר. בפועל נוצלו בהיתר הבנייה כ- 2500 מ"ר.מתוך הנותר מבוקש להפחית 1,300 מ"ר.

2.בתא שטח 100 (קניון בת-ים) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית ב/343 25,750 מ"ר פחות הזכויות שהוקצו לתא שטח 320(אינו כלול בתכנית הנוכחית) בתכנית ב/483/1 7831.88 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לשטחים אלו אושרו בהיתר הבנייה הקיים 1,446 מ"ר עיקרי בהקלה כמותית.

(2) מתוכם כ-18098 מ"ר לטובת חניה..

(3) מתוכם כ-3540 מ"ר לטובת חניה.

(4) מאושר 6,600 מ"ר עיקרי פחות 1,300 מ"ר לגיוד לתא שטח 100.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ד. בהתאם **לתכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" (502-0245712)**, אשר פורסמה **<u>למתן תוקף</u>** בי.פ. 8283 מיום 11.6.2019 תכנית זו חלה על "**קניון בת ים**"[17].

בהתאם לתשריט התכנית "קניון בת ים" המהווה חלק מנשוא חוות הדעת, מסווג ביעוד "**מסחר**" כתא שטח **מספר 101**.

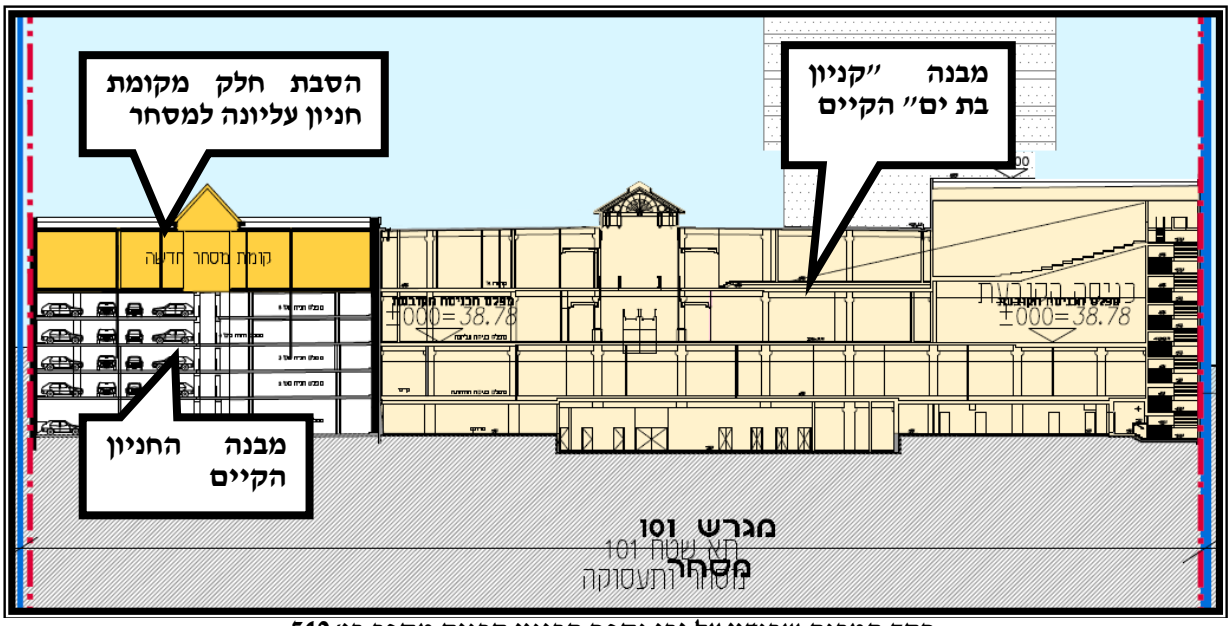
חלקו הדרומי של המבנה/תא שטח כולל סימון של "**חניה**".

<u>מטרת התכנית</u> – הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u> –

- תוספת שטח למסחר קניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת תכסית בשטח התכנית.

<u>שימושים מותרים ביעוד מסחר</u> – מסחר קמעוני לסוגיו, בתי אוכל, בתי קולנוע, אירועים ושמחות, מועדונים וספריות, בתי מרקחת, מכוני בריאות וספורט, צרכי תרבות, משרדים, שירותים בנקאים, חניה, מחסנים וכו'.



חתך המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית מספר בי/540

[17] "מבנה השקם" <u>אינו</u> מהווה חלק מתכנית זו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>הוראות בינוי ביעוד מסחר</u> –

- תותר הקמת מחסנים במרתף ובקומה מעל המפלס הקובעת.
- תכסית מרבית קומת הקרקע – 100%.
- מספר קומות מירבי הוא 2 קומות מסחר גבוהות מעל כניסה קובעת + גג ו – 2 קומות מסחר גבוהות מתחת לכניסה הקובעת. מבנה חניה בגובה 2 קומות מעל כניסה קובעת ו – 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת+ מתקנים טכנים על הגג. **חלק ממבנה החניה הקיים יהפוך לקומת מסחר כהמשך למפלס קומה א' של שאר הקניון.**
- בקומות המסחר תותר קומת גלריה/ביניים במסגרת השטחים המאושרים בתכנית.
- ככול הניתן, תשולבנה חזיתות מסחריות וחלונות ראווה לאורך הרחובות ובצמוד לשפ"פ.

<u>זכויות בניה</u> –

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר	מסחר	101	17010	12125.12	(1) 19695	9739	(1) 21886	63445.12				(3) 2	
מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	101		1300									
מסחר	<סך הכל>	101	17010	13425.12	(1) 19695	9739	(1) 21886	64745.12	380	100	16	(3) 2	3

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המפלסים השונים. לא תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות, ולא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים).

ב. סה"כ שטח עיקרי למסחר בתכנית זו: 21,864.12 מ"ר, הכוללים 17,918.12 מ"ר מאושרים לפי תכנית בי/483 + תוספת של 3,946 מ"ר שטח עיקרי (הכוללים 1,446 מ"ר מאושרים כהקלה בהיתר הבנייה + 2,500 מ"ר תוספת שטח עיקרי מבוקשת בתכנית זו).

ג. סה"כ שטח שרות למסחר בתכנית זו: 41,581 מ"ר, הכוללים 36,581 מ"ר לפי היתר + 5,000 מ"ר תוספת שטח שרות מבוקשת בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות עבור כלל השימושים כולל שטחי התניונים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) 2 ק' + מתקנים טכניים על הגג.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>בין התנאים להיתר הבניה</u> –

- ביטול החניה בתחום השצ"פ ופיתוחו הנופי.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
- עבור תוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד : אישור ממכון התעדה מורשה ל עמידה בתנאי ת"י , הגשת חוות דעת אקוסטית וחוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי.
- אישור רשות מוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.
- תאום עם נת"ע.

<u>מימוש התכנית</u> –

אם תוך 5 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר בניה, יופקע זכויות הבניה ויכולו הזכויות לפי התכנית המאושרת ערב הפקדת התכנית. הוועדה המקומית רשאית להאריך פעם אחת את תקופתה של תכנית זו ב – 5 שנים נוספות, ובלבד שהוגשה בקשה טרם חלפו 5 שנים מיום האישור.

<u>הערת החי"מ</u> – חלק מזכויות הבניה על פי תכנית זו מומשו בהיתרי הבניה מספר 20161311 ו – 20230273, כך שהתכנית מומשה.

<u>מאזן חניה על פי התכנית (למקרקעין במרחק 280 מטר מציר קו אדום)</u> –

3. ביקוש בתב"ע זו - איזור א'- תקן ארצי 2016 (270 מי מציר הקו האדום)

תוספת ביקוש בתב"ע זו

שימוש	מ"ר	רכב פרטי		אופניים		אופנועים	
		תקן	מס'	תקן	מס'	תקן	מס'
מסחר	3,191 *	1:50	21	1:300	11	1:200	16

* 21,864 (סה"כ מסחר בתב"ע זו) - 19,277 (שטח מאושר בהיתר)
+ 604 (שטח פרודדורים שעברו משטח עיקרי לשטח שרות)

טבלאות היצע חניה *

מפלס	חניה לרכב פרטי		אופניים	אופנועים	רכב תפעולי
	סה"כ	מתוכם נגישים			
0			50		
1	64	9			2
2	110	——			3
3	120	——			
4	166	2	16	65	3
5	147	4			
6	21	2+2 לרכב גבוה			3
סהכ	628	19	66	65	11

* היקף הסופי יקבע בהיתר הבנייה

4. סה"כ ביקוש

שימוש	מ"ר	רכב פרטי	אופניים	אופנועים
מסחר	21,864	390	11	16
מבנה ציבור	1,300	26	13	13
סה"כ	23,164	416	24	29

<u>תכניות למבנה מגורים ומשרדים בצמוד לנכס שבנדון (מתייחס לפרויקט " OLIO הצמוד, אשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת – לידיעה בלבד)</u>

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/1/483 "מגדל קניון בת – ים"**, אשר פורסמה **<u>למתן תוקף</u>** בי.פ מספר 6233 מתאריך 8.5.2011 החלה על מתחם "**מבנה השקם**" (חלקה מספר 320), עולה כי מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למתחם "קניון בת ים" וזאת, בין השאר, על ידי מתן אפשרות להקים מגדל מעורב שימושים של משרדים ומגורים מעל מבנה מסחרי קיים.

<u>הערת הח"מ</u> - תכנית מתאר מספר בי/1/483 "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים.
זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, **<u>אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת</u>** (נשוא חוות הדעת הינו **ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" <u>בלבד</u>).**

ב. בהתאם **לתכנית מתאר מקומית מספר בי/2/483/מק - "מגדל קניון בת – ים" (502-0643379)**, אשר פורסמה **<u>למתן תוקף</u>** בי.פ מספר 9793 מתאריך 4.8.2021 התכנית חלה על מתחם "**מבנה השקם**" (חלקה מספר 320), המסווגת ברובה ביעוד "**מגורים, מסחר ותעסוקה**"[18].
מטרת התכנית הינה שינוי תכנית בי/1/483 על ידי שינוי הבינוי המוצע, תוספת יחד תוספת קומות מרתף וכן תוספת שטחים לטובת מסחר ותעסוקה למרתפי חנייה.

<u>הערות הח"מ</u> – תכנית מספר בי/2/483/מק "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים. זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, **<u>אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת</u>** (נשוא חוות הדעת הינו **ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" <u>בלבד</u>**).

ג. בהתאם **לתכנית <u>בהפקדה</u> מתאר מקומית מספר בי/3/483/מק - "מגדל קניון בת – ים" (-502 1337831)**, אשר פורסמה **<u>להפקדה</u>** בי.פ מספר 13697 מתאריך 3.7.2025, התכנית חלה על מתחם "**מבנה השקם**" (<u>חלקה מספר 320</u>), עולה כי מטרת התכנית להוסיף זכויות וקומות לתכנית מספר בי/2/483/מק לבניין המשרדים, ללא שינוי בקונטור הבניין.
בין עיקרי התכנית הוספת כ - 10,200 מ"ר ביעוד תעסוקה, והוראות להגדלת מספר הקומות מגדל התעסוקה מ – 12 ל - 20 קומות ושינוי ל – 1,000 מ"ר עיקרי מוסדות ציבור (ללא שטח שירות).

<u>הערות הח"מ</u> – תכנית **<u>בהפקדה</u>** מספר בי/3/483/מק "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים. זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, **<u>אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת</u>** (נשוא חוות הדעת הינו ל"**קניון בת ים" ו - "מבנה השקם" <u>בלבד</u>**).

[18] ובנוסף חלק ממבנה המסומן להריסה ורצועת קרקע המסומנת כזיקת הנאה לרכב.

תוכנית בתוקף לקו המטרו – קו מטרו M3.

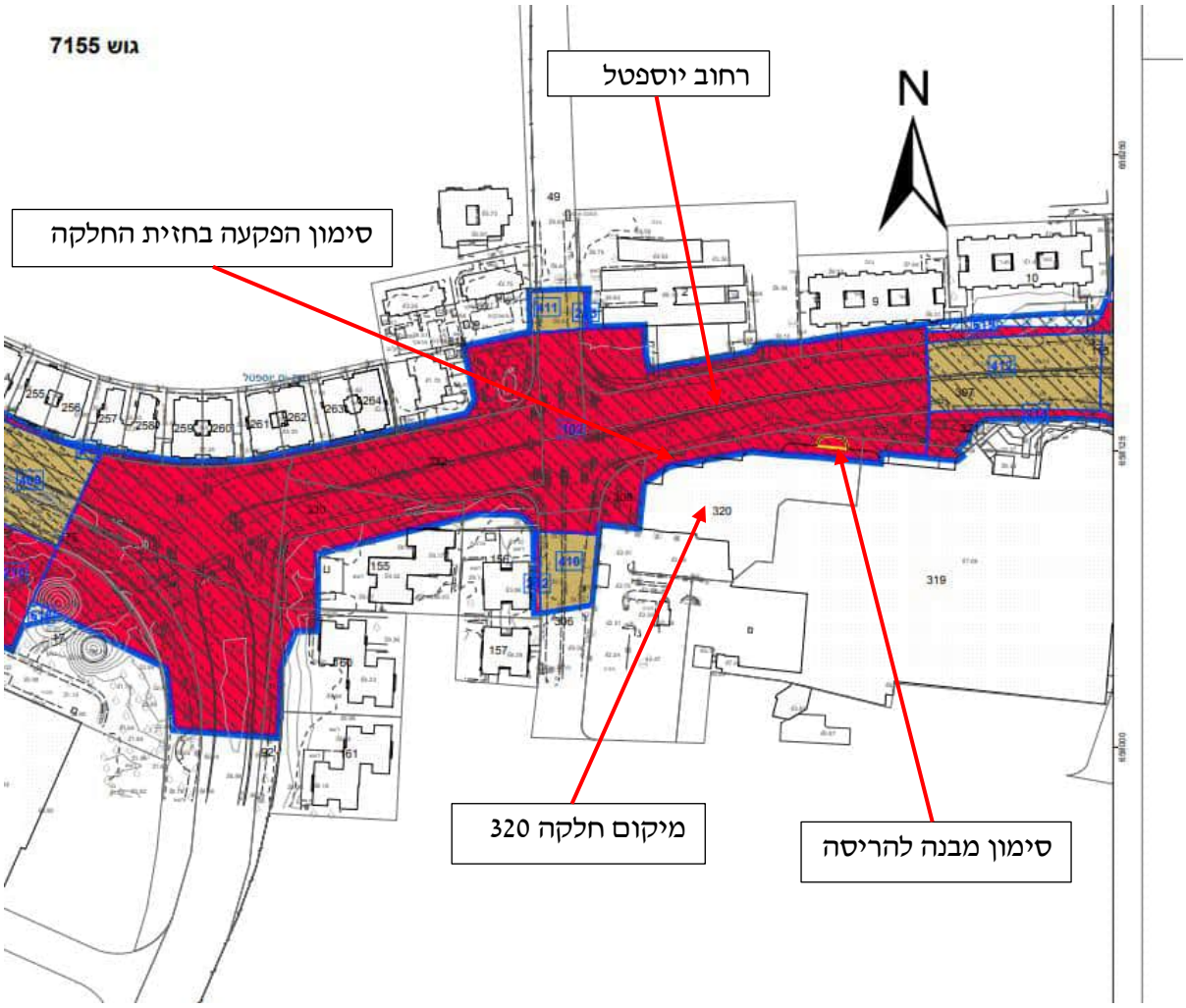
בהתאם לתוכנית מספר **תתל/103 – קו מטרו M3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 10659 מיום 11 ביולי 2022 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

תוכנית זו היא תוכנית לקו המטרו M3 במטרופולין תל אביב שנועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן למקם תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

תחילתו של קו M3 בבת ים וסיומו בהרצליה.

בהתאם לתשריט התוכנית עולה בין היתר כי בחזית החלקה נשוא חוות הדעת מסומנת הפקעה וכן מסומנת רצועת מתע"ן תת קרקעית.

מטרת התוכנית בין היתר הנה התוויה של קו מטרו M3, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.



רישוי

בעיון בתיקי הבניין של הנכס שבנדון, נמצאו מספר היתרי בניה, בין השאר כדלקמן:

"קניון בת ים" – חלקה מספר 319

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 763**, הניתן מיום 8.5.1991 ניתן אישור לבניית מקלטים ויסודות.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 18**, הניתן מיום 6.11.1991 ניתן אישור להקמת מרכז מסחרי ואזרחי שלב א' + (תוספת בניה לשקם) בגובה קומה אחת (קומת כניסה עליונה) שמעל קומת המרתף, כניסה תחתונה. המרכז המסחרי בשלב א' יכיל: בקומת מרתף חניון, מקלטים וחדרים טכנים. בקדמת קומה תחתונה שטח מסחרי, חניון, חדר מכונות וחצר משק. בקומת כניסה עליונה, חניון, שטח מסחרי, מחסנים בתי קולנוע והגדלת הלובי + משרדים בכניסה לשקם.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 72**, הניתן מיום 5.5.1992 ניתן אישור להקמת מרכז מסחרי ואזרחי שלב ב' + וביטול 2 מקלטים בקומת המרתף ובניית מרחבים מוגנים קומתיים, תוספת שטח מסחרי ושירותים בקומת המרתף, תוספת בניה לשטח המסחרי הקיים בכניסה התחתונה ועליונה וגלריות שישמשו כמבנה טכני. תוספת קומה א' שתכיל: שטח מסחרי, מחסנים, בתי קולנוע ושירותיים ובקומת הגג חדרי מכונות.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 165**, הניתן מיום 9.3.1993 ניתן אישור לתכנית שינויים לשלוש הקומות העליונות המיועדות לפי תכנית 343 למסחר, תוספת שטחים לגלריות וכן ביטול השטחים המסחריים בקומת המרתף וביטול המשרדים הזמניים והמטווח.

ה. בהתאם **לתעודת גמר מספר 772** מיום 12.2.1995 עולה כי המקרקעין שבנדון נבנו בהתאם להיתרי בניה מספר: היתר מספר 763 מתאריך 8.5.1991, היתר מספר 18 מתאריך 6.11.1991, היתר מספר 72 מתאריך 5.5.1992, והיתר מספר 165 מתאריך 9.3.1993.

הערה - לקולנוע ולהיפרכל הוצאה תעודת גמר מספר 762 מיום 11.3.1993.

ו. בהתאם **להיתר בניה מספר 658**, הניתן מיום 1.10.1997 ניתן אישור לתוספת דוכנים בקומת כניסה תחתונה, בקומת כניסה עליונה ובקומה א' בשיעור של כ - 86 מ"ר.

לא נמצא התשריט המצורף להיתר הבניה.

ז. בהתאם **להיתר בניה מספר 791**, הניתן מיום 9.11.1998 ניתן אישור לשימוש חורג[19] מחניון לחנות למכירת אביזרי רכב + מתקן לשטיפת מכוניות.
בהתאם לתשריט המצורף להיתר הבניה עולה כי שטח החנות ומתקן השטיפה הינו כ - 88 מ"ר. כמו כן עולה כי למעט שטח זה ושטח לחניון כלי רכב יתרת שטח קומת המרתף אינה לשימוש.

[19] בהיתר הבניה אין הגבלה בזמן לשימוש החורג.

ח. בהתאם **לתעודת גמר מספר 993** משנת 1999 עולה כי המקרקעין שבנדון נבנה בין השאר בהתאם להיתרי בניה מספר 791 מתאריך 9.11.1998.

ט. בהתאם **להיתר בניה מספר 1161**, הניתן מיום 23.6.2002 ניתן אישור להקמת 9 תרנים לאנטנות תקשורת סלולרית ניצבות ו - 2 אנטנות משתפלות בגובה 2 מ' מסביב לגג קיים, כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים. בעל ההיתר - פלאפון תקשורת בע"מ.

י. בהתאם **להיתר בניה מספר 1156**, הניתן מיום 4.7.2002 ניתן אישור להקמת מתקן תקשורת הכולל 3 אנטנות מעל לגג קניון בת ים. בעל ההיתר – סלקום ישראל בע"מ.

יא. בהתאם **לתשריט היתר בניה מספר 20040289**, הניתן מיום 5.12.2004 ניתן אישור לשטחים מסחריים במרתף. היתר בניה זה לא מומש בפועל (עקב מחלוקת בין בעלי הזכויות בנכס לעיריה ביחס לדרישת היטל השבחה להיתר).

יב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20040290**, הניתן מיום 12.12.2005 ניתן אישור לתוספת בניה ודוכנים במבנה הקניון הקיים בשיעור של 730.11 מ"ר הכולל מחסן במרתף של 550 מ"ר ושינויים בחלוקת החנויות.

יג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20100017**, הניתן ביום 5.7.2011 הותר, בין השאר, תוספת קומה מסחרית במרתף בשטח של 3,492.69 מ"ר, ואטימת שטחים בקומות: "כניסה תחתונה" בשטח 896.93 מ"ר ו"כניסה עליונה" בשטח 844.53 מ"ר.
סה"כ שטח מסחרי עיקרי הינו בהיקף של 19,084 מ"ר.

יד. בהתאם **<u>להיתר בניה מספר 20120612</u>**, אשר ניתן ביום 7.6.2015, עולה כי הותר תכנית שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללת פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, לרבות שינויים במשטחי החניה במסגרת השטחים המאושרים.
בהתאם **לתשריט היתר בניה מספר 20120612** עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללים: פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופים, שינויים בכל קומות הקניון, פירוק מעליות, מהלך מדרגה קיימת ומדרגות נעות, הוספת מעלית, שינוי מדרגות נעות, תוספת שני ביתני בידוק בטחוניים בכניסה מרחוב יוספטל, שינוי במבנה חניה קיים: ביטול חניות קיימות, הוספת מחסנים, מעלית משא וחדר הנקה.

<u>טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:</u>
סה"כ שטח עיקרי – 18,805 מ"ר.
סה"כ שטח ברוטו – 55,385 מ"ר.

טו. בהתאם **<u>להיתר בניה מספר 20161311</u>**, אשר ניתן ביום 23.3.2022, עולה כי הותר:

1. תכנית להיתר מספר 20120612 למבנה קניון:
   - פתיחת שטוחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
   - שינוי שטחי מסדרונות מעיקרי לשירות..
   - תוספת חניות תפעוליות בחניון קיים.
2. אישור תוספת שטחים מסחרים וגלריה לאחסון. תוספת סה"כ כ – 559 מ"ר עיקרי וכ -11,231 מ"ר שירות.

בהתאם **לתשריט היתר בניה מספר 20161311** עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים להיתר מספר 20120612 למבנה קניון:

- פתיחת שטוחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
- שינוי שטחי מסדרונות מעיקרי לשירות.
- תוספת חניות תפעוליות בחניון קיים.
- תוספת גלריה לאחסון.

<u>טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר					במ"ר		
	מסחר מוצע	אחסנה מוצע	מסדרון מילוט מוצע	עיקרי קיים	סה"כ עיקרי	קיים	סה"כ שירות	סה"כ ברוטו במ"ר
מרתף	397.7	-294.2		3,992.7	4,096.2	7,578	7,871	11,967
כניסה תחתונה	680.6		-215.3	5,556.6	6,021.8	8,373	8,567	14,589
חניון 3	-		-	62.2	62.2	3,935	3,935	3,997
כניסה עליונה	27.7		-259.0	5,746.5	5,515.2	8,735	9,204	14,719
חניון 5	-		-	32.8	32.8	4,938	4,938	4,971
קומה א'	582.6		-362.8	3,413.8	3,633.7	2,838	3,201	6,835
גג					-	183	96	96
סה"כ	**1,689**	**-294**	**-837**	**18,804**	**19,362**	**36,580**	**37,811**	**57,173**

<u>"שטח אטום"</u>: בהתאם להיתר בניה מספר 20120612 (משנת 2015) סה"כ 2,512 מ"ר "שטח אטום", בהתאם להיתר 20161311 (משנת 2022) אין "שטח אטום" בהיתר.

<u>רשות מקרקעי ישראל</u>[20]: תשריט היתר הבניה כוללים את <u>חותמת</u> רמ"י מיום 30.1.2022.

[20] בגין הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתשלום דמי היתר על ידי רמ"י בסך של כ – 1,503,167 ₪ + מע"מ. הבקשה לתשלום הוגשה בתאריך 25.1.2022, התשלום בוצע בתאריך 27.1.2022.

תקן חניה - היתר הבניה מספר 20161311:

מפלס	חניה לרכב פרטי		חניה לרכב תפעולי	
	סה"כ	מחוכם נגישים	משאיות	תשאית 7
1	64	8		2*
2	106	אין	6	
3	120	אין		
4	166	2	2	
5	147	4		
6	147	6 לרכב גבוה	3	
סה"כ	750	20	11	2

זכויות הבניה (כפי שרשום בהיתר הבניה מספר 20161311)

שטח מגרש = 24,270 מ"ר

שטח עיקרי לבניה כולל מחסנים = 25,750 מ"ר[21]

שטח עיקרי ל"ליברטי" (לא כולל זכויות למגדל) = 7,832 מ"ר

שטח עיקרי ל"קניונים" = 17,918 מ"ר (25,750 מ"ר – 7,832 מ"ר = 17,918 מ"ר)

<u>פרטי הקלות בניה</u> - = 8.5% משטח המגרש (6% הקלה כללית + 2.5% בגין תוספת מרתף)

<u>סך שטח עיקרי לבניה בהגשה</u>

בגין הקלה 8.5% משטח מגרש 17,010 מ"ר = 1,446 מ"ר

שטח עיקרי לבניה על המגרש = 19,364 מ"ר (17,918 מ"ר + 1,446 מ"ר)

שטח עיקרי מבוקש על פי היתר בניה = 19,364 מ"ר

[21] 25,700 מ"ר על פי תב"ע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

טז. בהתאם **<u>להיתר בניה מספר 20230032</u>**, הניתן מיום 14.2.2023, עולה על פי תשריט ההיתר כי מהות הבקשה: תכנית שינוי להיתר בניה 20161311 מיום 23.3.2022, ותאורה ושינויים בחזיתות והסדרת שילוט (ללא שינוי בשטחים).

יז. בהתאם **<u>להיתר בניה מספר 20230273</u>**, הניתן מיום 12.5.2024, עולה על פי תשריט ההיתר כי מהות הבקשה: תכנית שינוי להיתר בניה 20161311 מיום 23.3.2022, תוספת מרפסות חדשות על עמודים, הרחבת רצפות קיימות בחלל הקניון, תוספת גשר במעבר הקניון, מרפסת פנימית ודרגנוע בכיכר המרכזית הפנימית, קורות לתעלות מיזוג בחלל הפוד קורות, קורות לתקרה תלויה בחלל הקניון.
<u>התכנית החלה על פי היתר הבניה</u>: בי/540.
<u>שטחים מבוקשים</u>: 58.84 מ״ר עיקרי עבור דוכנים ושטחי שירות 464.82 מ״ר עבור הרחבת רצפות ושטח מקורה על ידי מרפסת. סה״כ שטח מבוקש הינו 523.66 מ״ר.

סה״כ השטחים המוצעים על פי הבקשה הינם:
<u>סה״כ שטח עיקרי</u> – 19,423 מ״ר
<u>סה״כ שטח שירות</u> – 38,276 מ״ר
<u>סה״כ שטח ברוטו</u> – 57,698 מ״ר

"מבנה השקם" – חלקה מספר 320

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20040146**, הניתן מיום 9.6.2005, ניתן אישור להרחבת דלת כניסה בחנות סופר פארם בצד הצפוני ללא תוספת שטח.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20060158**, הניתן מיום 26.12.2006, ניתן אישור לתוספת קומה לשימוש כמכון כושר למבנה קיים (שקם) + שינויים בקומות.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 2008015**, הניתן מיום 12.2.2008, ניתן אישור להוספת רמפה לנכים ושינויים – ללא תוספת שטח.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט היתר הבניה (2008015):

מפלס	שטח עיקרי במ"ר					סה"כ שירות	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ ברוטו ב - %
	מסחר קיים	מסחר מוצע	חדר כושר מוצע	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ עיקרי ב %			
-4.8	2,285			2,285	30.96%	801	3,086	41.8%
0.00	1,984	103		2,087	28.28%	1,839	3,926	53.2%
4.5	1,860	-64		1,796	24.33%	680	2,475	33.5%
8.835			1,665	1,665	22.56%	62	1,726	23.4%
מפלס 12.52+				-	0.00%	241	241	3.3%
סה"כ	**6,128**	**39**	**1,665**	**7,832**	**106.12%**	**3,623**	**11,454**	**155.2%**

* על פי תשריט היתר הבניה, במבנה השקם מקומות חניה ל – 274 כלי רכב + 5 משאיות + 3 טנדרים.

הערת הח"מ - להיתר בניה (2008015): היתר זה משנת 2008 הינו היתר הבניה האחרון לפני שבעלי הזכויות הגישו בקשות להיתרי בניה הכוללות שינויים בחלק מהמבנה הקיים (שינויים הנובעים מהצורך ליצור תוספת למגדל משרדים/מגורים מעל המבנה הקיים)[22].

ד. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** אשר ניתן ביום 5.12.2007, עולה כי למבנה שבנדון אשר נבנה על פי היתר מספר 20060158, ניתן אישור למתן שירותי חשמל.

ה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20120128**, הניתן מיום 17.12.2013, ניתן אישור להתארגנות והיערכות לביצוע הריסה ובניה של שטחי מסחר וחניה בתחום המבנה המסחרי הקיים, ובשטחים הציבורים שמחוץ למבנה, לרבות ביצוע עבודות הבניה הנדרשות כהכנה לבניית הבניין העתידי.

[22] שינויים בגין תוספת מגדל משרדים ומגורים, כגון לובי כניסה, פירי מעליות, מרחבים מוגנים וכו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ו. בהתאם **להיתר בניה מספר 20130850,** אשר ניתן ביום 26.11.2015, עולה כי הותר תכנית שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים.

בהתאם **לתשריט היתר בניה מספר 20130850** עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים תכנית שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים.

<u>טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה</u>:

קומה	שטח עיקרי במ"ר					סה"כ שירות	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ ברוטו ב - %
	מסחר קיים	מסחר מוצע	חדר כושר קיים	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ עיקרי ב %			
מסחר 1-	2,279			2,279	30.9%	652	2,931	39.7%
ק. קרקע	1,822	60		1,882	25.5%	1,951	3,833	51.9%
קומה א'	1,781	26		1,807	24.5%	619	2,426	32.9%
ק. ביניים				-	0.0%	96	96	1.3%
מפלס 8.83+			1,665	1,665	22.6%	62	1,726	23.4%
מפלס 12.52+				-	0.0%	241	241	3.3%
חניון 42.9				-	0.0%	2,790	2,790	37.8%
סה"כ	**5,882**	**85**	**1,665**	**7,632**	**103.4%**	**6,410**	**14,043**	**190.3%**

ז. בהתאם **להיתר בניה מספר 202000349,** אשר ניתן ביום 2.9.2021, עולה כי היתר להריסת מרתף קיים על פי היתר מספר 2881, חפירה ודיפון כולל ביצוע עוגנים זמניים + גידור זמני לתקופת הבניה הכולל כניסות ויציאות.

ח. בהתאם **להיתר בניה מספר 20200320,** אשר ניתן ביום 25.1.20222, עולה כי ניתן היתר בניה לתוספת שטח במבנה ליברטי ושינויים פנימיים בבניין ובשטח ציבורי, שינויים להיתרים 20130850,2008015,20060158.
תוספת דרגנועים על ידי פתיחת פתח בתקרה בין קומת מרתף לקומת קרקע וקומה א', בניית מעברי ציבור צמוד לקיר חיצוני בקומה א' חזית דרומית והגבה ושינויים בחזיתות בניין "ליברטי".

בהתאם **לתשריט היתר בניה מספר 20200320** עולה בין השאר, כדלקמן:
<u>טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה</u>:

קומה	שטח עיקרי במ"ר					סה"כ שירות	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ ברוטו ב - %
	מסחר קיים	מסחר מוצע	חדר כושר קיים	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ עיקרי ב %			
מסחר 1-	2,279	-125		2,154	29.3%	707	2,862	38.9%
ק. קרקע	1,882	57		1,939	26.4%	1,876	3,815	51.9%
קומה א'	1,807	99		1,906	25.9%	480	2,386	32.5%
ק. ביניים				-	0.0%	96	96	1.3%
מפלס 8.83+			1,665	1,665	22.7%	62	1,726	23.5%
מפלס 12.52+				-	0.0%	241	241	3.3%
חניון 42.9				-	0.0%	2,790	2,790	38.0%
סה"כ	**5,967**	**31**	**1,665**	**7,663**	**104.3%**	**6,252**	**13,915**	**189.4%**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ט. בהתאם **לתשריט היתר בניה מספר 20221210** עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים פנימיים במקלט במפלס 1.3 + הוספת מעלית ודרגנוע בחנות (סופרפארם) מקומת הקרקע לקומה א', שינויים פנימיים בחנות סופר פארם קומה א'.

<u>טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה</u>:
לא נעשה שינוי בשטחים מהיתר קיים מספר 20200320 (כך רשום בטבלת השטחים)

<u>הערת הח"מ</u> –
פירוט היתרי הבניה בחלקה זו, אנה כוללת את הרישוי למבנה החדש אשר עתיד להבנות בתחום מקרקעי – "מבנה השקם" (מבנה חדש למגורים ומשרדים, המיועד להבנות בצמוד ומדרום מזרח למבנה המסחרי נשוא חוות הדעת).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>רישיון עסק</u>

לנכס שבנדון ניתן **היתר זמני** ל**רישיון לניהול עסק.**

<u>שם העסק</u>: "קניון בת ים".

<u>מהות העסק על פי צו רישום עסקים</u>:

<u>ניהול קניון</u> – תוקף ההיתר עד 1.2.2026.

<u>מקום לעריכת מופעים ואירועים</u> – תוקף ההיתר עד 1.2.2026.

<u>חניון מקורה או תת קרקעי ששטחו מעל 500 מ"ר</u> – תוקף ההיתר עד 1.2.2026.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הזכויות בנכס

אגף "קניון בת ים"

א. בהתאם **לפלט**[23] **מידע מפנקס הזכויות** מתאריך 11.11.2025, עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש	: 7128.
חלקה מספר	: 319 (מספר חלקה ישן - 318).
שטח חלקה רשום	: 17,010 מ"ר.
בעלויות	: קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח.
חכירות[24]	: **קניונים בישראל בע"מ** - בשלמות, תאריך סיום - 8.9.2036.

משכנתא:

- בתאריך 15.8.2018 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים (לגבי **1/2 בזכויות החכירה**), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – **"קניונים בישראל בע"מ".**
- בתאריך 16.9.2018 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים (לגבי **1/2 בזכויות החכירה**), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – **"קניונים בישראל בע"מ".**

הערות:

- בתאריך 4.9.2023 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו – 7, לטובת מדינת ישראל ומשרד התחבורה (י.פ. 11593 מיום 28.8.2023)[25].

---

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

[24] רשומה הערה בנסח הערה כי הגבלות בהעברה ובהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה בסעיף ב', נחתם הסכם חכירה מהוון).

[25] הודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור – פרויקט המטרו – תת"ל 103 – 3M, לגבי מספר קרקעות, בין השאר, לגבי חלקה 319 שבנדון: השטח לרכישה הנו 243 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 17,010 מ"ר (ללא צורך בשטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות (כפי שיש בחלקה 320 הצמודה).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ב. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** שנערך ונחתם מיום 3.3.1999, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"**קניונים בישראל בע"מ**" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה : 299 (בשלמות).

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 8.9.1987.

מטרת החכירה : מרכז מסחרי ואזרחי.

הערך היסודי של המגרש: 11,208,791 ₪.

קיבולת בניה לפי תכנית בניה להיתר כפי שבא לידי ביטוי בשומת השמאי הממשלתי מ - 1.4.1992 שבגינה שולמו דמי היתר:

שטח מסחרי

קומת מרתף	1,838.67 מ"ר
קומת כניסה תחתונה	5,935.74 מ"ר
קומת כניסה עליונה	5,060.53 מ"ר
קומה א'	4,664.42 מ"ר
סה"כ מסחר	**17,499.36 מ"ר**

שטח חניון

קומת מרתף	4,539 מ"ר
קומת כניסה תחתונה	4,005 מ"ר
קומת כניסה עליונה	5,432 מ"ר
מפלס 2.60 -	4,000 מ"ר
מפלס 2.60 +	5,034 מ"ר
סה"כ חניון	**28,470 מ"ר**

שטח מעברים ופרוזדורים

קומת מרתף	1,880 מ"ר
קומת כניסה תחתונה	2,508 מ"ר
קומת כניסה עליונה	2,885 מ"ר
קומה א'	2,790 מ"ר
סה"כ	**10,063 מ"ר**

בנוסף לשטחים הנ"ל כל קומה מכילה חדר מכונות, חדר חשמל, מדרגות ומעליות, שירותים, מקלטים במרתף וחדרי מכונות.

מעברים מקורים ופרוזדורים לא כלולים בחישוב שטחים מסחריים.

בקומה א' רחבה בשטח כ - 400 מ"ר המיועדת למזנון פתוח לא כלולה בשטחי המסחר.

שטח המחסנים כלולים בשטחי המסחר.

דמי היתר עבור זכויות בניה המפורטות לעיל שהן מעבר לזכויות שפורסמו במכרז (דהינו 11,000 מ"ר מסחר, 2,000 מ"ר מחסנים ו - 3,420 מ"ר שטחי מעברים מקורים) שולמו דמי היתר בגובה של 7,643,944 ₪ כולל מע"מ בתאריך 13.4.1992.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ג. בהתאם **להודעת מינהל מקרקעי ישראל בקשר לתוספת בניה** מיום 22.6.2011, מודיע המנהל לחברת **"קניונים בישראל בע"מ"** כי הם מוכנים לתוספת בניה בנכס, לאחר שישולמו דמי היתר בסך של 1,398,369 ₪ (כולל מע"מ) שמבוסס על הנתונים הבאים:

סה"כ שטח על פי חוזה + שטח מבוקש = 27,722.0 מ"ר

סה"כ שטח הפטור מתשלום = 27,562.3 מ"ר

סה"כ שטח החייב בתשלום = 159.7 מ"ר

בהתאם לחשבונית מיום 27.6.2011 שילמו "קניונים בישראל בע"מ" סך של 1,398,369 ₪ (כולל מע"מ) בגין דמי היתר.

ד. בהתאם **להסכם שיתוף פעולה** אשר נערך ונחתם **"קניונים לישראל בע"מ"** ובין "עיריית בת ים" (להלן: "העירייה") עולה בין השאר כי הקניון מעוניין להעביר את "הנכס" (יחידה בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר בקומה העליונה של הקניון), אשר שימש בעבר כבית קולנוע, לידי העירייה למטרת הפעלת פעילות הנוגעת לחינוך ותרבות עירונים לרבות סינמטק וזאת ללא כל תמורה.

השימושים בנכס יעשו בשעות בהן הקניון פתוח לקהל.

הנכס יימסר לעירייה לתקופה בלתי מוגבלת החל מיום 10.10.2012, והוא יימסר לעירייה ללא כל תמורה.

במשך כל תקופת ההרשאה תשלם העירייה את תשלומי הארנונה, חשמל מים וכו'. העירייה לא תשלם דמי ניהול.

<u>אגף "מבנה השקם"</u>

פרק הזכויות בנכס הינו לחלקה מספר 320, אשר כוללת גם את "מבנה השקם" הבנוי (נשוא חוות הדעת) וגם את זכויות הבניה למגדל מגורים/משרדים אשר **<u>אינו</u>** מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

ה. בהתאם **לפלט[26] מידע מפנקס הזכויות** אשר הופק בתאריך 11.11.2025 עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה מספר : 320 (מספר חלקה ישן - 318).

שטח חלקה רשום : 7,380 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל.

<u>חכירות</u>[27]:

קניונים בישראל בע"מ, החלק בזכות – בשלמות, תאריך סיום – 4.2.2069

<u>משכנתאות</u>:

- בתאריך 13.5.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של **"ליברטי פרופטיס בע"מ"** (לגבי **40/100 חלקים מהחכירה**), בעלי המשכנתא – "בנק הפועלים בע"מ", שם הלווה – **"קניונים בישראל בע"מ".**
- בתאריך 9.9.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של **"קניונים בישראל בע"מ"** (לגבי **30/100 חלקים במקרקעין**), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – **"ביג מרכזי קניות בע"מ".**
- בתאריך 9.9.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של **"קניונים בישראל בע"מ"** (לגבי **30/100 חלקים במקרקעין**), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – **"אשטרום נכסים בע"מ".**

<u>הערות</u>:

- בתאריך 29.3.2022 נרשמה <u>הערת אזהרה סעיף 126</u> לטובת חברת חשמל לישראל בע"מ, בגין: חדר שנאים (טרנספורמציה) "שקם" בשטח של 61 מ"ר ברוטו[28].
- בתאריך 18.4.2023 נרשמה <u>הערת על יעוד מקרקעין סעיף 27</u> לטובת הוועדה המקומית לתכנון, בגין בקשה מיום 16.3.2023 בדבר יעוד ושימוש מקרקעין[29]
- בתאריך 4.9.2023 נרשמה <u>הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו – 7</u>, לטובת מדינת ישראל ומשרד התחבורה (י.פ. 11593 מיום 28.8.2023) [30].

---

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

[27] רשומה הערה בנסח כי קיימות הגבלות בהעברה ואין הגבלה בהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה, נחתם הסכם חכירה מהוון).

[28] בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי מדובר בהערת אזהרה שנרשמה לטובת חברת החשמל שתבטיח את הקמת חדר הטרפו במקום זה שהיה ממוקם בחניון שנחפר.

[29] הערה זו בדבר יעוד מקרקעין סעיף 27 <u>אינה</u> חלה על נשוא חוות הדעת אלא על פרויקט "OLIO" בהקמה הצמוד לנשוא חוות הדעת.

[30] הודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור – פרויקט המטרו – תת"ל 103 – 3M, לגבי מספר קרקעות, בין השאר, לגבי חלקה 320 שבנדון: השטח לרכישה הנו 694 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 7,380 מ"ר וכי השטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות שלא תעלה על 10 שנים ממועד מסירת החזקה בקרקע הנו 3 מ"ר.

ו. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** שנערך ונחתם מיום 3.5.1998, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"**שקם בע"מ**" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128. חלקה : 311 (בשלמות).

שטח : 7,267 מ"ר

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 2.1.1983 ועד 2.1.2032 + אופציה ל – 49 שנים נוספות.

מטרת החכירה : מרכז מסחרי.

<u>קיבולת בניה</u>

מבנה בן 11 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחריות ומרתף בשטח כולל של 25,445 מ"ר (עיקרי + שירות) כמפורט בתכנית בניה להיתר שאושרה על ידי המנהל בתאריך 7.11.1997.

בהתאם לתשריט היתר הבניה שצורף לחוזה החכירה עולה בין השאר:

סה"כ שטח עיקרי: 8,422 מ"ר (כולל 3 קומות מעל קומת מרתף).

סה"כ שטח עיקרי: 13,372 מ"ר (כולל 3 קומות מעל קומת מרתף + 11 קומות משרדים).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

"חוזה החכירה החדש" (2020) –

נחתם חוזה חכירה חדש לחלקה 320 אשר כולל בנוסף לשטח המסחר גם זכויות בניה למגורים ומשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

ז. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון - שינוי יעוד ו/או ניצול (קבלנים פרטים) - מספר תיק 50170868א'** שנערך ונחתם מיום 21.6.2020, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"**קניונים בישראל בע"מ**" (להלן: "החוכר" ו/או "קניונים") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128, חלקה : 320 (בשלמות).

תכנית מפורטת : מספר בי/1/483

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו 5.2.2020 ועד 4.2.2069.

חכירה נוספת : 0 שנים החל מתום תקופת השכירות[31].

מטרת החכירה : תעסוקה מסחר ומגורים.

היעוד : על פי תב"ע

קיבולת בניה : 130 יח"ד.

דמי חכירה : 26,259,524 ₪ (הערך היסודי של המגרש – 84,708,144 ₪).

תנאים מיוחדים

- זכויות בניה לפי תכנית מפורטת מספר בי/1/483:

מגורים – 28 קומות הכוללים 130 יח"ד בשטח 12,500 מ"ר עיקרי + 11,500 מ"ר שירות.

מסחר – 5,547 מ"ר עיקרי + 2,821 שירות עילי , 2,284 מ"ר עיקרי + 801 מ"ר שירות תחתי.

תעסוקה – 11 קומות הכוללים 4,950 מ"ר עיקרי + 5,000 מ"ר שירות.

ציבורי – 500 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שיורת.

- קיבולת הבניה הינה כפי שמופיע לעיל והתמורה ששולמה הינה בגינה בלבד. כל שינוי ו/או תוספת בניה, בין אם בדרך של הקלה/שימוש חורג/שינוי תכנית טעון באישור והסכמת המחכיר.
- בהתקיים התנאים המצטברים של סיום הבניה ורישום בית משותף, אכלוס ורישום זכויות חכירה בהתאם לצו בית משותף, תיבחן עמידתו בתנאים לפטור מדמי היתר.
- **עם חתימת חוזה זה מבוטל חוזה החכירה המקורי מיום 3.5.1998.**
- במידה והחוכר לא ימש את מלוא זכויות הבניה בגינם שילם דמי חכירה, לא יינתן החזר כספי.

[31] חוזה חכירה זה מחליף את חוזה חכירה מיום 3.5.1998 (שנחתם לתקופה של 2.1.1983 ועד 2.1.2032 + אופציה ל – 49 שנים נוספות).
בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל עולה כי בכפוף לתנאים ניתן לחדש את חוזה החכירה לתקופות חכירה נוספות (לתקופה שניה ושלישית).

ח. בהתאם **להסכם ניהול** שנחתם בתאריך 20.2.2018, בין "קניונים" וביו "ביג", עולה בין השאר, כי קניונים מוסרת לביג וביג מקבלת על עצמה את ביצוע השירותים המפורטים בהסכם הניהול[32].
תקופת ההסכם הינה החל מיום 30.6.2018, כאשר ניהול הפרויקט יכלול, בין השאר: ביצוע הנהח"ש, גביה, תפעול, תחזוקה, קידום, פרסום וכו'. לביג הזכות לבצע שינויים בכח האדם של הפרויקט וביג תפעל להכין ולהחתים חוזי שכירות.
<u>התמורה</u> – בתמורה לביצוע השירותים על פי ההסכם תהיה ביג רשאית לגבות מהשוכרים את דמי הניהול להם היא זכאית.

<u>הערת הח"מ לעניין דמי הניהול ב"קניון בת ים"</u> - בהתאם לדווח חברת "קניונים בישראל" דמי הניהול והאחזקה הנגבים מהשוכרים הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאם לסוג הנכס וגודלו.

ט. בהתאם **להסכם מכר,** שנחתם בתאריך 9 במאי 2018 בין "**ליברטי פרופרטיס בע"מ**" (להלן: "המוכרת"/"ליברטי") לבין "**קניונים בישראל בע"מ**" **(להלן: "הקונה"/"קניונים"),** עולה, בין השאר, כי המוכרת מוכרת ומעבירה לקונה את ממכר הקניון ומלוא הזכויות בממכר הקניון[33]. וכן מוענקת אופציה[34] בלתי חוזרת לרכישת יתרת הממכר[35] .

---

[32] הסכם הניהול נערך לפני מועד חתימת החוזה על רכישת בעלות "ליברטי" במבנה השקם, ברם הסכם הניהול כולל הסכמה שבמידה "קניונים" תרכש את מבנה השקם מידי ליברטי, אזי הסכם הניהול יחול על מבנה השקם בנוסף למבנה קניון בת ים. כאמור ההסכם הרכישה נחתם לאחר הסכם הניהול ועל כן הוא חל על שני המבנים.

[33] "ממכר הקניון" מהווה את השטחים המסומנים בתשריט בשם "קניונים", כולל הזכויות והחובות החל ממועד ההשלמה. הזכויות בממכר הקניון יקנו לקונה בחלקים בלתי מסוימים. הממכר בקניון אינו כולל את "יתרת השטחים למסחר" ואת "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות".

[34] על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי "קניונים" מימשה את האופציה החודש אפריל 2019 ושילמה את מלוא התמורה בגינה.

[35] "יתרת הממכר" מהווה את הממכר הכולל למעט ממכר הקניון, דהינו ממכר הזכויות, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ויתרת השטחים למסחר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

י. <u>תשלום דמי היתר לרמ"י/ היטל השבחה לוועדה המקומית (לעניין "מבנה השקם"):</u>

דמי חכירה לחוזה חכירה חדש לחלקה 320, אשר כולל בנוסף גם זכויות בניה למגורים ומשרדים אשר **<u>אינם</u>** מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

יא. בהתאם **למפרט כספי מיום 19.1.2020 מאת רשות מקרקעי ישראל,** עולה בין השאר, כדלקמן:

המקרקעין : גוש 7128 חלקה 320.

התכנית : בי/1/483 (*)

תשלום דמי היתר (31%) : כ – 26,259,000 ₪

<u>הערת הח"מ</u> – דמי ההיתר שולמו והתקבל חוזה חכירה חדש לחלקה 320 (אשר נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).

(*) על פי מפרט כספי רמ"י, משקף זכויות בניה לפי תכנית בי/483/1 שימושים של מגורים, תעסוקה, ציבורי ובנוסף מסחר בהיקף של כ - 11,454 מ"ר[36]

יב. בהתאם **לדרישות היטלי השבחה,** אשר הוגשו לחברת "ליברטי פרופטיס בע"מ" על ידי עיריית בת ים, עולה בין השאר, כדלקמן:

1. היטל השבחה מספר 777 בגין תכנית בי/1/483 בסך של = 10,981,566 ₪.
2. היטל השבחה מספר 20140030 בגין תכנית בי/1/483 בסך של = 1,294,649 ₪.
3. היטל השבחה מספר 20170348 בגין הקלות בסך של = 161,063 ₪.

<u>הערה הח"מ לעניין היטלי ההשבחה</u>[37] –

על גבי דרישות התשלום רשום כי הסכומים שולמו על ידי העברה בנקאית.

[36] כך רשום במפרט רמ"י, על פי הוראות התב"ע וחוזה החכירה מדובר בסה"כ 11,454 מ"ר מסחר והוא כולל בשטח מסחר עיקרי ושירות, עילי ותחתי.

[37] לא הוצגו בפני הח"מ שומות הוועדה (שומות היטלי ההשבחה).

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת "קניונים בישראל בע"מ" וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. **דמי שכירות**

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 30,000 מ"ר (כולל שטחי אחסנה).
הנכס מושכר בתפוסה של כ – 98%.

1. **דמי שכירות חודשיים:**

דמי שכירות חנויות - 4,574,318 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.

דמי שכירות אנטנות סלולריות[38] - 22,641 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.

2. **תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:**

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,181,192 ₪, לא כולל מע"מ[39]

[38] דמי השכירות כוללים תקבולים ביחס לאנטנות בסך של 16,153 ₪/חודש (אשר אותר בגינם היתר בניה). לגבי התקבולים מאנטנות שלא אותר בגינם היתר בניה בסך של 6,987 ₪/חודש, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% (בגין הסדרה וטיפול בהיתר) ולכן הובא בחשבון דמי שכירות בהיקף של 6,288 ₪/חודש משוכרים אלו. סך דמי השכירות לגבי אנטנות סלולאריות : 15,940 ₪ + 6,700 ₪ = 22,640 ₪/חודש

[39] סה"כ תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (נכון למועד חוות הדעת הקודמת):

שנה	סה"כ רווח שנתי
שנת 2020	712,701 ₪
שנת 2021	960,334 ₪
שנת 2022	1,282,236 ₪
שנת 2023	783,579 ₪
שנת 2024	1,787,893 ₪

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת הגידול לעיל בשנת 2024 נובע ברובו מהכנסות של השוכר צוקית (מטווחים), ככל הנראה עקב המצב הביטחוני.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ב. **<u>חברת ניהול וחשמל:</u>**

עפ"י דווח החברה , עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל הינו סך של כ – 4,195,354 ₪/שנה[40].

ג. **<u>שטחים פנויים:</u>**

ברחבי הקניון מספר יחידות בשטח כולל של כ - 618 מ"ר ברוטו פנוי להשכרה[41].

[40] 40 הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2022-2024.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2022	4,288,629 ₪
רווח מניהול 2023	5,189,996 ₪
רווח מניהול 2024	4,007,438 ₪
רווח מניהול ממוצע (בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת הממוצע השנתי כולל הפחתה של 300,000 ₪ מרווחי צובר החשמל על פי הסכם בעלי הזכויות)	**4,195,354 ₪**

[41] דוח קודם (מרץ 2025) היה שטח פנוי במתחם של כ - 1,281 מ"ר, כעת בדצמבר 2025 שטח פנוי של 618 מ"ר. השינוי נובע בין היתר על חתימת חוזה שכריות חדש עם השוכר "אדידס" וכן שוכר קיים "סופר פארם" שהרחיב את שטח המושכר שלו.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.

- הנתון כי **נשוא חוות הדעת מהווה את קניון "ביג פאשן בת ים"** אשר כולל שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני.
מבנה מסחרי אשר היה ידוע בעבר בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים.
ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי אשר היה ידוע בעבר בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים.

- הנתון כי "קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 319 בשטח רשום של 17,010 מ"ר. "מבנה השקם" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 320 בשטח רשום של 7,380 מ"ר.

- הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בעיר בת ים, ומשרת בעיקר את אוכלוסיות הערים חולון, בת ים, ראשון לציון.

- הנתון כי הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום.
תוואי הרכבת הקלה והמטרו מתוכננות לקום בסמוך למקרקעין שבנדון.

- הובא בחשבון כי בגין היתר בניה מספר 20100017 שולם היטל השבחה לוועדה המקומית "בת ים" ודמי היתר למנהל מקרקעי ישראל.

- הובא בחשבון כי בשנת 2015 ניתן היתר בניה מספר 20120612, היתר שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללת פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, לרבות שינויים במשטחי החניה במסגרת השטחים המאושרים.
במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה, האחרון שבהם הינו להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן בשנת 2024.

- בשנת 2016 אושרה תכנית בי/662/מק לפיה שטח הקולנוע בקניון יהווה שטח ביעוד ציבורי לרווחת התושבים ובבעלות העירייה, בתמורה לתוספת 1,300 מ"ר עיקרי לשטח המסחר בקניון (וזאת על ידי שינוי השימוש בשטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה).
כמו כן, נחתם הסכם שיתוף פעולה עם עיריית בת ים לגבי העברת שטח זה לעירייה להפעלת פעילות עירוניות בתחום החינוך והתרבות. על כן, שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- הנתון כי בחודש יוני 2019 אושרה למתן תוקף של תכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 8283 מיום 11.6.2019) [42].
באומדן השווי הובא בחשבון תרומת השווי הזכויות (3,946 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מחניון למסחר), עמידה בתנאי היתר הבניה וסיכון (מועדים למימוש התכנית) ובניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.

- הנתון כי במהלך שנים 2023-2024 בוצע שיפוץ יסודי ומקיף בשני המבנים, הכולל בין השאר: שיפוץ במעברים הפנימיים, במפלסי החניון, החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, שיפוץ פנימי בחלק מהיחידות, פתיחת תקרות פנימיים, שינוי בחלק מהחזיתות והפתחים במבנה, הוספת דרגנועים וכו'.
בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת הושקעו בשיפוץ המתחם סכום של 113,500,000 ₪ .

- הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שמשולמים על ידי השוכרים.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.

- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוגו). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.6% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), וכן שיעור היוון גבוה יותר להכנסות הנוספות מפדיון.

- הזכויות בנכס מהוות זכויות חכירה מהוונת. הובאה בחשבון בתחשיב השומה הפחתה בגין הסכום אשר ישולם למנהל מקרקעי ישראל עבור חידוש חוזה החכירה, לאחר תום מועד החכירה.

- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

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

---

[42] מטרת התכנית הינה הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים, בין השאר על ידי תוספת שטח למסחר קניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה.
התכנית מציעה, בין השאר, תוספת שטח עיקרי של כ – 3,946 מ"ר עיקרי מסחר.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

<u>עקרונות השומה</u>

מדובר בנכס מניב הממוקם בעיר בת ים, ומשרת בעיקר את אוכלוסיות חולון בת ים וראשון לציון.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לשטח בהיקף של הנכס נשוא חוות הדעת בסביבה הקרובה, גישת היוון ההכנסות הינה הגישה המתאימה לאומדן שווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משני מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

להלן סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

א. אומדן שווי שטחי המסחר והמחסנים (לא כולל הכנסה בגין דמ"ש אנטנות סלולריות וחשמל) :

נכון לחודש דצמבר 2025	דמי שכירות חודשיים	תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון
הכנסה חודשית מדמי השכירות במעוגל	₪ 4,574,318	
הכנסה שנתית מדמי השכירות במעוגל	₪ 54,891,816	₪ 1,181,192
שיעור היוון	6.60%	7.85%
סיכום ביניים במעוגל	₪ 831,694,182	₪ 15,047,032
סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות	₪ 846,741,214	
סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות במעוגל	**₪ 846,700,000**	

ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (לא כולל הכנסות אנטנות סלולריות וחשמל):

דמי שכירות שנתיים בסיסיים לא כולל תוספת מפדיון:

	שיעור היוון			
	6.35%	6.60%	6.85%	7.10%
	₪ 864,438,047	**₪ 831,694,182**	₪ 801,340,380	₪ 773,124,169
ירידה בתפוסה בשיעור 5%	₪ 821,216,145	₪ 790,109,473	₪ 761,273,361	₪ 734,467,961
ירידה בתפוסה בשיעור 10%	₪ 777,994,243	₪ 748,524,764	₪ 721,206,342	₪ 695,811,752
ירידה בתפוסה בשיעור 15%	₪ 734,772,340	₪ 706,940,055	₪ 681,139,323	₪ 657,155,544
ירידה בתפוסה בשיעור 20%	₪ 691,550,438	₪ 665,355,345	₪ 641,072,304	₪ 618,499,335

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ב. <u>אומדן שווי שטח המושכר לאנטנות סלולאריות</u> -

דמי שכירות חודשים	₪ 22,641
דמי שכירות שנתיים	₪ 271,692
<u>מקדם תשלומים</u>	
תקופה (בשנים)	6
שיעור היוון	8.70%
סה"כ	₪ 1,229,767
סה"כ שווי במעוגל	**₪ 1,200,000**

ג. <u>אומדן שווי המיוחס לרווח מניהול וחשמל</u> -

רווח שנתי מייצג	₪ 4,195,354
שיעור היוון	8.10%
סה"כ	₪ 51,794,494
סה"כ שווי במעוגל	**₪ 51,800,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>סיכום</u>

אומדן שווי הנכס (א' + ב' + ג')	-	₪ 899,700,000
בתוספת שווי שטחים פנויים [43]	-	₪ 13,600,000
בתוספת שווי זכויות בניה מסחר על פי תב"ע בי/540 - "קניון בת ים" [44]	-	₪ 4,300,000
בניכוי הפחתה תשלום לרמ"י עבור חידוש הסכם חכירה [45]	-	(-) ₪ 15,250,000
סה"כ לא כולל מע"מ (במעוגל)	**-**	**₪ 902,350,000**

---

[43] <u>סה"כ שטחים פנויים</u>: כ- 618 מ"ר ברוטו.
הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של כ – 130 ₪/למ"ר (מגלם בין השאר גם הפחתה לגודל וזמן לשיווק וביצוע התאמות), בגין 618 מ"ר, בשיעור היוון בסך 7.1% לשטחים פנויים = כ – 13,600,000 ₪ (במעוגל).

[44] תכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 8283 מיום 11.6.2019).
מטרת התוכנית הינה הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים (תוספת של כ – 3,946 מ"ר עיקרי מסחר), בין השאר על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה.
מסה"כ של 3,946 מ"ר עיקרי מסחר שהותר בתכנית, נוצלו בהיתרי בניה שטח של כ – 1,504 מ"ר עיקרי, כך שנכון למועד הקובע נותרו תוספת זכויות בהיקף של כ – 2,442 מ"ר עיקרי מסחר.
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה נוספות למסחר מביא בחשבון את תרומת השווי הזכויות (2,442 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מחניון למסחר), עמידה בתנאי היתר הבניה וסיכון (מועדים למימוש התכנית) ובניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.

[45] בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי בדבר חידוש חוזה חכירה בגין קרקע עירונית למטרות תעשיה, מסחר, ומשרדים, להלן תחשיב תשלום דמי חכירה צפוי בגין חידוש חוזה החכירה לנכס שבנדון.
בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "קניון בת ים" (2036) = סך של כ – 14,400,000 ₪.
בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "מבנה השקם" (2069) = סך של כ – 850,000 ₪.
סה"כ אומדן צפוי לחידוש חוזה חכירה בשני המבנים = 15,250,000 ₪.
<u>הערת הח"מ</u> - צפי לתשלום חידוש חוזה חכירה מהווה אומדן של הח"מ לדרישה הצפויה של רמ"י לצורך התחשיב בלבד ואינו מחייב את רמ"י ו/או הח"מ. רק לאחר קבלת דרישת רמ"י ניתן יהיה לקבוע את סך דמי ההיוון באופן סופי.

שומות ועסקאות בנכס שבנדון הסמוכות למועד הקובע:

בשנת 2018 רכשה חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ" מחברת "אלדר נכסים בע"מ" מחיצת (50%) מהון המניות המונפק והנפרע של "קניונים בישראל בע"מ" ומכל הזכויות בקניונים ישראל.

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 779,160,000
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 835,900,000
31.3.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 854,900,000

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	**אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים**	**₪ 902,350,000**

<u>ש ו מ ה</u>

בשים לב למיקום המקרקעין שבנדון (קניון "ביג פאשן בת ים") הממוקם ברחוב יוספטל, בת ים, גוש 7128, חלקות מספר 319 ו- 320) לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס בסך של **902,350,000** ₪ **(תשע מאות ושניים מיליון שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה : לא צפויה דרישה להיטל השבחה[46]

תשלום למנהל מקרקעי ישראל : הופחת בגוף השומה

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

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

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

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

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

ובאתי על החתום,



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

---

[46] בגין תכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (משנת 2019) הובא בתחשיב אומדן השווי סה"כ שווי זכויות בניה נוספות למסחר בניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"

רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה



תוכן עניינים

פרטי הנכס: 5

תאור הנכס והסביבה 6

הרקע התכנוני 14

רישוי 18

הזכויות בנכס 22

גורמים ושיקולים באומדן השווי 32

סקר שיעורי תשואה: 36

תחשיבים: 38

ש ו מ ה 42

5 בינואר 2026

מספרנו: 32578.7/26

לכבוד

ביג מרכזי קניות בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"

חלקות שונות בגוש 11588

רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה

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

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת). נמסר לי על ידי החברה כי נכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

פירטי השכלה של עורך חוות הדעת:

אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.

- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.

אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.

שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** בפנקס שמאי המקרקעין בישראל

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ

(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
מספר תקן חשבונאי	:	הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.
תאריך תוקף חוות הדעת	:	31 בדצמבר 2025
תאריך הביקור בנכס[1]	:	19 בנובמבר 2025

הערות לשכר הטרחה:

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

[1] הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

<u>פרטי הנכס:</u>

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות/חכירה
11588	1	2,200 מ״ר	חכירה מהוונת
	2	2,066 מ״ר	חכירה מהוונת
	3	2,172 מ״ר	חכירה מהוונת
	4	1,478 מ״ר	חכירה מהוונת
	5	1,330 מ״ר	בעלות פרטית
	6	1,223 מ״ר	חכירה פרטית
	7	1,205 מ״ר	חכירה פרטית
	8	1,312 מ״ר	חכירה מהוונת
	9	1,390 מ״ר	חכירה מהוונת
	10	1,998 מ״ר	חכירה מהוונת
	11	3,014 מ״ר	חכירה מהוונת
	12	2,958 מ״ר	חכירה מהוונת
	18	1,012 מ״ר	חכירה מהוונת
	54[1]	43,496 מ״ר	חכירה מהוונת
סה״כ		66,854 מ״ר	

שטח בנוי ברוטו : כ- 28,317 מ״ר ברוטו[2]

כתובת : שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה

זכויות : בעלות פרטית/חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל.

[1] לשעבר חלקות ישנות מס׳ 24 - 32, 45-38 ו- 52, אשר אוחדו לחלקה חדשה מס׳ 54.

[2] שטח בנוי ברוטו הינו בבינוי של 5 מבנים נפרדים (4 מבני מסחר עיקריים ומבנה ארומה ומבנה בית קפה/מסעדה חדש, וכולל את שטח עיקרי + שירות של המבנים הבנויים במתחם.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה קומפלקס מסחרי הידוע בשם "BIG קריות", הממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, בעיר חיפה.

הקומפלקס המסחרי ידוע גם כגוש 11588, חלקות כדלקמן:

שימוש	חלקות	שטח רשום במ"ר
מרכז מסחרי (אגף צפוני ודרומי)	54	43,496 מ"ר
מבנה מסחרי נפרד (ממוקם בחלק הדרום מערבי במתחם)	9, 10, 11 ו-12	9,360 מ"ר
מרכז מסחרי נפרד (ממוקם בחלק הצפון מזרחי במתחם)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	12,986 מ"ר
שטח חניה	18	1,012 מ"ר
סה"כ שטח הקרקע הרשום		66,854 מ"ר

הקומפלקס ממוקם כאמור בסמוך לצומת קרית אתא ותחום כדלקמן:

מצפון - שטחים לא מבונים, בית הספר אורט, ומגרש הכדורגל.
ממזרח - מבני תעשיה ותיקים ושטחים לא מבונים, כביש מספר 22.
מדרום - רחוב הדשנים ומבני תעשיה וותיקים.
ממערב - שדרות ההסתדרות גשר העילי, שהוקם מעל צומת קרית אתא ומעברו מרכז מסחרי דו קומתי

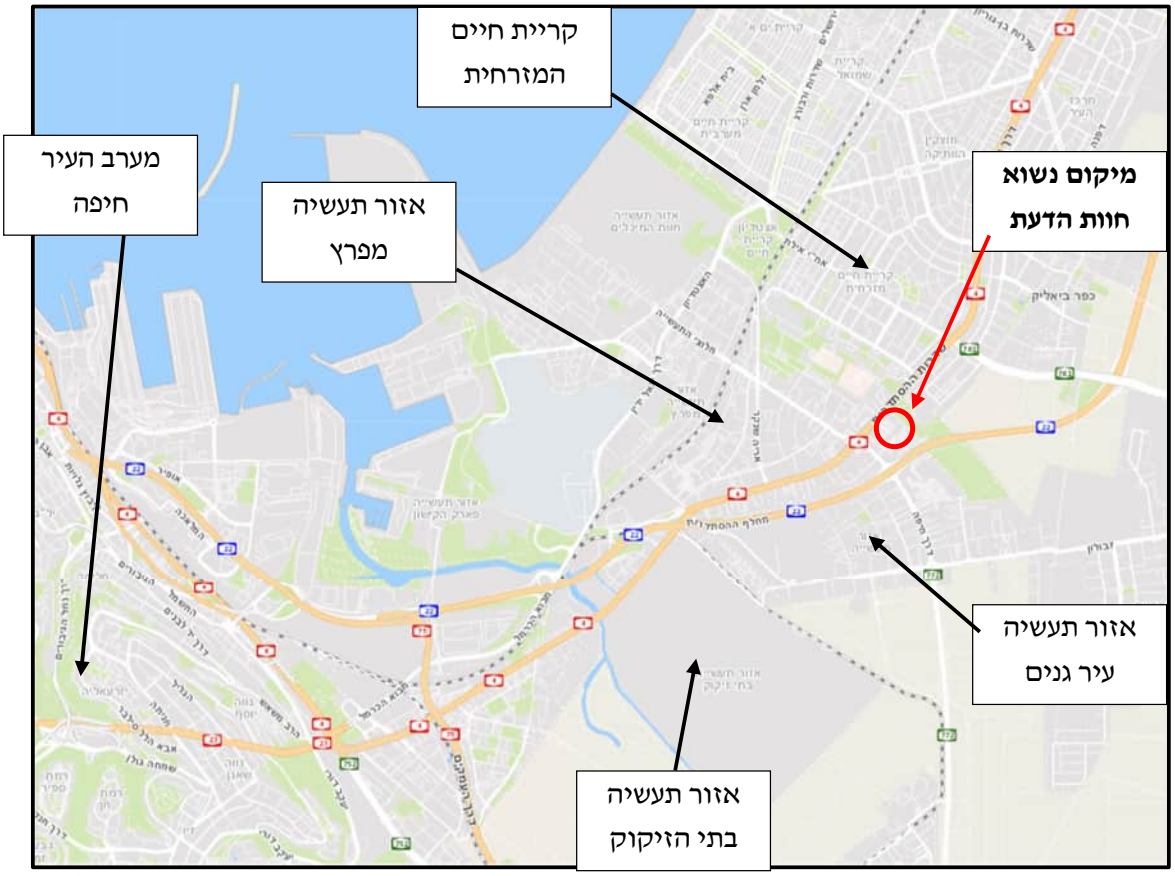
רחוב שדרות ההסתדרות מהווה עורק תחבורה ראשי, המקשר בין העיר חיפה לקריות. הרחוב מאופיין במבנים עם שימושים מסחריים לצד מבני תעשיה ותיקים.
הקומפלקס ממוקם בקטע רחוב שדרות ההסתדרות, שבין רחוב יצחק בן צבי מצפון ורחוב שנקר מדרום, בסמוך לצומת קרית אתא.

בקטע הדרך שמעל צומת קרית אתא בנוי גשר עילי, כאשר מצידו שני כבישים נוספים דו מסלולים, במפלס הרחוב, כמו כן ממזרח למרכז המסחרי קיים כביש חדש - עוקף קריות (כביש מספר 22)

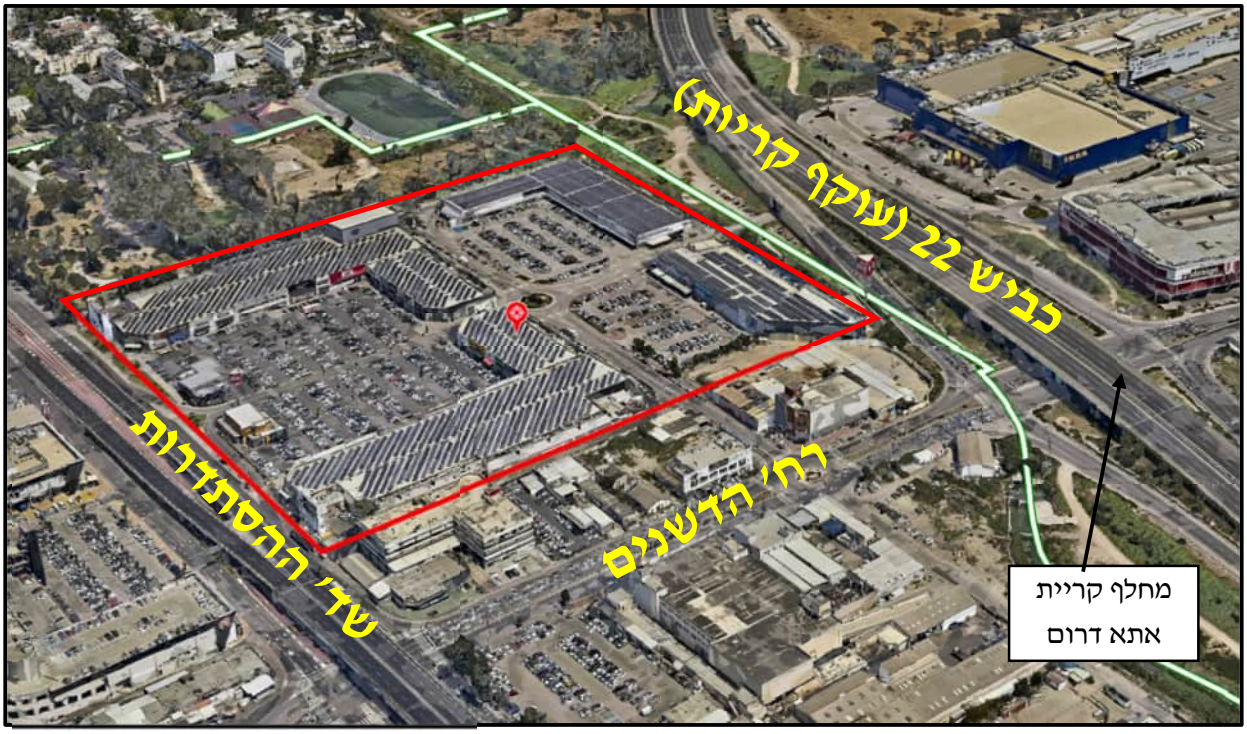
הגישה למרכז המסחרי הנה באמצעות כביש גישה הממוקם במפלס הרחוב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

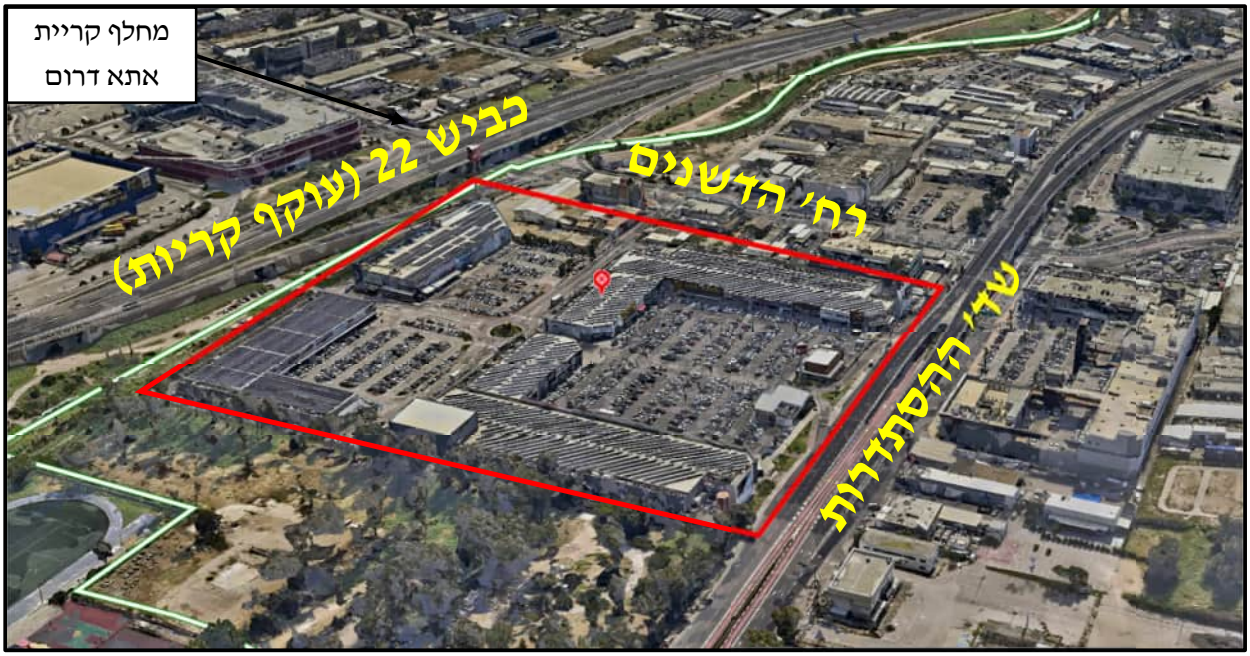
מפת הסביבה:

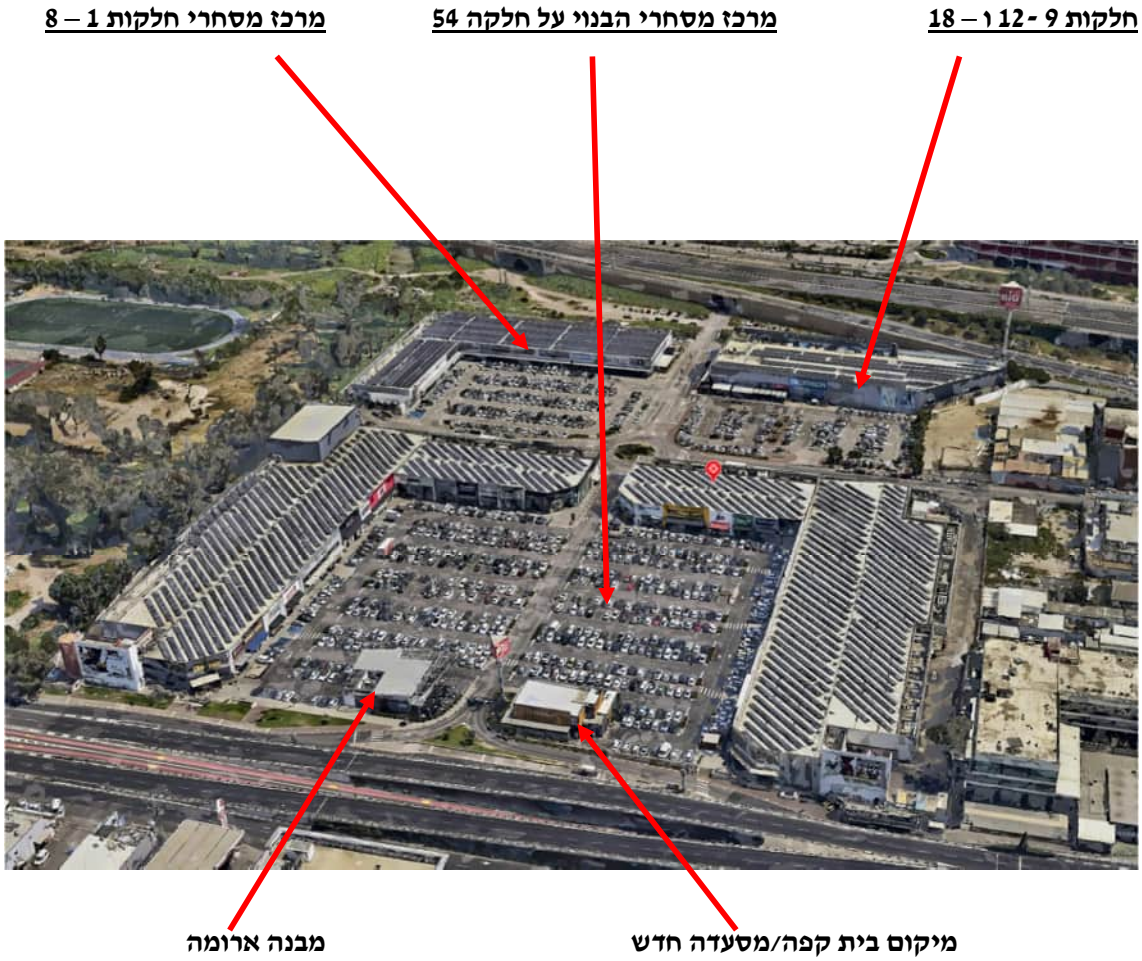

קריית חיים
המזרחית
מערב העיר
חיפה
אזור תעשיה
מפרץ
מיקום נשוא
חוות הדעת
אזור תעשיה
עיר גנים
אזור תעשיה
בתי הזיקוק

מבט תלת מימדי על המתחם שבנדון מכיוון מערב (מתוחם בקירוב בקו בצבא אדום)



מבט תלת מימדי על המתחם שבנדון מכיוון צפון-מזרח (מתוחם בקירוב בקו בצבא אדום)




חלקות 9 -12 ו – 18
מרכז מסחרי הבנוי על חלקה 54
מרכז מסחרי חלקות 1 – 8
מבנה ארומה
מיקום בית קפה/מסעדה חדש

להלן תאור הקומפלקס:

המרכז המסחרי -
משתרע כאמור בשטח קרקע של כ- 44.5 דונם וכולל שני מבנים מסחריים נפרדים (מבנה צפוני ומבנה דרומי), חד קומתיים בשטח בנוי כולל של כ – 18,280 מ״ר ברוטו. המבנים יוצרים ביחד בינוי בצורת האות ״ח״, כאשר בחזית המערבית (לרחוב שדרות ההסתדרות) מגרש חניה פתוח המשמש למטרת חניה לבאי המרכז המסחרי
בנוסף קיים מבנה חד קומתי הידוע בשם ״מבנה ארומה״, ששטחו הכולל הינו כ- 365 מ״ר + פרגולה.

המבנה הצפוני - שטחו הבנוי כ – 9,443 מ״ר ברוטו, ממוקם בחלק הצפוני של חלקה מס׳ 54, הניצב לרחוב שדרות ההסתדרות. צורתו של האגף דמוית האות ״ר״.

המבנה הדרומי - שטחו הבנוי כ - 8,838 מ״ר ברוטו, ממוקם בחלק הדרומי של חלקה מס׳ 54, הניצב לרחוב שדרות ההסתדרות. צורתו של האגף דמוית האות ״ר״.
המבנה הצפוני והדרומי, אשר בנייתם הסתיימה בסוף שנות ה – 90 וכן חלק מהמבנה הצפוני הורחב בשנת 2018, נבנו בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני בלוחות פס בחלקן צבעונות וגג פח. גובה פנים המבנים נע בין 6 - 8 מטר.
המבנים כוללים חלוקה פנימית ליחידות המסחריות המושכרות לשוכרים שונים.
רמת הגמר ביחידות המסחריות כוללת חיפוי הרצפה פרקט/גרניט פורצלן/פי וי.סי, מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחנויות תקרה מונמכת.

מבנה ארומה - שטחו הבנוי על פי היתר בניה הינו כ- 282 מ״ר ברוטו + כ- 20 מ״ר סגירת חורף + כ- 82 מ״ר פרגולה, ממוקם בחלק המערבי של חלקה 54 הגובל לרחוב שדרות ההסתדרות.
המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת קונסטרוקצית בטון, תקרת פח על גבי ריילסים מברזל, חיפוי חיצוני באבן בשילוב ד׳ק, תקרה מונמכת, ריצוף גרניט, וטרינות מזכוכית.

מבנה בית קפה חדש - שטחו הבנוי על פי היתר בניה הינו כ- 330 מ״ר ברוטו + ממוקם בחלק המערבי של חלקה 54 הגובל לרחוב שדרות ההסתדרות.
המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת קונסטרוקצית בטון, תקרת פח על גבי ריילסים מברזל, וטרינות מזכוכית, חיפוי בלוחות מתכת, תקרה מונמכת, ריצוף גרניט.

מבנה מסחרי
ממוקם ברחוב הסולל מספר 8, בעורפו של המבנה הדרומי. המבנה בשטח כולל של כ - 4,170 מ״ר ברוטו[1]
כולל חלוקה פנימית לדקאטלון וחנויות שונות.

[1] על פי היתר בניה מאושר שטח המבנה הינו כ- 4,610 מ״ר ברוטו הכולל שטח גלריה של כ- 440 מ״ר ברוטו, ברם בפועל קומת הגלריה נהרסה ואינה בנוי כיום, לפיכך שטח בנוי הינו ללא שטח הגלריה המשקף כ- 4,170 מ״ר ברוטו

המבנה נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת בינוי מקונסטרוקציית מתכת + קירוי באיסכורית וקירות חוץ מחופים באבן בשילוב ויטרינות מזכוכית לאורך חזיתו וצידו של המבנה.

המבנה נבנה בתחום חלקות 9 – 12, כאשר בצידן המערבי קיים מגרש חניה, לבאי המרכז המסחרי.
כמו כן חלקה 18 ששטחה הרשום 1,012 מ״ר הינה בעלת צורה דמויית משולש הממוקמת בסמוך למבנה ומהווה חלק משטח החניה. חלקה 18 אינה מהווה מקשה אחת ביחד עם חלקות 9 - 12 משום שבין חלקה 18 לחלקות 9 ו-10 חוצצת רצועת קרקע הידועה כחלק מחלקה 49[1], אשר מצויה בבעלות המינהל.

המבנה מושכר בשלמות.

<u>מבנה מסחרי (חלקות 1 עד 8)</u>:

בתחום החלקות מספר 1-8, בשטח קרקע רשום של כ-12,986 מ״ר[2], קיים מבנה מסחרי חד קומתי בשטח בנוי כולל של כ- 5,234 מ״ר ברוטו כולל שטחי בליטות.

המבנה נבנה בצורה דמוית האות ״ר״ כאשר במרכז המתחם מקומות חניה פתוחים הכוללים כ- 227 מקומות חניה.
המבנה כולל חלוקה פנימית ליחידות מסחריות שונות.
כל החנויות במבנה מושכרות.
המבנה נבנה מקונסטרוקציית בטון ובלוקים, קירוי פח וויטרינות מזכוכית ורמת הגמר ביחידות המסחריות כוללת

חיפוי הרצפה פרקט/גרניט/בטון, מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחנויות תקרה מונמכת.

<u>להלן סיכום השטחים הבנויים</u>:

מבנה	שטח ברוטו במ״ר
מבנה צפוני	כ- 9,443 מ״ר
מבנה דרומי	כ - 8,838 מ״ר
מבנה ארומה + בית קפה חדש	כ- 632 מ״ר (ללא פרגולות כולל סגירת חורף)
מבנה מסחרי	כ - 4,170 מ״ר[3]
מרכז מסחרי בתחום חלקות 1 - 8	כ- 5,234 מ״ר
סה״כ	כ – 28,317 מ״ר

[1] על פי חוזה הרשאה שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מצוקים חיפה וביג מרכזים מסחריים בתאריך 14.3.2010, עולה כי המינהל נתן למצוקים וביג הרשאה לשימוש בשטח קרקע של 338 מ״ר בגוש 11588 חלקה 49, לשימוש כמגרש חניה בלבד. תקופת ההרשאה הינה עד לתאריך 4.4.2020.

[2] בהתאם לכתב התחייבות מתאריך 31.5.2009, עולה כי חברת מצוקים התחייבה לרשום על שם עיריית חיפה בבעלות או בחכירה או זכות מעבר לציבור לצמיתות בגין שטח קרקע של 98 מ״ר למטרת דרך, באופן בו סה״כ שטח הקרקע הינו 12,888 מ״ר. שטח זה הינו בהיקף של חלק מחלקות ברוחב של כ- 0.5 מטר.

[3] על פי היתר בניה, שטח הבניה המאושר הינו 4,610 מ״ר, ברם בגרמושקה מצוין שטח של גלריות בהיקף של כ- 440 מ״ר, אשר בפועל אינן קיימות, לפיכך סה״כ שטח הבנוי בפועל הינו 4,170 מ״ר (ללא גלריות) ברוטו.

<u>תצלומי הנכס:</u>



המבנה הצפוני



המבנה הדרומי



מבנה ארומה



מבנה בית קפה



מבנה מסחרי – "דקטלון"



מבנה מסחרי חלקות 1-8

<u>הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים</u>:

באזור חיפה והקריות קיימים מרכזים מסחריים רבים, קניונים, "פאואר סנטרס" ואחרים. להלן פירוט ריכוזי הקניות בסביבת חטיבת הקרקע שבנדון:

<u>פאוור סנטר I WAY</u> (ממול הנכס שבנדון):

מרכז מסחר/פאוור סנטר ממוקם בשדרות ההסתדרות 273 (ממול וממערב למתחם שבנדון). המרכז המסחרי כולל 3 קומות מעל הקרקע, כאשר ב- 2 הקומות הראשונות מצויים שטחי המסחר ובקומה 3 והאחרונה מצויים שטחי משרדים.

<u>קניון "לב המפרץ"</u>: (כ- 3,700 מטרים מהנכס שבנדון)

קניון "לב המפרץ" ממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות 50, בסמוך לצומת הקריות (צ'ק פוסט) וצומת קישון בעיר חיפה, דרומית לחטיבת הקרקע שבנדון.

קניון "חוצות המפרץ" מהווה מבנה תלת קומתי מעל קומת מרתף ששטחו הכולל כ - 37,000 מ"ר (ברוטו) ללא שטח החניון. הקניון כולל חנויות כגון: רשת סופרמרקט, סופרפארם, קסטרו, גולף וכד'.

<u>מרכז "חוצות המפרץ"</u>: (כ- 1,200 מטרים מהנכס שבנדון)

ממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות דרומית לחטיבת הקרקע שבנדון, בסמוך לצומת וולקן, בעיר חיפה. מרכז המסחרי "חוצות המפרץ" מהווה מבנה חד קומתי, הכולל חנויות כגון: טויס אר אס, רשת סופרמרקט מגה וכדומה.

<u>קניון "הקריון" קרית ביאליק</u>: (כ- 4,000 מטרים מהנכס שבנדון)

קניון "קריון" ממוקם בכביש חיפה - עכו, בסמוך לצומת אפק בקרית ביאליק, צפונית לחטיבת הקרקע שבנדון. קניון "קריון" מהווה מבנה מסחרי חד קומתי/ בחלקו דו קומתי, ששטחו הכולל כ - 27,000 מ"ר (ברוטו) ללא שטח החניון.

הקניון כולל חנויות כגון: משביר לצרכן, סופרפארם, קסטרו, אולמות קולנוע וכיוצ"ב.

<u>קניון "עזריאלי" קרית אתא</u>:

קניון עזריאלי בקרית אתא ממוקם ברחוב העצמאות בדרום העיר. הקניון כלול שני מבנים בני 14,000 מ"ר ו-8,000 מ"ר מסחר ושתי קומות חניה תת קרקעיות עם 160 מקומות חניה ומעברו מבנה מסחרי נוסף שיכיל חנות מזון בשטח של 1,500 מ"ר, משרדים בשטח של כ- 4,500 מ"ר ובנוסף 2 קומות חניה תת קרקעיות 90 מקומות חניה

<u>חנות רשת איקאה קרית אתא ובצמוד קניון "שער הצפון"</u>

חנות רשת איקאה הממוקמת בסמוך לצומת קרית אתא ממזרח למתחם ו"ביג" .

בצמוד לה קניון אשר כולל שטחי מסחר , הסעדה וכו'. סה"כ שטח המתחם כ-60,000 מ"ר.

הרקע התכנוני[1]

תכנית חפ/174

א. בהתאם לתוכנית מאושרת **חפ/174** משנת 1936, מסווגות החלקות כמגרשי בניה ב"**אזור תעשייה**".
בחלקות מספר 1 - 8 הוגשה בקשה לאיחוד החלקות הנ"ל (1-8) וחלוקתן לשני מגרשי בניה תוך הפרשה לצרכי ציבור (הרחבת דרכים גובלות ל- 13 מטר), מגרש בניה אחד בשטח של 9,213 מ"ר השני בשטח של 3,675 מ"ר.
מתן היתר בניה מותנה באישור האיחוד על ידי הועדה המקומית ובמתן התחייבות לרישום האיחוד בלשכת הרישום.
בחלקות 9-12 (בהתאם למפת איחוד 40/03) החלקות מהוות מגרש בניה אחד לצרכי תכנון עיר והיתרי בניה, ששטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור (הרחבת הדרכים הבולות ל- 13 מטר) הינו 9,285 מ"ר
מתן היתר בניה מותנה במתן התחייבות לרישום האיחוד בלשכת הרישום.
בחלקה 18 : המרווח הקדמי הוא 6 מטר מקו רחוב של 13 מטר
חלקה 54 : המקום ידוע כמתחם "ביג", שטח החלקה 43,496 מ"ר

תכנית מק/חפ/1400/יג

ב. תוכנית מאושרת **מק/חפ/1400/יג'** מיום 15.8.1996 קובעות הוראות בינוי בנוגע לגובה הבניין והתכסית, על מנת לאפשר שטחי חניה נדרשים:
תכסית הבניין לא תעלה על 50%
גובה הבניין לא יעלה על 20 מטר.
מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות, תותר תוספת 2 קומות שירות על קרקעיות או יותר בתנאי שהמספר הכולל של הקומות לא יעלה על 5 קומות.
המרווחים המאושרים בחלקה 54 : קדמי – 5 מטר לשדרות ההסתדרות, קדמי – 6 מטר לרחוב הסולל וצדדי – 3 מטר.

תכנית חפ/1400/ש"ש

ג. שטחי הבניה למטרות שירות יהיו על פי תוכנית **חפ/1400 ש"ש** מיום 30.3.1997.

תכנית חפ/1400/מר

ד. בהתאם לתקנות התוכנית **חפ/1400 מר** משנת 1994 מרווח צדדי באיזור התעשיה יהיו 3 מטר, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר מרווח 0 מטר בתנאי כי ישאר מעבר פנוי לרכב ברוחב 3 מטר מהדרך הציבורית ועד המרווח האחורי.

---

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

<u>תכנית חפ/1400/יב</u>

ה. תוכנית מאושרת **חפ/1400 י"ב** מיום 21.4.1996 **וחפ/1400 יב/1** מיום 8.3.1998 קובעות הוראות בניה למבנים במרווחים כולל פתרונות חניה.

<u>תכנית חפ/1400</u>

ו. בהתאם לתוכנית המתאר המופקדת **חפ/1400** משנת 1980 שטחי הבניה **ב"אזורי התעשיה"** הינם כדלקמן:

שטח בניה בכל הקומות מסתכם ב- 150% שטח עיקרי

שטח הבניה יחושב משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים הינם כדלקמן: <u>מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים</u>, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה, תעשיה מיוחדת, תעשיה עתירת מדע, שירותים עירוניים ותחבורה כגון: חנויות קמעוניות גדולות, כלבו, סופרמרקטים, שווקים, בתי מסחר של חשמל, מזון, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, בתי מלאכה ואחסנה, משרדים פרטיים וציבוריים, בנקים, בטוח, מפעלי הרכבה רפואיים ומעבדות אלקטרוניקה וכיוצ"ב.

<u>תכנית חפ/1334</u>

ז. בהתאם לתוכנית **חפ/1334** "הרחבת שדה התעופה", השטח נכלל באזור הגבלה ב', בו גובהו של כל עצם לא יעלה על 50 מטר גובה אבסולוטי. לפי תוכנית חפ/1400 המופקדת ובהתאם להנחיות מינהל התעופה גובה המבנה או עצם כגון ארובה, עמוד, עץ וכד' לא יעלה על 30 מטר גובה אבסולוטי.

ח. המגרש כלול בתחום אגן הקישון. בכל מגרש הנכלל בתחום זה יש לתאם תחילה את הבקשה להיתר עם רשויות הניקוז.

<u>תכנית חפ/2000</u>

ט. בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית מספר **חפ/2000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8137 מתאריך 5.3.2019, כלולה החלקה שבנדון ביעוד "אזור מסחר ותעסוקה".

עיקרי התוכנית הינן, בין היתר, חיזוק מעמדה של העיר חיפה כמטרופולין של הצפון על ידי קביעת מרכז עסקים ראשי דומיננטי בעיר התחתית, אזורי תעסוקה נרחבים, שירותים ובילוי, התייחסות לפעילות התעשיה, הנמל ולמערכת התחבורה ושדרוג נגישות לעיר, שדרוג מפרץ חיפה והפיכתו לאזור תעסוקה ומסחר אינטנסיבי מרכזי במטרופולין, תוך מתן הנחיות לטיפול במקורות סיכון ובמטרדים.

שטח הבניה למטרות עיקריות, במתחם "אזור מסחר ותעסוקה" במפרץ חיפה מצפון לצומת הל"ט (תת מתחם 2.3) עד 5,370,000 מ"ר.

לאורך רחוב ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות ובשאר שטחי תת המתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש.

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו על פי תקנות התכנון ובניה ובהתאם למפורט להלן:
שטחי שירות לתעסוקה ומסחר בשיעור של 35% משטח הבניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה קובעת. מוסד תכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל -45% לשימושי מעברי ציבוריים.
שטחי השירות אינם כוללים חניה.

גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות, כאשר יחולו הגבלות גובה בגין שדה תעופה חיפה.

השימושים המותרים באזור "מסחר ותעסוקה" הינם כדלקמן:
תעשיה עתירת ידע ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור אולמות אירועים.
שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים.

תוכנית המתאר של חיפה היא תוכנית מתארית כוללנית, <u>שלא ניתן</u> להוציא מכוחה היתרי בניה.

בעקבות אישורה של תוכנית המתאר יערכו תוכניות מפורטות חדשות ויתוקנו תוכניות מאושרות קודמות, באופן אשר יוציא אל הפועל את עקרונות וכוונות התכנון המפורטות בתוכנית המתאר. יחד עם זאת אין בכוונת תוכנית המתאר לפגוע בתוכניות מאושרות קודמות, על הוראותיהן, אלא כאשר דברים נקבעים מפורשות במסמכי התוכנית.

<u>תכנית תתל/80/א (שדה תעופה חיפה)</u>

ט. בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית מספר **תתל/80/א**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 16.1.2024 (לא צוין י.פ) מתאריך, עולים הפרטים הבאים:

<u>דברי הסבר:</u>

תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת נועדה להסדיר ולפתח את פעילות השדה וכוללת בין היתר נספח מחייב בדבר ההגבלות שמטיל השדה על סביבתו בגין רעש כלי טיס, הגבלות גובה הבניה וצמצום סכנות ציפורים לתעופה.

הנכס כלול ביעוד **מגבלות בניה ופיתוח**

בבניה חדשה נדרש לעמוד בתנאים המפורטים בתכנית.

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 1.11.1998, הותר בגוש 11588 חלקות[1] מס׳ 24 - 32, 38 - 45, 52, ברחוב ההסתדרות מספר 248, הקמת מרכז מחסני מכר (תוכנית שינויים לכל המבנה, תוכנית מצב סופי לגושים א׳ ו - ג׳)[2].

להלן טבלת השטחים המאושרת:

מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות		סה״כ
	קיים	מוצע	ממ״ק	טכני	
0.00	16,911.2 מ״ר	(218.9 מ״ר)-	486.76 מ״ר	187.88 מ״ר	17,366.94 מ״ר
3.00+	90.72 מ״ר	20.38 מ״ר	-	45.92 מ״ר	157.02 מ״ר
סה״כ	17,001.92 מ״ר	(198.52 מ״ר) -	486.76 מ״ר	233.8 מ״ר	17,523.96 מ״ר

ב. בהתאם להיתר בניה 10131, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 21.3.2001, הותר בגוש 11588 חלקות 24 - 32, 38 - 45, 52, ברחוב ההסתדרות 248, הקמת מרכז מחסני מכר (תוכנית שינויים לכל המבנה, תוכנית מצב סופי לגושים ב ו - ד׳)[3], ללא שינוי בשטחים.

ג. בהתאם להיתר בניה מס׳ 40302, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 9.12.2004, הותר בגוש 11588 חלקות מס׳ 9 - 12, ברחוב הסולל מס׳ 8, הקמת בניין בן קומה אחת בשטח של 2,910 מ״ר שתשמש למסחר ובגובה של 9 מטר.

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

מפלס	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר					סה״כ
	מוצע	מקלט	מתקנים וטכני	אחסנה	מבואות ומדרגות	בליטות	
קרקע	2,631.93	75.79	50.38	207.48	58.74	4.29	3,028.61 מ״ר
גלריה	-	-	34.56	-	-	-	34.56 מ״ר
סה״כ	2,631.93	75.79	84.94	207.48	58.74	4.29	3,063.17 מ״ר

ד. בתאריך 19.6.2005 ניתן טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון) לאולמי ד׳אור - מרכז ביג, שנבנה ברחוב הסולל 8 בחיפה, למטרת הרצת מערכות בלבד עד 19.8.2005.

[1] חלקות אלו אוחדו לחלקה חדשה מס׳ 54.
[2] גושים אלה מהווים את המבנה הדרומי.
[3] גושים אלה מהווים את המבנה הצפוני.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 70247, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עיר חיפה בתאריך 20.5.2007, הותר בגוש 11588 חלקה 9 שינוי שימוש ממסחר לאולמי חתונות + גלריה.
חלקות 4 ו - 5 בגוש 11588 תשמשנה למטרות חניה לטובת השימושים שעל חלקות 9, 10, 11, 12 בהתאם לטבלת השטחים, עולה כי אושר תוספת שטח בקומת הגלריה + דחסן אשפה + מאגר מים עלי בשטח של כ- 511 מ"ר וסה"כ שטח המבנה הכולל הינו 3,574 מ"ר ברוטו.

ו. בהתאם להיתר בניה 90767, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 28.1.2010, הותר בגוש 11588 חלקה 54 ברחוב הסולל 9, הקמת בניין שישמש לבית קפה ארומה.

מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות				סה"כ
	קיים	מוצע	ממ"ק	סגירת חורף	חצר משק	בניה קיימת	
0.0	16,692.3 מ"ר	219.43 מ"ר	13.69 מ"ר	20.67 מ"ר	30.96 מ"ר	674.64 מ"ר	17,631.02 מ"ר
3.0	111.1 מ"ר	-	-	-	-	45.92 מ"ר	157.02 מ"ר
סה"כ	16,803.4 מ"ר	219.43 מ"ר	13.69 מ"ר	20.67 מ"ר	30.96 מ"ר	720.56 מ"ר	17,788.04 מ"ר[1]

בנוסף תוספת פרגולה בשטח של 110.72 מ"ר.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 100267, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 14.4.2010, הותר בגוש 11588 חלקה מספר 9 וחלקות נוספות 1-8 ו- 10-12, ברחוב הסולל מס' 10, הקמת מבנה מסחר הכולל שינוי יעוד מחניה לא מקורה בחלקה 4 למרכז מסחרי בשטח של 4,820 מ"ר[2].

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר					סה"כ במ"ר
	מוצע	מקלט	טכני	אחסנה	מבואות ומדרגות	בליטות	
0.0	3,977.06	97.44	106.79	542.11	246.78	264.5	5,234.68

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 110135, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 28.2.2011, הותר בגוש 11588 חלקה 1-8, ברחוב הסולל מס' 10, מצב סופי לבניין מסחרי כולל שלט פרסום.

קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר					סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	טכני	טכני	אחסנה	מדרגות	בניה קיימת	
0.0	3,977.06	4.97	4.71	106.79	-39.94	28.84	1,257.62	5,233.26

[1] שטח זה אינו כולל את שטח של כ- 20.67 מ"ר המהווה את שטח סגירת החורף.
[2] הכוונה הינה כי החישובים על פי תקן החניה יהיו לשטח עיקרי של 4,820 מ"ר.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר 100783, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 9.12.2010, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, הקמת מאגר מתועש למי כיבוי אש בשטח של 25.48 מ״ר.

י. בהתאם להיתר בניה מס׳ 120467, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 8.8.2012, הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל מס׳ 8, תוכנית מצב סופי, תוספת שטח מסחרי מתחת לפרגולה בשטח של 18.37 מ״ר במבנה ארומה.

<u>להלן טבלת השטחים המאושרת</u>:

מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות		סה״כ	פרגולה
	קיים	מוצע	סגירת חורף	בניה קיימת		
0.00	16,911.2 מ״ר	18.37 מ״ר	(20.67 מ״ר)	719.29 מ״ר	17,649.39 מ״ר	82.35 מ״ר
+3.00	111.1 מ״ר		-	45.92 מ״ר	157.02 מ״ר	-
סה״כ	17,022.83 מ״ר	18.37 מ״ר	-	-	17,808.41 מ״ר	82.35 מ״ר

יא׳. בהתאם לבקשה להיתר בניה, אשר אושרה על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 24.9.2012, וטרם נחתם ההיתר, עולה כי התבקש בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, שימוש חורג ממסחר לאולם אירועים בשטח של 1,022.8 מ״ר.

יב. בהתאם להיתר בניה מספר 97119708, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 20.3.2013, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, תוכנית מצב סופי למאגר מים מתועש.

יג. בהתאם להיתר בניה מספר 2003023703, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 18.5.2016, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 9 (4, 5, 6, 8, 10, 11 54), ברחוב הסולל 8, בחיפה, שינוי שימוש מאולם אירועים חזרה למסחר ושינויים פנימיים.

קומה	שימושים עיקריים מסחר קיים	שטח שירות קיים					סה״כ
		מקלט	טכני	אחסנה	מדרגות מילוט	מעבר מילוט	
קרקע	2,828.37	32.76	42.44	40.5	10	79	3,033.07
גלריה	395	-	34.56	-	10	-	439.56
דחסן אשפה	-	-	36.65	-	-	-	36.65
מאגר מים	-	-	46.57	-	-	-	46.57
סה״כ	3223.37	32.76	160.22	40.5	20	79	3,555.85

יד. בהתאם להיתר בניה מספר 2003023704, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 6.7.2016, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל 8 בחיפה, הגדלת פתחים לויטרינות בחנות קיימת.

טו. בהתאם להיתר בניה מספר 93060301 אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 24.5.2017, עולה כי הותר בגוש מספר 11588, חלקה 54, בשדרות ההסתדרות מספר 248, בחיפה, הגדלת פתחים לויטרינות בחנות קיימת ללא שינוי בשטחי בניה.

טז. בהתאם להיתר בניה מספר 93060303, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה בתאריך 11.6.2018, עולה כי התבקש בגוש מספר 11588, חלקה מספר 54, קירוי חצר קיימת בגובה 15 מטר, הגדלת פתחים וחזיתות, הסבת אולם שמחות למסחר ותוספת מעלית פנימית בין מפלס הקרקע למפלס +2.95 ברחוב הסולל 7, בחיפה.
על פי טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה, עולה כי תוספת הבניה הינה בשטח של כ- 470 מ״ר עיקרי בקומת הקרקע + כ- 257 מ״ר שטח שירות וסה״כ תוספת של 727 מ״ר ברוטו.

יז. בהתאם להיתר בניה מס׳ 2003023706, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 19.7.2018, הותר בגוש 11588 חלקה 11, ברחוב הסולל מס׳ 8, תוספת בניה בחלק הדרומי של מבנה מסחרי קיים הכוללת הריסת מבנה אשפה קיים.

קומה	שימוש עיקרי במ״ר			שטח שירות במ״ר			
	מסחר		סה״כ	קיים : מקלט + טכני + אחסנה + מדרגות מילוט + מסדרון מילוט	מוצע : מקלט ואחסנה	סה״כ	סה״כ הבניין
	קיים	מוצע					
קרקע	2,828.37	909.88	3,738.25	204.7	144.41	349.11	4,087.36
גלריה	395	-	395	44.56	-	44.56	[1]439.56
דחסן אשפה	-	-	-	36.65	-	36.65	36.65
מאגר מים	-	-	-	46.57	-	46.57	46.57
סה״כ	3223.37	909.88	4133.25	332.48	144.41	476.89	4,610.14

יח. בהתאם להיתר בניה מס׳ 93060305, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 10.12.2019, הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל, חיפה, הקמת מבנה מסחר רב תכליתי, בשטח של 330 מ״ר וסה״כ שטח בנוי של 18,419.7 מ״ר.
על פי תשריט התוכנית, עולה כי תוספת הבניה הינה למטרת בית קפה, בבינוי דו קומתי (קרקע 285 מ״ר + 45 מ״ר גלריה) וכן מחסן וממ״ק בשטח של 30.75 מ״ר.

[1] בפועל קומת הגלריה נהרסה, ברם שטחי הגלריה לא הופחתו מסך השטחים המאושרים.

הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם לפלט[1] מידע מפנקס הזכויות מתאריך 1.1.2026, רשומות זכויות החכירה/בעלות באופן כדלקמן:

גוש מס'	חלקה מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	1	2,200	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ **החלק בזכות - 571/2200** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 1629/2200** תאריך סיום החכירה 3.3.2059	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)
11588	2	2,066	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ **החלק בזכות – 571/2200** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות – 1629/2200** תאריך סיום החכירה 3.3.2059.	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)
	3	2,172		מצוקים חיפה (1995) בע"מ **החלק בזכות – 571/2200** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות – 1629/2200** תאריך סיום החכירה 3.3.2059.	בשלמות	
	4	1,478	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ **החלק בזכות - 383/1478** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 1095/1478** תאריך סיום החכירה 23.6.2059.	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ). נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

על כל החלקות שלעיל (חלקות 1 עד 4) רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקה 1 ו - 2 בגוש 11622, חלקה 1 ו - 2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624 וחלקות 1 - 4 בגוש 11625.

[1] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרונית כאמור חוק חתימה אלקטרונית תשס"א- 2001.

גוש מס׳	חלקה מס׳	שטח רשום במ״ר	בעלים	הערות
11588	5	1,330	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בנכס – 345/1330** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בנכס – 197/266**	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה[1] נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים.

גוש מס׳	חלקה מס׳	שטח רשום במ״ר	בעלים	חכירות	הערות
11588	6	1,223	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, בשלמות	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על חלק במקרקעין , על כל החוכרים, יחד עם חלקות 6- 7 בגוש 11588. (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ)נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים.
	7	1,205		ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	

גוש מס׳	חלקה מס׳	שטח רשום במ״ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	8	1,312	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 85/328** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 243/328** תאריך סיום החכירה 3.3.2059	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588. נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים.
	9	1,390	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 361/1390** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 1029/1390** תאריך סיום החכירה 2.6.2053.	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ). נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה[1]

[1] ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה בחלקות אלו.

גוש מס׳	חלקה מס׳	שטח רשום במ״ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	10	1,998	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות – 361/1390** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות – 1029/1390** תאריך סיום החכירה 2.6.2053.	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה[1]
	11	3,014	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 391/1507** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 1116/1507** תאריך סיום החכירה 2.6.2053.	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה[1]
11588	12	2,958	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות – 391/1507** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות – 1116/1507** תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה[1] בתאריך 29.10.15 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית מספר 352-0094631[2]
	18	1,012	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 263/1012** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 749/1012** תאריך סיום החכירה 31.12.2033.	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ)

[1] ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה בחלקות אלו.

[2] התוכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2016. מטרת התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ- 1900 יח״ד , שטחי מסחר ומשרדים, כאשר כביש החיבור לשכונה הינו מהקצה של חלקה 12. הכביש קיים בפועל.

על כל החלקות שלעיל (חלקות 5 - 12, 18 למעט חלקה 9), רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקה 1 ו - 2 בגוש 11622, חלקה 1 ו - 2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624 וחלקות 1 - 4 בגוש 11625.

גוש מס׳	חלקה מס׳	שטח רשום במ״ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	54	43,496	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 273/1052** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 779/1052** תאריך סיום החכירה 28.2.2039	חלק במקרקעין	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל החוכרים, בחלק מהמקרקעין, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע״מ)
				מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 260/1003** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 743/1003** תאריך סיום החכירה 19.1.2043	חלק במקרקעין	
				מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 294/1133** שכון עובדים השקעות בע״מ **החלק בזכות - 839/1133** תאריך סיום החכירה 28.2.2038	חלק במקרקעין	
				מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 199/767** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 568/767** תאריך סיום החכירה 31.12.2033	חלק במקרקעין	
				מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 342/1319** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 977/1319** תאריך סיום החכירה 28.2.2039.	חלק במקרקעין	

גוש מס׳	חלקה מס׳	שטח רשום במ״ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	54	43,496	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 260/1003** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 743/1003** תאריך סיום החכירה 19.1.2043	חלק במקרקעין	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו בע״מ, על חלק במקרקעין, על כל החוכרים, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588.
				מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 260/1003** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 743/1003** תאריך סיום החכירה 19.1.2043	חלק במקרקעין	
				מצוקים חיפה (1995) בע״מ **החלק בזכות - 191/736** ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת **החלק בזכות - 545/736** תאריך סיום החכירה 19.1.2043.	חלק במקרקעין	

<u>הערת החי״מ-</u>

הוצגו בפניי הודעות ממינהל מקרקעי ישראל מחודש 7/2009 - המינהל מאשר ביצוע העברת זכות השכירות משיכון עובדים השקעות לביג ומצוקים חיפה (1995) בע״מ , ביחס לגוש 11588 חלקות 12-9, 54 (בחלק), 18 , 1, 2,3,4,8.

נכס מהוון , לא חלים עליו דמי חכירה שנתיים.

הסכם רכישת הזכויות

ב. בהתאם להסכם מכר שנחתם בתאריך 31.3.2003, בין שיכון עובדים השקעות בע"מ (להלן: "שיכון עובדים") לבין ביג מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת (להלן: "ביג") עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

"שיכון עובדים" היתה בעלת זכויות בעלות/חכירה של המקרקעין שלהלן:

גוש	חלקה	בעלות	חכירה
11588	1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54	קרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל)	"שיכון עובדים"
	5	"שיכון עובדים"	-
	6, 7	גב ים לקרקעות בע"מ (להלן: "גב ים")	"שיכון עובדים"

בתאריך 5.9.1995 נחתם בין "שיכון עובדים" לבין מצוקים חיפה (1995) בע"מ (להלן: "מצוקים - חיפה"), הסכם מכר ואופציה, לפיו מכרה "שיכון עובדים" ל"מצוקים - חיפה" 25.94% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 11588 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54 (להלן: "מקרקעין"), כך שכיום נותרו בידי "שיכון עובדים" 74.06% מהזכויות ב"מקרקעין" וכן מלוא זכויות החכירה במקרקעי "גב ים" (חלקות 6 ו - 7) (להלן: "הנכס בחיפה").

בתאריך 5.9.1995 נחתם בין "שיכון עובדים" לבין "מצוקים - חיפה" הסכם שיתוף המתייחס למקרקעין בחיפה הידועים כגוש 11588 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54 (להלן: "מקרקעין בחיפה")

ב"מקרקעין בחיפה" בנו הצדדים במשותף פרוייקט מסחרי מסוג פאוור סנטר הקרוי ביג חיפה, בשטח בנוי של כ - 17,000 מ"ר, על חלקה חדשה אשר סומנה במספר 54 (להלן: "ביג חיפה")

"ביג" רוכש את זכויות "שיכון עובדים" "בנכס בחיפה" וב"ביג חיפה" תמורת 82,460,000 ש"ח + מע"מ.

"שיכון עובדים" מתחייבת להעביר את הזכויות על שם "ביג", באופן בו "ביג" ירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכויות "בנכס בחיפה" וכבעל זכויות החכירה במקרקעי "גב ים".

כל המסים, האגרות, הארנונות, תשלומי החובה, ההיטלים ו/אן תשלומים אחרים עירוניים ו/או ממשלתיים, ו/או אשר יחולו על הממכר, בעליו ו/או מחזיקו, לרבות תשלומים עבור מס רכוש, ארנונה כללית ודמי היתר למינהל (להלן: "המסים"), בתקופה שעד יום 31.3.2003, יחולו על "שכון עובדים" ואילו "המסים" לתקופה שמיום 1.4.2003 ואילך, יחולו על "ביג" וישולמו על ידה.

חוזה חכירה מדגמי

ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון, המהווה **חוזה מדגמי**[1] לכל אחת מהחלקות שבחכירה ממינהל מקרקעי ישראל, שנחתם בתאריך 13.7.1994, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין מקימים ומייסדים סולל בונה בע"מ (להלן: "סולל בונה") עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	מפרץ חיפה
גוש מספר	:	11588
חלקות מספר	:	41, 42, 43, 44, 45
שטח	:	כ- 10,030 מ"ר
מטרת החכירה	:	תעשיה ומלאכה
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מתאריך 20.1.1994 וכלה בתאריך 19.1.2043.
קיבולת הבניה	:	50% בקומה, 3 קומות וסה"כ 150%, שטח לרישוי 15,045 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:		3,579,861 ש"ח
שולמו 51% מערך הקרקע.		

חוזה חכירה מהוון לחלקות 1 - 3, 8 בגוש 11588:

ד. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 14.3.2010 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת – 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	חיפה
גוש	:	11588
חלקות	:	1– 3 ו- 8 בשלמות (לפי תוכנית חפ/1400)
שטח		כ- 7,750 מ"ר
מטרת חכירה:		מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה:		49 שנים החל מיום אישור העסקה 34.3.2010 ועד 2.6.2059
תקופת חכירה נוספת: 0 שנים		
קיבולת בניה:		11,625 מ"ר
ערך יסודי	:	3,277,450 ש"ח
יעוד	:	מסחר ושרותים אחרים

[1] בפני החתום מטה הוצג חוזה אחד, אשר לדברי בעלי הזכויות מהווה חוזה מייצג לכל החלקות למעט תקופת החכירה.

<u>חוזה חכירה מהוון לחלקות 4 בגוש 11588:</u>

ה. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 26.9.2010 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת – 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן:

המקום : חיפה

גוש : 11588

חלקות : 4 בשלמות (לפי תוכנית חפ/222, חפ/1400, חפ/1400שש חפ/1400יג)

שטח כ- 1,478 מ"ר

מטרת חכירה: מסחר ושרותים אחרים

תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 24.6.2010 ועד 23.6.2059

תקופת חכירה נוספת: 0 שנים

קיבולת בניה: 2217 מ"ר

ערך יסודי : 706,497.41 ש"ח

יעוד : מסחר ושרותים אחרים

<u>חוזה חכירה מהוון לחלקות 9 – 12 בגוש 11588:</u>

ו. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 11.3.2012 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת - 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן:

המקום : חיפה

גוש : 11588

חלקות : 9 - 12 בשלמות
לפי תוכנית חפ/1400, חפ/1400 שש, חפ/1400יג

שטח כ- 9,360 מ"ר

מטרת חכירה: מסחר ושרותים אחרים

תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 3.6.2004 ועד 2.6.2053

תקופת חכירה נוספת: 0 שנים

קיבולת בניה: 14,092 מ"ר

ערך יסודי : 2,147,294 ש"ח

יעוד : חפ/174 – תעשיה ומלאכה , חפ/1400 - מסחר ושרותים אחרים
חפ/1400יג – מסחר ושרותים אחרים.

<u>דמי שכירות</u>

א. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לדצמבר 2025 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך של 3,064,245 ₪ לא כולל מע"מ.

שטח לשיווק – 29,584 מ"ר

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים , עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 2,484,364 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. <u>תפוסה</u>:

שיעור התפוסה ב - 5 שנים אחרונות:

שנה	2021	2022	2023	2024	2025
שיעור תפוסה	100%	99%	98%	97.5%	100%

ד. קיימים 3 חוזים[1] אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים בפועל במרכז.

[1] H&O, דקתלון, מחסני מזון.

ה. <u>חברת ניהול:</u>

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיס משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2022	2,512,652 ₪ לשנה
2023	2,478,140 ₪ לשנה
2024	1,878,765 ₪ לשנה
ממוצע	**2,289,852** ₪ / **לשנה**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום מרכז מסחרי "BIG קריות", ברחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, בעיר חיפה.

- הנתון כי ברחוב שדרות ההסתדרות בקטע הסמוך למתחם "BIG קריות", קיים גשר עילי, אשר בנוי מעל צומת קריית אתא, ומצוי בשלבי הרחבה, באופן בו הכניסה למתחם בגין הנה דרך כביש צדדי הממוקם במפלס הרחוב.

- רמת הגמר של המבנה המסחרי "BIG קריות" הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין עם תקרה מבניה קלה - איסכורית, חיפוי רצפה פרקט/פי.וי.סי./ קרמיקה, שטיח מקיר לקיר, בחלק מהיחידות המסחריות תקרה אקוסטית משולבת תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר מרכזית.

- הנתון כי המבנה המסחרי נבנה על פי היתרי בניה וכולל חלוקה ל- 4 מבנים נפרדים ומבנה ארומה ובית קפה/מסעדה, בשטח בנוי כולל של כ- 28,317 מ"ר ברוטו.

- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות/חכירה מהוונת.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.

במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון

של חנויות בקניונים, סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית.
זאת ועוד הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.
שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.3% לשטחים המסחריים ו-7.55% בגין דמי שכירות מפדיון.

- ב- 7.10.23 החלה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין. עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-7.10.23 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הנתון כי המתחם כולל מקומות חניה ללא תשלום לציבור הרחב.

- הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר, בכל חלקה שבנדון קיימות זכויות בניה של 150% עיקרי ביעוד לתעשיה, כאשר השימושים המותרים הינם, בין היתר, למטרת מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה, תעשיה מיוחדת, תעשיה עתירת מדע, שירותים עירוניים ותחבורה וכיוצ"ב.

- הנתון כי המרכז המסחרי מנצל רק חלק מזכויות הבניה שמותרות עפ"י תוכנית בניין עיר. ברם על רקע אופי הבינוי הקיים (גג מבניה קלה), אין כדאיות כלכלית בבינוי מעל השטחים הקיימים.

- הנתון כי קיים רווח מדמי הניהול השנתיים שנגבים על ידי ביג במרכז המסחרי, לפיכך הובאו בחשבון לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

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

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> –
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפיינהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'.

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי , הכולל מרכז מסחרי פתוח רב היקף הידוע גם כ-"פאוור סנטר" , כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה , באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים , תוך התייחסות לכל אחד משני מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני , למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשואה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה 12/2024 + כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

1. המרכז המסחרי (4 מבנים + ארומה + מסעדה/בית קפה חדש):

דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 3,064,245
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 36,770,938
שיעור היוון שנתי (*)	6.30%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ **583,670,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 2,484,364
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.55%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **32,910,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **616,580,000**

ניתוח רגישות לשטחי המסחר המושכרים:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 554,480,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 540,750,000
	ירידה של 0.5%	₪ 633,980,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 612,850,000
	ירידה של 5%	₪ 554,480,000

2. רווחי ניהול[1]:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 2,289,852	7.80%	₪ **29,360,000**

3. שלטי פרסומת במגרש החניה[2]

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	1,891	₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	22,691	₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.3%)	5.3	
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**120,000**	₪

[1] בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.
תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע מייצג לשנים 2022-2024.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.
בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

[2] בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההוון אשר הובא בחשבון הינו 10.3% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

4. סה"כ שווי הזכויות בנכס בשלמות במעוגל:

שווי הזכויות בנכס בשלמות	646,060,000 ₪
בניכוי הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	-14,620,000 ₪
בניכוי הפחתה בגין תשלום דמי הרשאה לשטח חניה	-200,000 ₪
סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	**631,240,000 ₪**

שיעור התשואה הכולל הינו כ- 6.43%

<u>הערות</u>:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול של השוכרים השונים. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.
דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>:

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 569,750,000	10.79%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 589,930,000	7.00%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 602,790,000	4.72%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 618,930,000	1.99%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	**₪ 631,240,000**

<u>ש ו מ ה</u>

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קריות" גוש 11588 חלקות 1- 12, 18, 54) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100% מהזכויות[1]) **בסך של 631,240,000 ש"ח (שש מאות שלושים ואחד מיליון, מאתיים וארבעים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

היטל השבחה: לא צפוי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאתי על החתום,



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

[1] הזכויות בנכס רשומות על שם חברת ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ומצוקים חיפה (1995) בע"מ , כאשר בהתאם לתשקיף חברת ביג , מצוקים חיפה (1995) בע"מ מהווה חלק משותפות ביג.

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
מימון צבע
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
תומר פוגל
שמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
בלכלנית
טוהר אלבו
בלכלנית
צח הדדי
בלכלן
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תהילה דודו
שמאית מקרקעין

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה



תוכן עניינים

פרטי הנכס 5

תאור הנכס וסביבתו 6

הרקע התכנוני 17

רישוי 24

הזכויות בנכס 27

גורמים ושיקולים באומדן השווי 32

תחשיבים : 38

ש ו מ ה 41

6 בינואר 2026

מספרנו : 30978.908/2026

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה

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

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

-אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות- 1988.

- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.

- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.

- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר 50% מהון המניות של החברה מוחזק על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ ו-50% מוחזק על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

מזמין חוות הדעת	:	ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[1]	:	19 בנובמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טירחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

<u>פרטי הנכס</u>

גוש	15759			
חלקה	17	18	90	97
שטח חלקה רשום	3,608 מ״ר	3,578 מ״ר	16,132 מ״ר	23,809 מ״ר
מגרש[1]	171			-
שטח מגרש[1]	23,095 מ״ר			-
שטח בנוי	כ-11,139 מ״ר[2]			
מיקום	בסמוך לצומת פוריה, טבריה			
זכויות	זכות בעלות (להרחבה ראה פרק : ״הזכויות בנכס״)			בר רשות

[1] מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב״ע מספר ג/17201 ולתב״ע מספר טב/מק/1/17201.

[2] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20120185 מיום 20.12.2012.

תאור הנכס וסביבתו

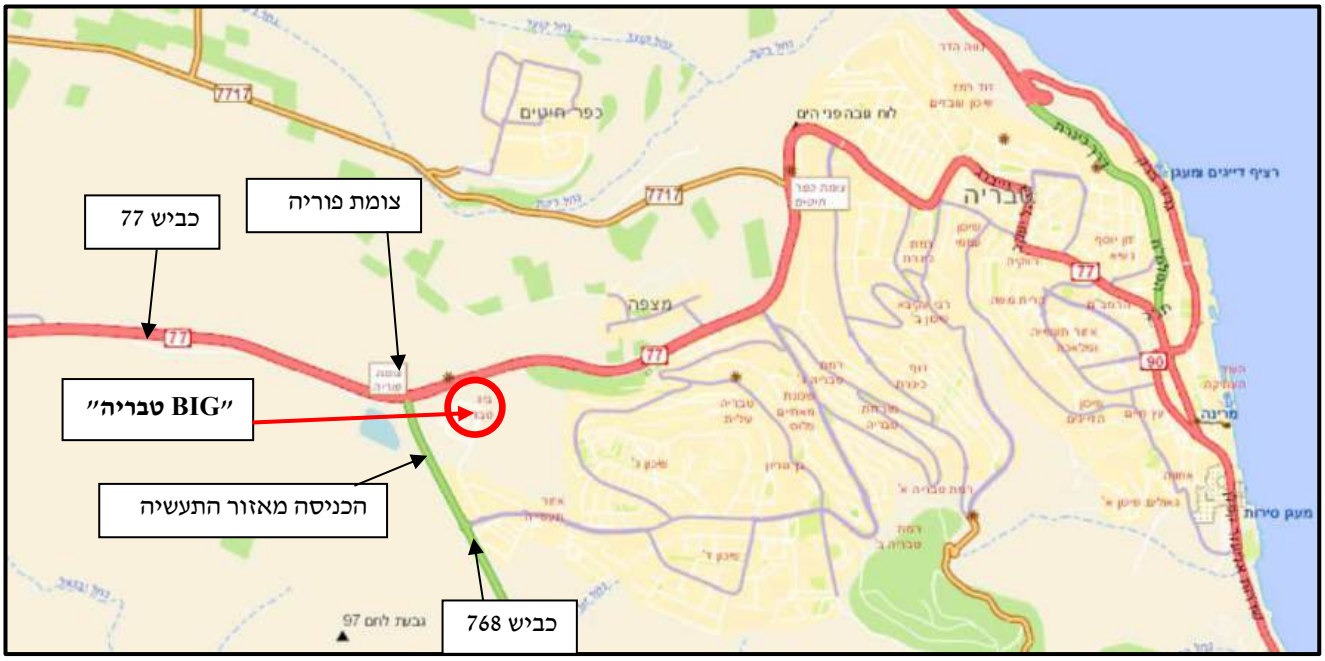
נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

המרכז המסחרי "BIG טבריה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר.
ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.

הנכס שבנדון ממוקם מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 768.
כביש 77 מהווה כביש ראשי המקשר את צומת ישי במערב עם כביש 90 דרך העיר טבריה במערב.
כביש 768 נע מצומת פוריה בצפון ועד צומת אלומות בדרום, דרך בית החולים פוריה ופוריה עילית.
למרות הקירבה הגאוגרפית של הנכס לצומת פוריה, גישה אל הנכס איננה מתאפשרת דרך הכבישים הראשיים אלא רק דרך אזור התעשיה הממוקם בסמוך ומדרום.

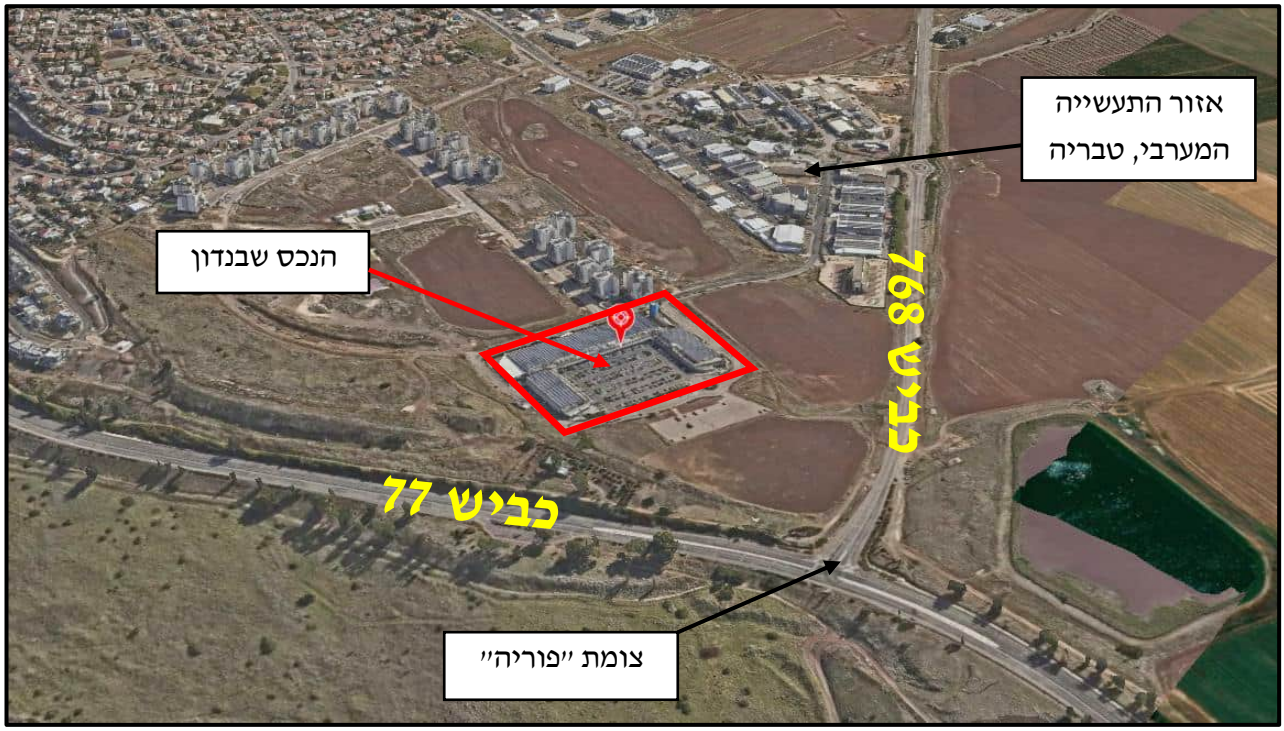
סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשיה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה הגובלת בנכס שבנדון.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים, מדרכות וכו'.



מיקום הנכס שבנדון על גבי מפת הסביבה

להלן מבט תלת מימדי על סביבת הנכס (מכיוון צפון מערב):



<u>להלן תאור המרכז המסחרי -</u>

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2007-2008, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה.

המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

מבנה צפוני – מבנה A.

מבנה מזרחי – מבנה C+B.

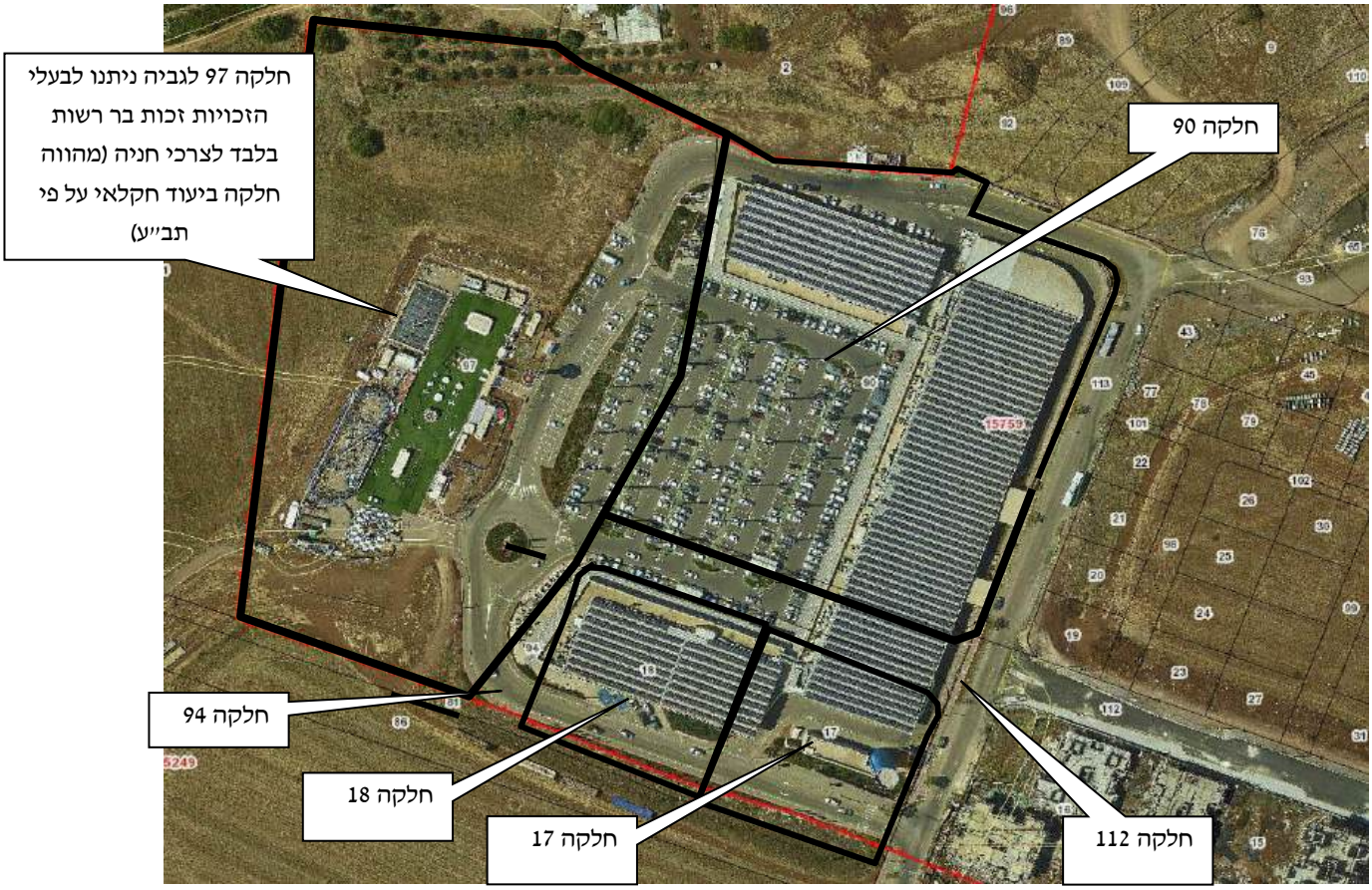
מבנה דרומי – מבנה D.

שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים[1].

המבנים בנויים שלד בטון, חלקם מחופים באבן נסורה. מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה. פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

[1] המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אויר:



הערת הח"מ – מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עירייית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.

להלן תמונות של מרכז ביג טבריה שבנדון:









הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
קניון "ביג טבריה דנילוף", בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים חלקיות+ 2 קומות מרתף לחניה	מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה	קניון מקורה בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 3 קומות משרדים המושכרים למשרדי ממשלה + 2 קומות מרתף לחניה כולל חנויות אופנה, מזון ועוד

		
קניון בית נחמיה	צומת גיבור, קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.
		

שם	מיקום	מהות
מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון)	צומת הגומא	מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.
		
מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ״ב.
קניון 8 באמצע	מרכז העיר קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		

שם	מיקום	מהות
קניון חצור הגלילית הכולל כ – 4,000 מ״ר שטחי מסחר + 2,000 מ״ר משרדים בקומה ב׳. (במקום קיימת תחנת דלק דור).	חצור הגלילית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)	צומת מחניים	מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.
		

שם	מיקום	מהות
קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ״ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום	נצרת עלית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי הידוע בשם ״BIG FASHION״ בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב׳, נצרת שטחי המרכז המסחרי הנם כדלקמן: חניה: כ- 6,083 מ״ר עיקרי: כ- 12,037 מ״ר טכני: כ- 1,182 מ״ר אחסנה: כ- 1,273 מ״ר מבואות מעברים: 2,022 מ״ר שירות (אוהל): כ- 1,153 מ״ר סה״כ כ – 23,750 מ״ר + כ – 408 מ״ר שטחים לא מקורים	נצרת	קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון
		

שם	מיקום	מהות
קניון חוצות אלונים	צומת אלונים	מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקיה.
		
חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ״ר ברוטו	ראש פינה	מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו׳.
		

שם	מיקום	מהות
סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ״ר המשמשים למסחר ומשרדים	ראש פינה	מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		

הרקע התכנוני[1]

תכנית 10911

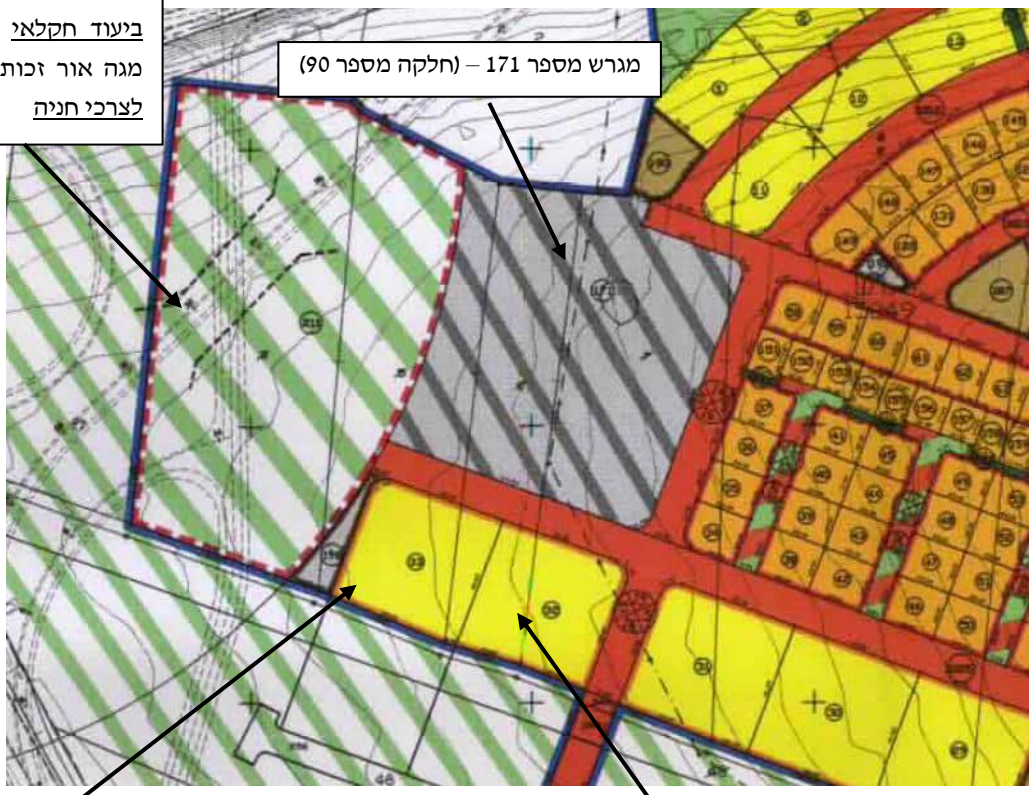
א. בהתאם **לתוכנית בניין עיר מספר 10911** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4906 מתאריך 3.8.2000 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרשים מספר 32 ו-33 ביעוד "מגורים ג'2" ומגרש 171 ביעוד "מסחר ומגורים משולב"[2].

מגרש מספר 211 (חלקה מספר 97), לגביה ניתנו למגה אור זכות של בר רשות בלבד, סווגה ביעוד חקלאי.

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

[2] מגרש מספר 32 מהווה את חלקה מספר 17 בגוש 15759, מגרש מספר 33 מהווה את חלקה 18 ומגרש מספר 171 מהווה את חלקה 90.

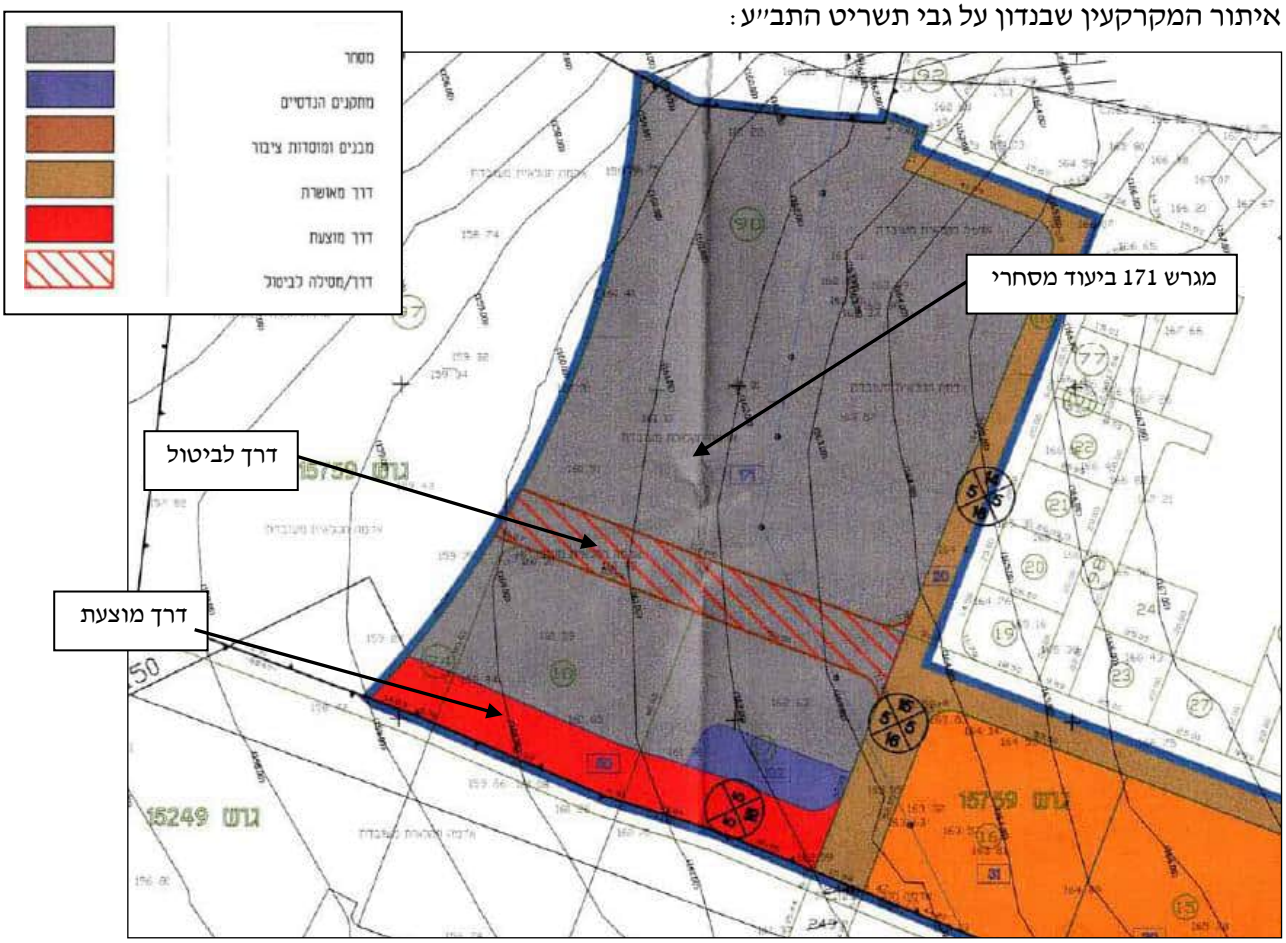
איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התב"ע:



<u>תכנית ג/17021</u>

ב. בהתאם **לתוכנית בניין עיר מספר ג/17201** – **"מגה אור טבריה"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5866 מתאריך 18.11.2008 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרש מספר 171 ביעוד **"אזור מסחר"**. בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 סומנה דרך מוצעת.

איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התב"ע:



<u>שימושים מותרים באזור מסחר:</u>

מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

<u>עיצוב אדריכלי:</u>

גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים כגון אבן טבעית, חיפוי מתכת, וזכוכית. פרגולות ומעברים מקורים בחזיתות המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת.

<u>הוראות הבניה:</u>

תא שטח	171 :
יעוד	מסחר :
גודל מגרש מזערי	23,090 מ"ר :
שטחי בניה:	
שטח עיקרי מעל למפלס הקובע	15,000 מ"ר :
שטח שירות מעל למפלס הקובע	1,500 מ"ר :
שטח שירות מתת למפלס הקובע	11,350 מ"ר למרתף חניה :
תכסית	30% :
גובה מבנה	12 מ' :
מספר קומות מעל המפלס הקובע	2 :
קווי בניין	קידמי, צידי ואחורי – 5 מ' :

<u>הערת החת"מ:</u>

מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך ובתכנית זו סומנה כדרך לביטול). כמו כן, בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 שבנדון סומנה רצועה ביעוד "דרך מוצעת".

על גבי תקנון התכנית נרשם – "סוג איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים". יחד עם זאת, לתכנית לא צורף נספח איחוד וחלוקה.

לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר אשר ירשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.

<u>תכנית טה/מק/1/17201</u>

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר טה/מק/1/17201** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6361 מתאריך 16.1.2012 עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים **כמגרש מספר 171 ביעוד "אזור מסחר"** בשטח של 23,095 מ"ר.

להלן תשריט התב"ע:



<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

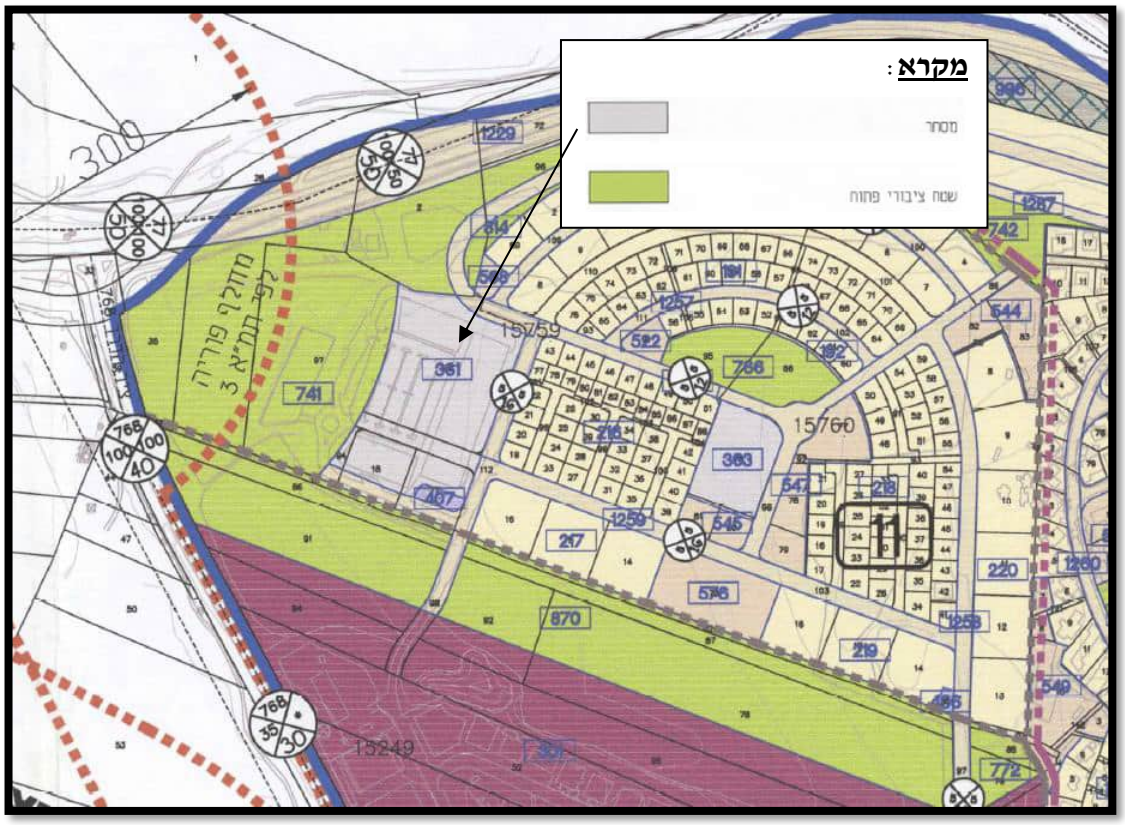
שינוי בקווי בניין באופן מקומי, באזור המסחר, מקו בניין 5 מ' לקו בניין 0.8 מ', על פי תשריט.

שימושים וזכויות בניה יישארו על פי תכנית ג/17201.

<u>תכנית ג/18071</u>

ד. בהתאם לתכנית **מתאר מקומית טבריה מספר ג/18071** אשר פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 15.8.2014, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד "**מסחר**".

להלן תשריט התב"ע:



<u>היתרים או הרשאות</u>:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.

ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

<u>מסחר</u>:

שימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, מסעדות, ברים, חניונים ומגרשי חניה, מחסנים המשרתים את המסחר באזור, מוסדות כגון מרפאות, מכללות, מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל, כל שימוש אחר על פי תכנית תקפה ביעוד זה.

תכנית בהכנה – 207-0877670 (תוספת זכויות ושימושים לתיירות – "ביג פוריה") – **התכנית נדחתה ומוצגת לידיעה בלבד**

ה. בעלי הזכויות בנכס הכינו את תב"ע מס' 207-0877670, אשר מטרתה הינה שינוי יעוד של האזור הצפוני של מתחם ביג שבנדון, ממסחר למסחר ומלונאות, וזאת לצורך בניית בית מלון עירוני מדרגה C (150 חדרים) ולהגדיל את זכויות הבניה בכ- 5,100 מ"ר ברוטו לצורך בניית המלון (מעל החלק הצפוני של המרכז המסחרי).

סטאטוס התכנית:

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב – מחוז הצפון בתאריך 7.10.2021 ובתאריך 20.9.2022 הוחלט ע"י הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף למס' שינויים.

בתאריך 26.9.2024 התכנית נדחתה מאחר ולא הושלמו התנאים להפקדה.

עפ"י דיווח בעלי הזכויות בנכס, בשלב זה הוחלט לא לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.

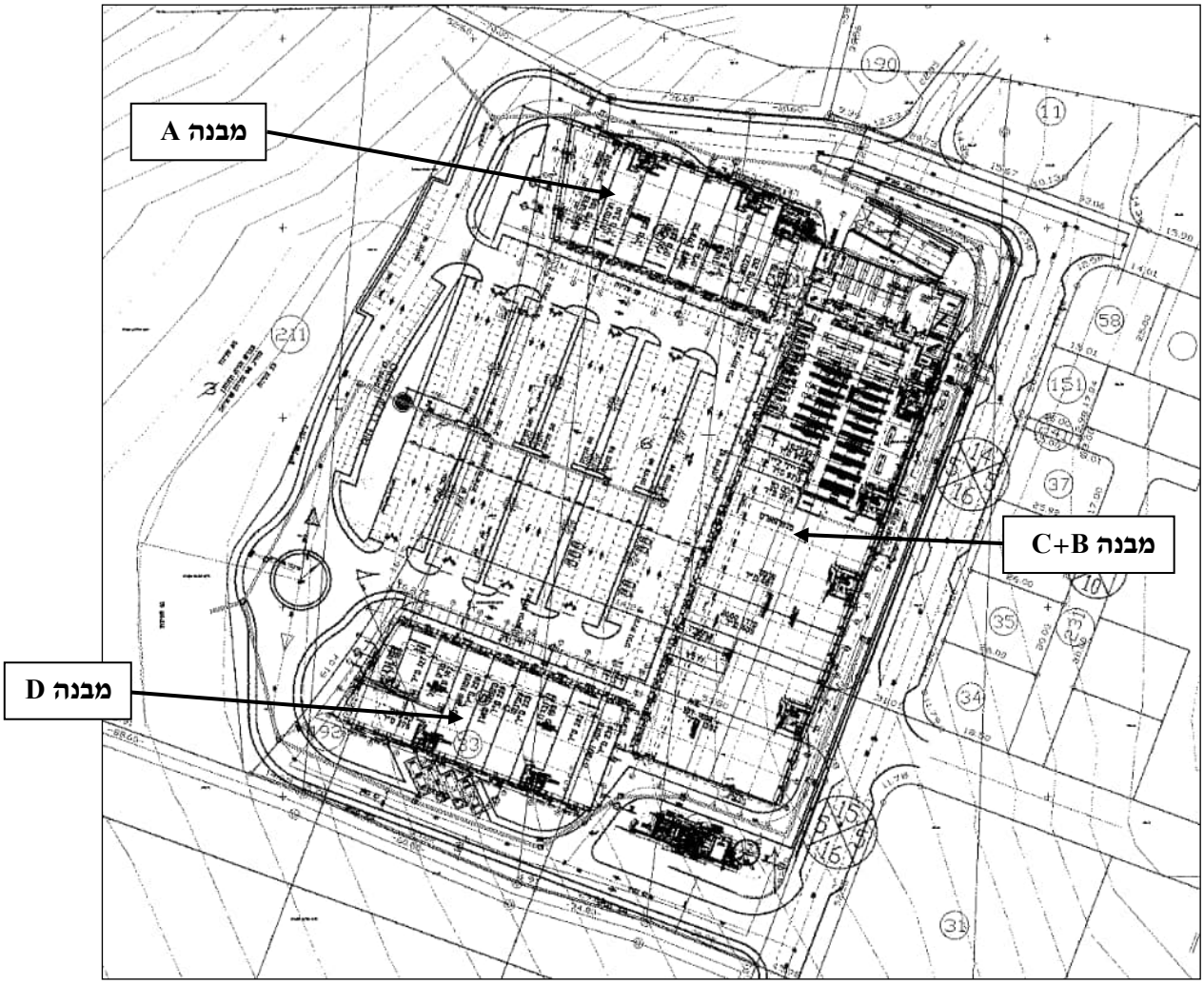
רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 2007065** אשר ניתן בתאריך 19.7.2007 עולה כי אושרה בקשה להקמת מבנה מסחרי בשטח של 6,410.8 מ״ר ופיתוח שטח צמוד.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20080116** אשר ניתן בתאריך 27.10.2008 עולה כי הותר להקים מבנה מסחרי בשטח 9,987 מ״ר.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20080131** מיום 26.11.2008 עולה כי אושרה תכנית סופית של מתחם ביג בשטח 10,000 מ״ר, 29 יחידות.

להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה:



ד. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 26.11.2008 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 2008131 מיום 26.11.2008 לשירות המבוקש.

ה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20100018** מיום 17.2.2010, עולה כי הותר להציב ביתן עץ של מפעל הפיס/ דגם בקתת עץ בשטח 4.5 מ״ר.

ו. בהתאם **להיתר בניה מספר 20110066** מיום 28.3.2011, עולה כי אושרה הקלה בתכסית ל-48% ותוספת שטחי מסחר ושירות. סך הכל שטח עיקרי 10,084 מ״ר ו-1,055 מ״ר שירות.

ז. בהתאם **להיתר בניה מספר 20110083** מיום 4.5.2011 עולה כי אושרה בקשה להצבת מתקן פוטו וולטאי, בהתאם לתמ״א 10/ד׳/10.

ח. בהתאם **להיתר בניה מספר 20120100** מיום 9.7.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון מצב קיים ללא תוספת שטח + חניה זמנית בחלק המערבי של המתחם.

ט. בהתאם **להיתר בניה מספר 20120185** אשר ניתן בתאריך 20.12.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון שטח מסחרי קיים.
להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר				סך הכל הבניין במ״ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	סך הכל שטח שירות	
קרקע	9,854.48	193.42	253.68	607.78	1,054.88	10,909.4
1	229.81				0.00	229.81
סך הכל	10,084.29	193.42	253.68	607.78	1,054.88	11,139.2

י. בהתאם **להיתר בניה מספר 20240015** אשר ניתן בתאריך 24.1.2024, עולה כי אושר חידוש חזיתות למבנה קיים כולל שינוי גובהן, ללא תוספת שטחי בניה.

<u>סיכום הרקע התכנוני והרישוי:</u>

גוש	:	15759
חלקות	:	17, 18, 90
מגרש	:	171 (על פי תב"ע 17201)
שטח המגרש	:	23,095 מ"ר
יעוד	:	מסחר
שימושים	:	מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ג/17201)	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	**יתרת זכויות בניה**
עיקרי עילי	15,000 מ"ר	10,084 מ"ר	**4,916 מ"ר**
שירות עילי	1,500 מ"ר	1,055 מ"ר	**445 מ"ר**
שירות תת קרקעי	11,350 מ"ר למרתף חניה	0 מ"ר	**11,350 מ"ר למרתף חניה**

הזכויות בנכס

<u>חלקות בבעלות ביג מגה אור בע"מ:</u>

א. בהתאם **להעתקי רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופקו על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 1.1.2026 עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות	משכנתאות
15759	17	3,608 מ"ר	ביג מגה אור בע"מ, בשלמות	רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הכל הבעלים (50% על מגה אור החזקות בע"מ ו- 50% על ביג מרכזי קניות בע"מ)
	18	3,578 מ"ר		
	90	16,132 מ"ר		

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

חלקה 97 בה לביג מגה אור ניתנה זכות בר רשות בלבד:

ב. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופק על ידי החי"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 18.1.2026 עולים הפרטים הבאים:

גוש	15759 :
חלקה	97 :
שטח	23,809 מ"ר :
מספר חלקה ישן	1 :

בעלויות:

קלדש נדלן בע"מ	החלק בנכס: 49348/162918
פינסקי קרול ב	החלק בנכס: 39160/162918
נוסבאום שכנא	החלק בנכס: 4177/54306
שוורץ פריבה	החלק בנכס: 4177/54306
סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ	החלק בנכס: 24674/81459

משכנתאות:

רשומות משכנתאות שונות על זכויות הבעלים לטובת בנקים שונים.

הערות:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דג הכסף פיתוח והשקעות בע"מ, על הבעלות של סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ, בהתאם להסכם.
- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים בהתאם לקובץ התקנות 6441 מיום 11.12.2005, תכנית כ/8003.

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

<u>הסכם רכישת הזכויות</u>

ג. בהתאם **להסכם**[1] בין קלדש נדל"ן בע"מ, דג הכסף נכסים ומבנים (1992) בע"מ, נוסבאום שכנא, שוורץ פריכה ופינסקי קרול (להלן: "המוכרים") ובין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

המוכרים הינם הבעלים הרשום והמחזיקים הבלעדיים של חלקה מספר 90 בגוש 15759 (מגרש 171) ושל חלקות מספר 17, 18 בגוש 15759 (מגרשים 32, 33) (להלן: "המקרקעין").

על החלקות חלה תב"ע ג/10911 המייעדת את חלקה 90 למסחר ואת חלקות 17, 18 למגורים.
המוכרים החלו לטפל ביזום תכנית בנין עיר חדשה לפיה ישונה ייעוד חלקות המגורים ליעוד מסחרי באופן שניתן יהיה לבנות על המקרקעין 15,000 מ"ר עיקרי ו-7,000 מ"ר שירות (להלן: "זכויות המסחר הנמכרות")[2].
יתרת זכויות הבניה הקיימות למקרקעין על פי התכנית שבתוקף יישארו בבעלות המוכרים אשר יהיו רשאים להעבירם למגרשים אחרים המצויים בבעלותם.
על מנת להסיר כל ספק מובהר ומוסכם כי הקונה אינה רוכשת כל זכויות בניה מעבר ל-15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שטח שירות וכי בכל מקרה שיאושרו זכויות בניה מעבר לכך, יהיו הזכויות בבעלות המוכרים בלבד והם יהיו רשאים לניידם למגרשים אחרים במתחם.

התמורה: 20,472,000 ₪ + מע"מ.

המוכרים מסכימים לתת לקונה, ככל שהדבר תלוי בהם, ללא תמורה, רשות להחנות כלי רכב במגרש 211 (חלקה 97 בגוש 15759 שבבעלות המוכרים) כברי רשות בלבד[3]. המוכרים לא יתנגדו לכך שהקונה תגיש תכנית להקמת מרכז מסחרי בנכס בהסתמך על שימוש במגרש 211 לחניה.

מיסים:

- מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרים.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- היטל השבחה שיחול על הנכס בגין תכנית שבתוקף ו/או התכנית המוצעת (עד 15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שירות), יחול על המוכרים והיטל השבחה שיחול בגין כל תכנית ו/או הקלה ו/או שימוש שיאושר לאחר חתימת הסכם זה יחול על הקונה.

---

[1] בהסכם לא מצוין התאריך.

[2] תכנית כאמור פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.11.2008 ומהווה את תב"ע ג/17201. ראה הרחבה בפרק: "הרקע התכנוני".

[3] יצויין כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, החלקה מסווגת ביעוד חקלאי.

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,753 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. <u>דמי שכירות חודשיים</u>:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2025 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,072,908 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים , עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,427,312 ₪, לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

ג. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 32 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

ד. <u>חברת ניהול:</u>

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול וחשמל
2022	₪ 1,093,199
2023	₪ 920,304
2024	₪ 826,099
ממוצע	**₪ 946,534**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, כאשר ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.

- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשיה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה.

- הנתון כי שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-4 מבנים (A, B, C, D) כאשר מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה.

- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 171 בשטח 23,095 מ"ר וביעוד "אזור מסחרי".

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה אשר ניתן לנכס.

- הנתון כי טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2008.

- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 4,916 מ"ר עיקרי.

- הנתון כי חלקות מספר 17, 18, 19 רשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.

- דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות[1].
לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר) , סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית.
זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.
על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.6%[2] לדמי השכירות הבסיסים (לשטחים מושכרים) , שיעור היוון של 7.05% להכנסות נוספות מפידיון.

- הנתון כי מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.
כמו כן לגבי חלקה מספר 97 יעוד החלקה על פי תכניות בניין עיר שבתוקף הינו חקלאי, יחד עם זאת על פי היתר בניה השטח מסומן כמקומות חניה ושטח לדרכים פנימיות.
שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות לעיל.

---

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

[2] שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים:

א. דמי שכירות[1]:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,072,908
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 12,874,896
שיעור היוון שנתי	6.60%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	₪ **195,070,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,427,312
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.05%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **20,250,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **215,320,000**

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 185,320,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 181,340,000
	ירידה של 0.5%	₪ 211,060,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 204,830,000
	ירידה של 5%	₪ 185,320,000

[1] שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").

ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 946,534	8.10%	₪ **11,690,000**

ד. יתרת זכויות בניה לניצול[1]:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
מסחר	4,916	₪ 200	₪ **980,000**

ה. לסיכום:

שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 215,320,000
שווי זכויות בניה נוספות	₪ 980,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 11,690,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ **227,990,000**

הערת החי"מ[2]:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.72%

[1] לאור שטח המרכז המסחרי הקיים, קווי הבניין, שטח המגרש והיקף השטח אשר נותר לניצול, סביר כי ניצול אפשרי של זכויות הבניה יהיה בקומה ב' מעל המרכז המסחרי הקיים (מעל מבנה A אשר בנוי מגג קשיח). יחד עם זאת, ניצול זכויות בניה אלו יצריך בניה מעל מרכז מסחרי קיים, לרבות בניית דרגנועים בחריגה מקווי בניין ותוך פגיעה במרכז המסחרי הקיים ובמתקן הפוטו וולטאי אשר בנוי מעליו בזמן הבניה. לפיכך הובא בחשבון שווי סימלי בלבד לזכויות הבניה הנותרות.

[2] שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 194,700,000	17.10%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 205,340,000	11.03%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 206,700,000	10.30%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 219,790,000	3.73%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 220,720,000	3.29%
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 225,360,000	1.17%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **227,990,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG טבריה", גוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90, מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, וחלקה 97 בגוש 15759 הכוללת זכויות של בר רשות בלבד)
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **227,990,000** ₪ **(מאתיים עשרים ושבעה מיליון, תשע מאות ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: לא רלוונטי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאתי על החתום,

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

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "BIG FASHION"

גוש 5205 חלקה 2

אזור התעשיה הישן, בית שמש



תוכן עניינים

פרטי הנכס : 5

תאור הנכס והסביבה 6

הרקע התכנוני 12

רישוי : 21

הזכויות בנכס 23

גורמים ושיקולים באומדן השווי 32

תחשיבים : 39

ש ו מ ה 42

6 בינואר 2026
מספרנו: 30107.906/2026

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "BIG FASHION"

גוש 5205 חלקה 2

אזור התעשיה הישן, בית שמש

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

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן השקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

מזמין חוות הדעת	:	ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[1]	:	12 באוקטובר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טירחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

<u>פרטי הנכס:</u>

גוש מספר	:	5205
חלקה מספר	:	2
שטח החלקה הרשום	:	32,206 מ״ר
שטח המגרש[1]	:	29.8 דונם
שטח בנוי[2]	:	כ- 18,293 מ״ר ב-2 קומות
מיקום	:	אזור התעשיה הישן, בית שמש
זכויות	:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[1] בהתאם לתכנית בש/154/יב'.

[2] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20110066(2) משנת 2012.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע בשטח של כ-28.9 דונם ביעוד מסחר ומשרדים עליו הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון ביג FASHION בית שמש", הממוקם באזור התעשיה הצפוני בסמוך לכניסה הצפונית לבית שמש.

הנכס שבנדון ידוע גם כגוש מספר 5203, חלקה מספר 2, בשטח רשום של 32,206 מ"ר.

אזור התעשיה הצפוני של בית שמש תחום בין מסילת הרכבת מצפון ושדרות יגאל אלון מדרום, מאופיין במבנים חד קומתיים ישנים עם שימושים למוסכים, מסגריות, חומרי בניין לצד מפעלים עתירי שטח ומרכזים מסחריים חדשים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

חלקה מספר 2 ממוקמת בחלק המערבי של אזור התעשיה בסמוך וממזרח לכניסה לעיר ובסמוך ומדרום לתחנת הרכבת של בית שמש. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית דמוית טרפז במידות כדלקמן:
חזית דרומית באורך של כ- 260 מטר הפונה לשדרות יגאל אלון.
חזית מזרחית באורך של כ-170 מטר הפונה לחלקות ריקות ביעוד לתעשיה.
חזית מערבית באורך של כ- 130 מטר הפונה לרחוב החרש , המהווה דרך גישה גם למתחם פאוור סנטר ביג הקיים בסמוך.
חזית צפונית באורך של כ- 200 מטר הפונה להמשך רחוב החרש.

שדרות יגאל אלון הינן ציר תנועה ראשי ומהוות את הכניסה הצפונית לעיר. רחוב החרש הינה רחוב פנימי המוביל לתחנת הרכבת.

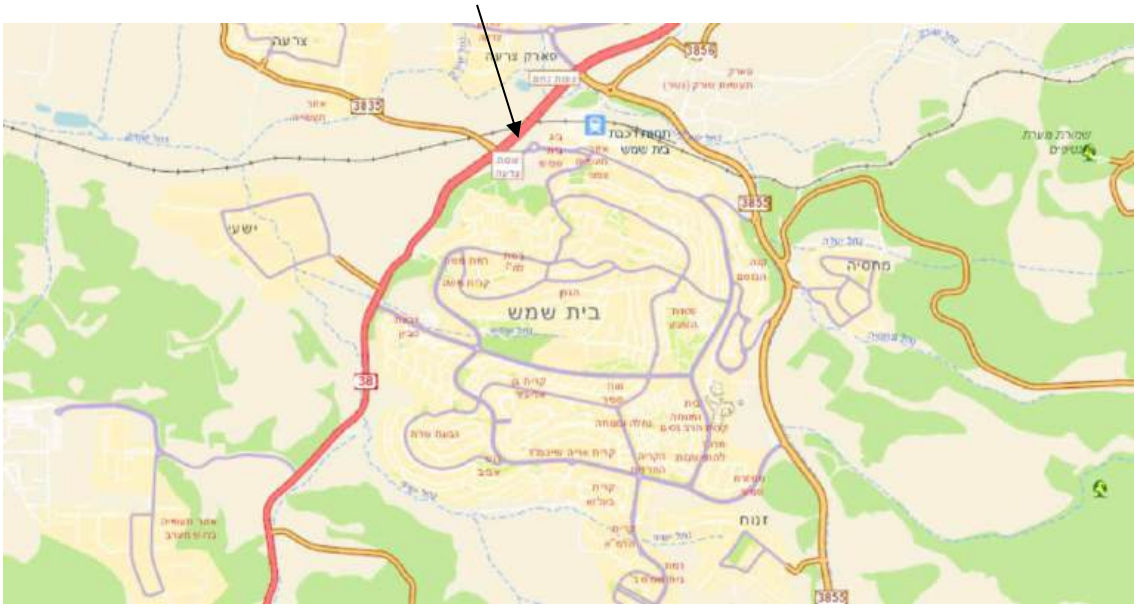
פני הקרקע של החלקה יורדים בשיפוע טופוגרפי מדרום לצפון.

כאמור, על החלקה הוקם מרכז מסחרי (קניון) ביג FASHION, בהיקף שטח כולל של 18,293 מ"ר ב-2 קומות.

בסמוך ממערב ממוקם מרכז פאוור סנטר ביג אשר כולל שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-17,000 מ"ר.

להלן תשריט הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:

מיקום הנכס שבנדון



מבט תלת מימדי על סביבת הנכס מכיוון דרום:



מבט תלת מימדי על סביבת הנכס מכיוון צפון



מיקום הנכס שבנדון (קניון ביג FASHION בית שמש)



פאוור סנטר "ביג בית שמש" (<u>אינו</u> מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

"קניון ביג FASHION בית שמש" מהווה קניון חדש ומודרני אשר נבנה בין השנים 2010-2013 וכולל 2 קומות מסחר לצד מגרש חניה פתוח. בניית הקניון הסתיימה בחודש מרץ 2013.

להלן תיאור שטחי הנכס (בהתאם להיתר הבניה):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סך הכל
קומת קרקע	כ- 6,909 מ"ר	כ- 2,722 מ"ר	כ- 9,631 מ"ר
קומה א'	כ- 5,403 מ"ר	כ- 3,141 מ"ר	כ-8,544 מ"ר
גג (טכני)		כ-118 מ"ר	כ-118 מ"ר
סך הכל	כ- 12,312 מ"ר	כ- 5,863 מ"ר	כ- 18,293 מ"ר

רמת הגמר בקניון הינה רמת גמר טובה וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת, רמקולים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר, חיפוי משולב אבן וזכוכית וכיוצ"ב.

לידיעה - בחודש יוני 2022 התקבל היתר בניה להוספת 4 קומות משרדים מעל המבנה הקיים אשר לא מומש[1] בפועל (הרחבה "בפרק הרישוי").

[1] תוקף ההיתר פג בחודש יוני 2025.

מבט על הקניון נשוא חוות הדעת מכיוון מערב:



להלן צילום הנכס שבנדון:





מבט על החזית הצפונית של הקניון





שטחי מסחר בקומת הקרקע





שטחי מסחר בקומה ראשונה

הרקע התכנוני[1]

תכנית 5/32/1

א. בהתאם **לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/32/1,** אשר אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים מיום 24.3.65, סווגה החלקה ביעוד לשטח מלאכה ותעשיה, כאשר מותרת הקמת מבנה עד לגובה של 15 מטר.

תכנית בש/154

ב. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר **בש/154**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28.7.1999 בי.פ מספר 4788, נקבעו שימושים אסורים באזור למפעל/בית מלאכה חדש (לפי רשימה מפורטת הכוללת בין היתר מפעלים ליצור מלט, בטון , חומרים רפואיים, זבל כימי, חומרי חיטוי או ניקוי ועוד).

תכנית בש/154/א

ג. בהתאם לתכנית מפורטת מספר **בש/154/א'** אשר אושרה למתן תוקף ביום 12.3.2001 בי.פ. מספר 4970 סווגה החלקה שבנדון ביעוד שטח למלאכה ותעשיה.

מטרת התכנית – איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים , קביעת זכויות בניה וקווי בניה , קביעת הוראות בניה.

להלן זכויות הבניה במצב המוצע:

שטח המגרש – 31,110 מ"ר.

קווי בנין – בין מגרשים[2] – 0 מטרים.

צדדי – 4 מטרים.

קדמי – 5 מטרים.

שטחי בניה מותרים:

שמושים עיקריים- 70%

שטח שירות על קרקעי – 10%

כסוי קרקע מקסימלי – 50%

סה"כ 80%

מספר קומות – 2 (15 מטרים)

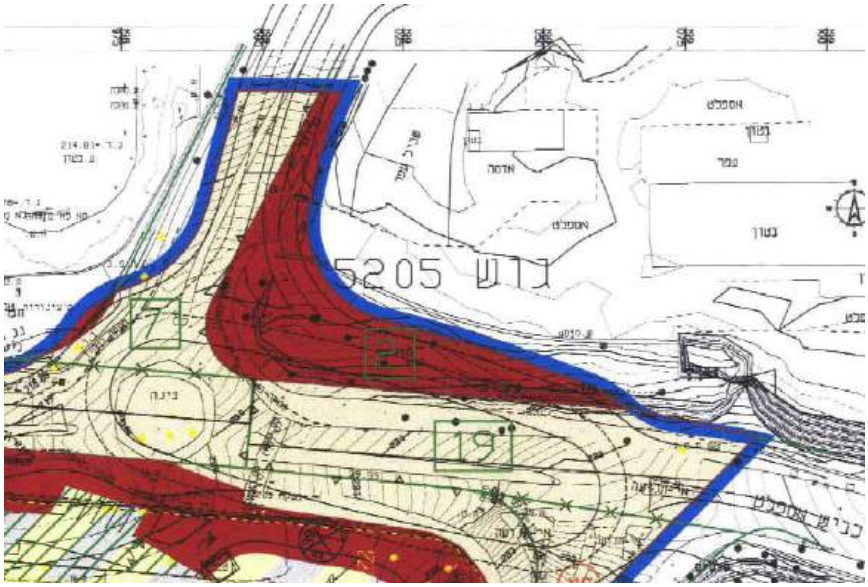
---

[1] בהתאם למידע תכנוני אשר נתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש על ידי מר מרדכי חורש, מתכנן העיר. המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ועל פי תוכניות בניין עיר.

[2] בתנאי שאין פתחים.

<u>תכנית בש/135</u>

ד. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר **בש/135**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.6.2008 בי.פ מספר 5815 , מיועד שטח בפינה הדרום מערבית של המתחם לשינוי מייעוד לתעשיה לייעוד דרך.



<u>תכנית בש/154/יב</u>

ה. בהתאם לתכנית **בש/154/יב'** אשר חלה על החלקה שבנדון ואושרה למתן תוקף בתאריך 26.7.2012 (י.פ. 6450) , אשר מטרתה הינה שינוי יעוד השטח מאזור תעשיה ושטח לתחנת רכבת לאזור מסחר ומשרדים ולדרכים.

שטח המגרש הינו 28,931 מ"ר.

סה"כ השטחים המוצעים (מסחר ומשרדים) הינם 18,452 מ"ר עיקרי[1]+6,436 מ"ר שרות (2 קומות מסחר + 6 קומות משרדים). תותרנה גלריות ב-2 קומות של המסחר שלא יחושבו לקומה אבל יכללו בשטחי הבניה ובגובה המרבי המותר של המבנה (בכפוף לתקנות התכנון והבניה 1992).

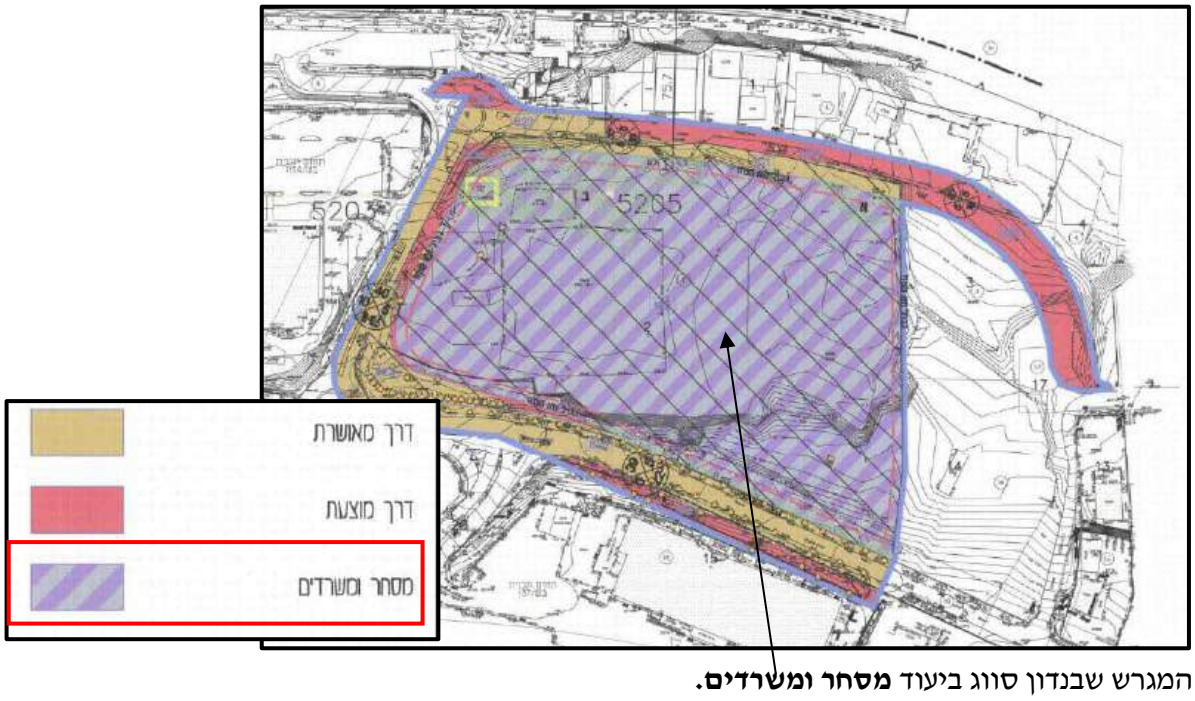
תכסית מקסימלית הינה 50%.

קו הבנין הצפוני לא יפחת מ-60 מטרים מציר פסי מסילת הברזל הקיימת.

יותרו השימושים הבאים:

משרדים (כולל שרותי בריאות), תעשיה עתירת ידע , מרכז מסחרי (MALL) הכולל חנויות כל בו סופרמרקטים , בתי מרקחת, חנויות בגדלים שונים , מסעדות ובתי קפה, מתקני שעשועים , משחקיות לילדים, בתי קולנוע ובידור , מכון התעמלות וכושר, באולינג וכיו"ב, חדר לתפילה, מגרשי חניה, שירותים הנדסיים.

להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):



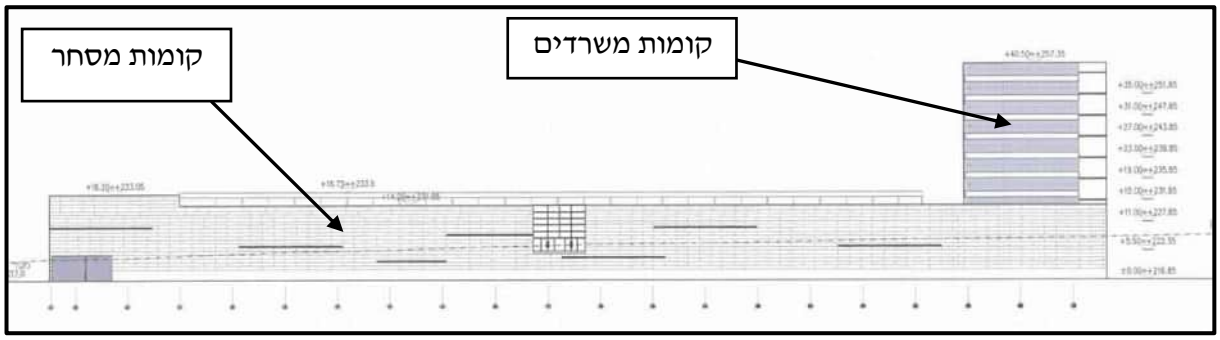
המגרש שבנדון סווג ביעוד **מסחר ומשרדים.**

[1] מתוך סך השטח העיקרי יוקצה עד 14,500 מ"ר ב-2 הקומות התחתונות לשימוש למסחר.

נספח בינוי מוצע (קומה ראשונה):



נספח בינוי מוצע – חזית דרומית:



<u>תכניות מתאר מחוזיות</u>

בהתאם **לתכנית מתאר מחוזית שינוי מספר 54 לתמ"מ 1** (שינוי מאזור לתעשיה מלאכה ואחסנה **לאזור פיתוח עירוני** , בית שמש) עולה כי התכנית חלה על החלקה שבנדון.

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 29.3.2012 (ילקוט פרסומים מספר 6397).

מטרת התכנית – שינוי יעוד מתעשיה מלאכה ואחסנה ליעוד של אזור לפיתוח עירוני בהתאמה לתכנית תמ"מ 1 שינוי 30.

יעוד הקרקע – אזור לפיתוח עירוני.

<u>להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):</u>



<u>תכנית בהכנה – 102-0879023 (בית שמש מע"ר צפוני)</u>

ו. בהתאם לתכנית **102-0879023** אשר מהווה תכנית מפורטת למע"ר הצפוני של העיר בית שמש, עולים הפרטים הבאים:

דברי הסבר:

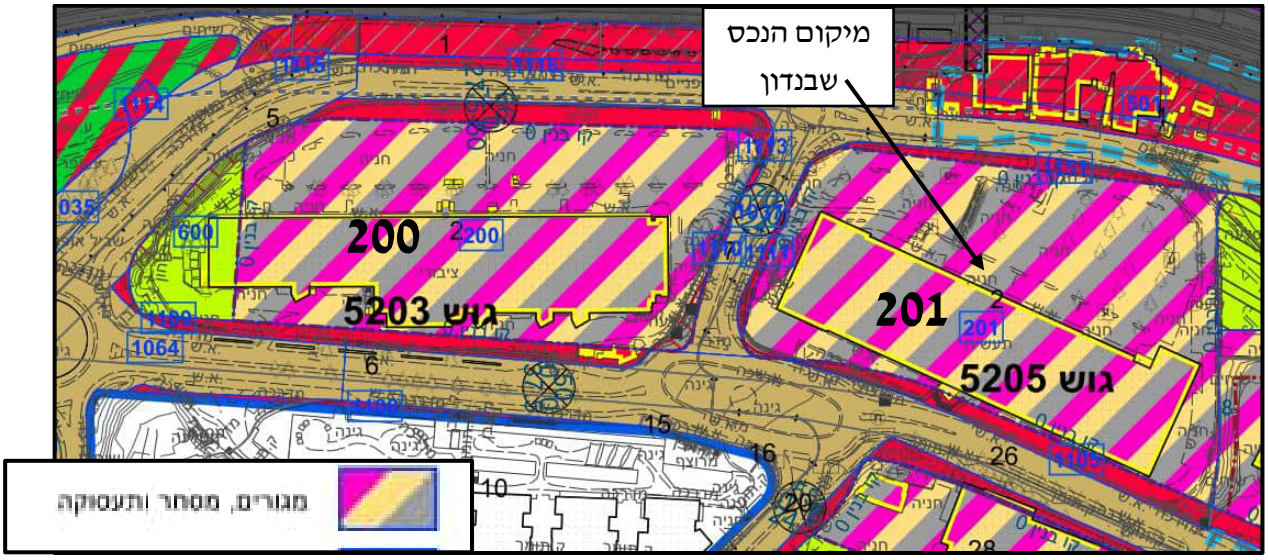
התכנית מציעה הקמת מע"ר ומרכז תחבורה המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר בחלק הצפוני של העיר.
התכנית מחולקת ל- 3 מתחמי תכנון.
הנכס שבנדון ממוקם במתחם המערבי המשלב בינוי קיים עם בינוי מוצע במסגרת תכנית פינוי/בינוי בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
התכנית מאפשרת הקמת מרכז תחבורה חדש לעיר הכולל תחנת רכבת חדשה שתחליף את התחנה הקיימת ותאפשר הגדלת קיבולת הנוסעים התואמת את היקפי הבניה והגידול הצפויים של העיר.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, משרדים ולמרכז תחבורה הכולל רכבת בצפון מזרח העיר בית שמש ופארק נחל.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת ייעודי קרקע והוראות למגורים, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, תיירות, פארק ותחנת רכבת.
- קביעת הנחיות הוראות ושימושים מותרים, לרבות זכויות ומגבלות בניה.
- חלוקה לתאי שטח ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים/ללא הסכמה מייעוד תעשיה ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



החלקה שבנדון סווגה **כתא שטח מס' 201** ביעוד "**מגורים, מסחר ותעסוקה**". כאשר סומנו רצועות להפקעה לטובת "**הרחבת דרך**". **המבנה** הקיים על החלקה **סומן להריסה**.

הוראות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

<u>שימושים מותרים:</u>

1. מגורים.
2. משרדים לרבות מרפאות, מכונים ומעבדות.
3. אולמות תצוגה וכינוסים.
4. מוסדות להכשרה מקצועית.
5. מסחר.
6. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.
7. חניה.

הוראות בינוי:

- שימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- לובי המגורים יהיה מופרד מהכניסה למסחר.
- 20% מכלל כמות יח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר.

טבלת זכויות הבניה:

תא שטח	שטח מגרש	שימוש	שטח עילי (במ"ר)		שטח תת קרקעי (במ"ר)		תכסית	מס' יח"ד	קומות		מרפסות (בנוסף)
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			מעל	מתחת	
201	26,242	מגורים	29,600	16,280		10,000	80%	296	21	1	3,552
		מסחר	11,928	7,952	3,000	4,494			2	1	
		תעסוקה	16,250	8,750		3,500			21	1	
		מבני ציבור	750	250					1		

<u>סטאטוס התכנית:</u>

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים בתאריך 11/2021, ובתאריך 24.5.2022 הוחלט ע"י הוועדה לקדם את התכנית כשתי תכניות נפרדות (למתחם המזרחי בנפרד ולמתחם המערבי בנפרד).
כמו כן, **ביחס למתחם המערבי (בו ממוקם הנכס שבנדון), הוועדה החליטה לאמץ את עקרונות התכנון במתחם המערבי כמדיניות תכנונית (תכנית אב) שניתן לקדם לאורה תכניות מפורטות**, וזאת עד לאישור תכנית המתאר לבית שמש או עד לאישור התכנית המפורטת למתחם המערבי.

כאמור, קידום תכנית זו הופסק והחל תכנון למתחם המערבי בנפרד (ראה הרחבה בעמוד הבא).

<u>תכנית בהכנה – 102-1135417 (בית שמש מע"ר צפוני – חלק מערבי)</u>

ז. בהתאם לתכנית **102-1135417** אשר מהווה את החלק המערבי של תכנית המע"ר הצפוני בעיר בית שמש, עולים הפרטים הבאים:

דברי הסבר:

תכנית המע"ר הצפוני מחולקת ל- 2 תכניות נפרדות (החל המזרחי והחלק מערבי), כאשר תכנית זו מהווה הינה לחלק המערבי של המע"ר, ומציעה הקמת מע"ר המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר.

אזור ביג הקיים ישודרג גם הוא ויאפשר ליזמים הגדלת זכויות בניה ותוספת משמעותית של כ- 1,000 יח"ד.

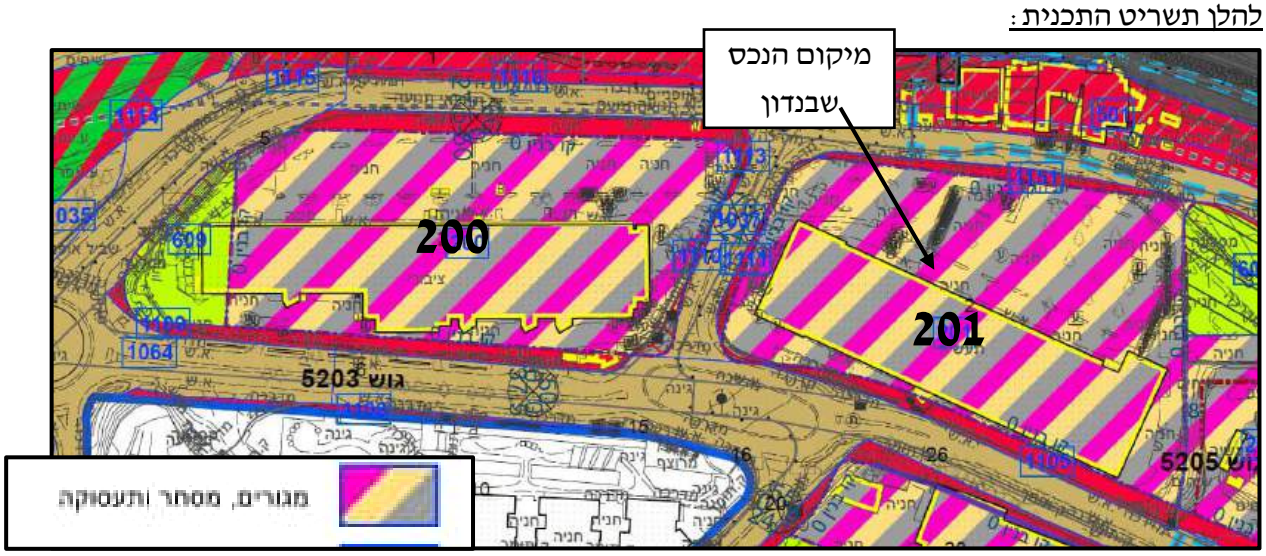
השטח המבונה מבוסס על דרך יגאל אלון, אשר עתיד לשמש כציר המרכזי עבור הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, ומסחר ופארק בצפון העיר.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת ייעודי קרקע והוראות למגורים, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, תיירות, פארק ותחנת רכבת.
- קביעת הנחיות הוראות ושימושים מותרים, לרבות זכויות ומגבלות בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק מהתכנית.
- קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



החלקה שבנדון סווגה **כתא שטח מס' 201** ביעוד "**מגורים, מסחר ותעסוקה**". כאשר סומנו רצועות להפקעה לטובת "**הרחבת דרך**". **המבנה** הקיים על החלקה **סומן להריסה**.

הוראות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

<u>שימושים מותרים:</u>

8. מגורים.
9. משרדים לרבות מרפאות, מכונים ומעבדות.
10. אולמות תצוגה וכינוסים.
11. מוסדות להכשרה מקצועית.
12. מסחר.
13. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.
14. חניה.

הוראות בינוי:

- שימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- לובי המגורים יהיה מופרד מהכניסה למסחר.
- 25% מכלל כמות יח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר, 10% יהיו יח"ד קטנות מאוד בשטח של עד 55 מ"ר, 5% יהיו יח"ד מיקרו בשטח של עד 23 מ"ר.

טבלת זכויות הבניה:

תא שטח	שטח מגרש	שימוש	שטח עילי (במ"ר)		שטח תת קרקעי (במ"ר)		תכסית	מס' יח"ד	קומות	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			מעל	מתחת
201	26,242	מגורים	29,600	11,840		10,000	80%	296	21	1
		מסחר	11,928	7,952	3,000	4,494			2	1
		תעסוקה	16,250	8,750		3,500			21	1
		מבני ציבור	750	250					1	

<u>סטאטוס התכנית:</u>

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים בתאריך 16.3.2023 ובתאריך 9.10.2023 הוחלט ע"י הוועדה כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה) ולאחר מכן התכנית תחזור לדיון נוסף.

בתאריך 28.7.2025 צוין באתר מנהל התכנון כי נבדקו תנאי הסף.

יצוין כי הוועדה החליטה לאמץ את תכנית זו (למתחם המערבי) כמדיניות תכנונית שניתן לקדם מכוחה תכניות מפורטות, וזאת עד לאישור תכנית זו או עד לאישור תכנית המתאר לעיר בית שמש.

בהתאם לבירור מול מחלקת תכנון של עיריית בית שמש (נערך בדצמבר 2024), נמסר כי טרם התקיים דיון נוסף וכי הסטטוס של התכנית נשאר זהה.

רישוי:

1. בהתאם **להיתר בנייה מספר 20110066** מיום 28 במרץ 2011 עולה כי ניתן לגוש מספר 5205 חלקה מספר 2 היתר לעבודות עפר ודיפון ובניית קירות תמך הגובל עם מגרשים גובלים ובפרט בשטחים הציבוריים + כלונסאות (קניון BIG2).
(לבניית מבנה חדש לשימוש מסחר בן שתי קומות, חניה עילית ועבודות פיתוח).

2. בהתאם **להיתר בניה מספר 20110156** אשר נתקבל בתאריך 20.7.2011 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשיה – בניה חדשה.
בקשה להתחלת עבודות לשלב א' – רצפת קומת קרקע , גרעין בטון , עבודות תשתיות ופיתוח למבנה לשימוש תעשיה.

3. בהתאם **להיתר בניה מספר 20120121** אשר ניתן בתאריך 12.2.2012 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשיה – בניה חדשה , אולמות ייצור לתעשיה.
בהתאם לטבלת השטחים עולה כי מבוקש שטח כולל של 19,315 מ"ר.
בתשריט קיימת חלוקה לאולמות ייצור לתעשיה.

4. בהתאם **להיתר בניה מספר 20110066(2)** , אשר ניתן בתאריך 30.7.2012 עולה כי הותר מרכז מסחרי – בניה חדשה. לשימוש מסחר בן שתי קומות , חניה עילית ועבודות פיתוח.

להלן טבלת השטחים:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			שטח שירות (במ"ר)					סה"כ הבניין (במ"ר)
	משרדים	מסחר	סה"כ עיקרי	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ שירות
קרקע		6908.74	6908.74	128.39	293.42	86.23	460.99	1751.07	2722.26	9631
ראשונה	104.9	5298	5402.9	99.97	101.65	78.01	1105.22	1744.76	3141.31	8544.21
גג					50.16		67.68		117.84	117.84
סך הכל		12206.74	12311.64	228.36	445.23	164.24	1633.89	3495.83	5981.41	18293.05

5. למבנה ניתן טופס 4 (אישור להספקת שירותים) בגין היתר בניה מספר 20120121 מיום 12.2.2012 – לצורך הרצת מערכות בלבד (תוקף טופס 4 עד ליום 1.1.13).

6. בהתאם **לטופס 4** (תקנה 5) – אישור להספקת שירותים אשר ניתן בתאריך 11.3.2013 עולה כי ניתן אישור לספק את השירות המבוקש למבנה אשר נבנה בגוש 5205 חלקה 2 ביעוד מסחרי על פי היתר 2011006(2) מתאריך 30.7.2012.

7. בהתאם **להיתר בניה מספר 20160250** אשר התקבל בתאריך 8.8.2016 עולה כי בנכס שבנדון הותר לבנות מרפסת פתוחה בשטח של כ- 83 מ"ר.

<u>היתר בניה שלא מומש בפועל – מוצג לידיעה</u>

8. בהתאם **להיתר בניה מס' 20220225** אשר ניתן בתאריך 30.6.2022 עולה כי הותרה הוספת 4 קומות משרדים מעל קניון קיים.

להלן טבלת השטחים מתשריט ההיתר:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			שטח שירות (במ"ר)			סה"כ הבניין (במ"ר)
	מסחר (קיים)	**משרדים (מוצע)**	סה"כ עיקרי	שירות קיים	שירות מוצע	סה"כ	
קרקע	7,214		7,214	2,569	221	2,790	10,004
קומה א'	5,433		5,433	3,198	109	3,307	8,739
קומה ב'		**873**	873	719	215	934	1,807
קומה ג'		**1,273**	1,273		174	174	1,447
קומה ד'		**1,273**	1,273		174	174	1,448
קומה ה'		**1,269**	1,269		174	174	1,443
גג			-				-
סך הכל	12,647	**4,689**	17,336	6,485	1,069	7,553	24,889

הערת החי"מ – תוקף היתר הבניה פג בתאריך 30.6.2025 (חלפו 3 שנים מיום נתינתו) ולא החלה בניה בפועל. על פי דיווח החברה בשלב זה אין כוונה בטווח הקצר לקדם את הבניה.

הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 1.1.2026, רשומות זכויות הבעלות בגוש 5205, חלקה 2, בשטח רשום של 32,206 מ"ר, על שם מדינת ישראל, בשלמות.

בעלויות:
מדינת ישראל, בשלמות

חכירות:
רשומה חכירה לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, לתקופה של 99 שנים (תאריך סיום 4.8.2057).

משכנתאות:
בתאריך 10.4.2019 נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ על הבעלות של ביג מרכזי קניות בע"מ בשלמות.

הערות:
רשומה הערה מתאריך 15.2.2000 בדבר הפקדת תכנית סע' 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (תכנית בש/154/א').
רשומה הערה מתאריך 19.9.2006 בדבר הפקדת תכנית סע' 123 לחוק התכנון והבניה , לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (תכנית בש/135).
רשומה הערה מתאריך 12.4.2010 בדבר הפקדת תכנית סע' 123 חוק התכנון והבניה , לטובת הועדה המקומית בית שמש (תכנית מפורטת מספר בש/154/יב').

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

<u>חוזה חכירה</u>

ב. בהתאם לחוזה חכירה מיום 17.11.1958 אשר נערך בין רשות הפתוח (להלן: "המחכיר") לבין מפעלי אופניים ישראליים בע"מ (להלן: "החוכר") עולה כי המחכיר עומד לרשום 35 דונם באזור התעשייה של בית שמש לפי התרשים המצורף בזה, והואיל והחוכר ביקש מאת המחכיר לחכור את הנכס על מנת להקים מפעל תעשייתי.

הסכם החכירה הינו לתקופה של 99 שנים (תקופת החכירה 4.8.2057-5.8.1958).

בתום תקופת החכירה לפי הסכם זה תחודש החכירה לתקופה נוספת לפי תנאים שיהיו מקובלים אז בהתחשב עם העובדה שדמי החכירה ו/או דמי השימוש שולמו ע"י החוכר מראש בעד תקופת החכירה.

מטרות העסקה ותקנות לבניה – החוכר מתחייב להגיש לוועדת בנין ערים תכנית בניה מפורטת של המפעל התעשייתי שהוא עומד להקים על הנכס.

דמי החכירה עבור <u>כל תקופת החכירה</u> נקבעו ע"י הצדדים לסך של 9,187.5 ל"י.

התשלומים נקבעו עד לתאריך 5.2.1961.

<u>הסכם לשינוי יעוד בחוזה החכירה</u>

ג. בהתאם להסכם[1] מיום 2.6.2005 אשר נערך בין מנהל מקרקעי ישראל ובין מפעלי אופניים ישראליים בע"מ עולה כי מפעלי אופניים הינה החוכרת של המקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 5205 בשטח 32,206 מ"ר. מפעלי אופניים הכינה תכנית לשינוי יעוד המקרקעין מיעוד לתעשיה ליעוד למסחר (תכנית בש/154/ד'[2]).

עמדת המינהל היא כי אם תאושר התכנית הוא יהיה זכאי לגבות מאת מפעלי אופניים עבור קבלת היתר בניה , דמי היתר בגין שינוי היעוד של המקרקעין ועליית שווים עקב אישורה.

עמדת מפעלי אופניים הינה כי המינהל לא יהיה זכאי לגבות דמי היתר בגין שינוי היעוד והם זכאים לממש את התכנית מבלי לשלם למינהל דמי היתר ו/או תשלום אחר.

המינהל יחתום על התכנית לצורך הגשתה לרשויות התכנון וזאת במעמד חתימת ההסכם.

לאחר אישור התכנית המנהל יהיה זכאי לדרוש כי מפעלי אופניים ישלמו למינהל כתנאי לחתימתו על הבקשה להיתר בניה , דמי היתר בגין ההפרש בשווי המקרקעין בין השווי לפי המצב הקיים לבין השווי עפ"י מצבם החדש עפ"י התכנית וזאת עפ"י שומת השמאי הממשלתי בכפוף להחלטות מועצת ממ"י שיהיו תקפים בעת הגשת תכניות הבניה לחתימת המנהל.

מפעלי אופניים יהיו זכאים לטעון כי אין הם חבים בתשלום כלשהו למינהל עבור הסכמתו והם יהיו רשאים לפנות לבית המשפט.

אם מפעלי אופניים ינהגו כך , הם יהיו זכאים לשלם למינהל 75% מהסכום השנוי במחלוקת ולהמציא למינהל ערבות בנקאית על יתרת הסכום.

---

[1] ההסכם חתום רק ע"י קיבוץ צרעה ולא ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

בנוסף נחתם ע"י הקיבוץ כתב התחייבות למנהל מקרקעי ישראל מיום 2.6.2005 בדבר תשלום דמי היתר בגין עליית שווי הנכס עפ"י התב"ע החדשה המוצעת.

[2] תכנית זו לא אותרה (אין תכנית הידועה כ-בש/154/ד' כמופקדת ו/או מאושרת).

<u>הסכם רכישת הזכויות</u>

ד. בהתאם **להסכם מכר** מיום 16.9.2007 אשר נערך בין רהיטי צרעה בע"מ[1] (להלן: "המוכר") לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "הקונה") עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 5205 חלקה 2 בשטח של 32,200 מ"ר המצויים בבית שמש על פי הסכם חכירה מהוון עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 17.11.1958.

המוכר מצהיר כי הוגשה בעבר על ידיו תכנית בש/154/ד' אשר הועדה המקומית המליצה בזמנו להעבירה לדיון בועדה המחוזית ואשר מסיבות שונות וביניהם חלוף הזמן יתכן שיהיה צורך להתחיל לגביה מחדש את הליכי התכנון.

התמורה – 17,000,000 ₪ + מע"מ.

מיסים ותשלומים – מס השבח ומס מכירה יחולו על המוכר.

תשלומים למינהל מקרקעי ישראל (עד ליום חתימת ההסכם) יחולו על המוכר.

דמי הסכמה ו/או דמי היתר ו/או כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא למנהל מקרקעי ישראל ו/או לכל גוף או רשות אחרת בגין שינוי היעוד הנוכחי ליעוד מסחרי ו/או לכל יעוד אחר ו/או בגין השבחת הזכויות ממצב תעשיה למצב מסחרי , יחולו על הקונה.

היטל השבחה בגין תכנית ו/או היתר ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או תוספת ו/או בכל עילה אחרת בקשר עם המקרקעין לרבות במפורש בגין תוכניות תקפות במועד חתימת ההסכם או בגין תכניות שהיו תקפות בעבר יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

ה. בהתאם לאישור מנהל מקרקעי ישראל מיום 21.2.2010 ביחס לתכנית בש/154/יב' עולה כי לממ"י אין התנגדות לאיחוד וחלוקה המתייחסת למגרש חדש 100 בתכנית שבנדון.

[1] בהתאם להסכם שמו הקודם היה "מפעל אופניים בע"מ".

<u>הסכם עבודות פיתוח</u>

ו. בהתאם להסכם מיום 16 במרץ 2011 בין עיריית בית שמש (מצד אחד), הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בבית שמש (מצד שני) ומי שמש בע"מ – תאגיד המים והביוב (מצד שלישי), שלושתם ביחד ייקראו (להלן: "הרשות") לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "ביג" / "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- ביג הנה בעלת הזכויות להירשם כחוכרת לדורות (לאחר ביצוע ההליכים המתאימים להעברת הזכויות מאת "רהיטי צרעה") של המקרקעין הידועים כחלקה מספר 2 בגוש 5205 בבית שמש, הכלולים בתחום תב"ע בש/154 יב' המשנה את ייעוד החלקה מתעשייה למסחר ומשרדים, תא שטח מספר 100 (להלן: "המקרקעין").
- תב"ע בש/154 יב' הופקדה בועדה המחוזית, לא נתקבלו התנגדויות, הוגש בגינה שינוי מספר 54 לתמ"מ 1 והצדדים מצפים שהיא עומדת להתאשר ולקבל תוקף בועדה המחוזית בטווח של כ- 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה[1].
- לצורך הקמת מרכז מסחרי ושטחי משרדים עפ"י תב"ע בש/154 יב' נדרש ביצוען של עבודות תכנון, בנייה ופיתוח בהיקף נרחב, לרבות לצורך שיפור התשתית העירונית והציבורית ודרכי הגישה בסמוך למרכז המסחרי.
- ביג מתחייבת כלפי הרשות בתשלום האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או תשלומי החובה כפי שיפורטו בהמשך ואשר טרם שולמו על ידי ביג עד למועד החתימה על הסכם זה.
- הצדדים הגיעו להסכמה כי ביצוע עבודות הפיתוח ע"י ביג, התשלום שישולם לרשות והכל כמפורט בהסכם יהווה סילוק סופי ומוחלט מצד ביג כלפי הרשות של כל תשלומי החובה מכלן מין וסוג שהוא בקשר עם מרכיב הקרקע באגרות והיטלים, כל זכויות הבנייה שבתוכנית ובניית המרכז המסחרי בהיקף מטראז' בהתאם לגרמושקת הבקשה להיתר הבנייה המצורפת להסכם זה וכולל כל מטלות ציבוריות כלשהן.
- ביג מתחייבת לרשות לבצע על חשבונה ובאחריותה הבלעדית את כל עבודות הפיתוח החלות עליה.
- ביג תשלם ותישא בחלקה ותשתתף בתשלום של כל העבודות להרחבת ושדרוג של דרך אלון והסדרת התעבורה בו לרבות כיכר אליפטית וכן הרחבת ושדרוג רחוב החרש ורחוב 37 בדרך של תשלום של היטל השבחה, האגרות וההיטלים כפי שיפורט בהמשך עפ"י הסכם זה בלבד.
- מובהר כי בגין הבנייה נשוא הסכם זה ביג לא תידרש לשאת בכל אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים וכל הוצאה אחרת מעבר לנקוב בחוזה זה.
- ביג תבצע את כל העבודות עפ"י הסכם זה ותשלימן תוך פרק זמן שלא יעלה על 36 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה למרכז המסחרי.
- העירייה תבצע בעצמה ועל חשבונה את עבודות ההרחבה והשדרוג של דרך אלון, הרחבת רחוב החרש והרחבת כביש 37 תוך שימוש בתשלומים של ביג.

[1] כאמור התכנית אושרה למתן תוקף ב-29.3.2012.

- מוסכם בין הצדדים כי שומת היטל ההשבחה, כפי שהוצאה לבקשת הועדה המקומית, היא השומה הקובעת, והצדדים מאשרים ומסכימים כי השומה סופית ומוחלטת.
- מובהר כי ביצוע התשלומים עפ"י הסכם זה ע"י ביג יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל אגרה ו/או היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או היטלים ו/או דמי השתתפות מכל מין וסוג שהוא החלים על המקרקעין וכל זכויות הבנייה לפי התוכנית החדשה ובגין בניית המרכז המסחרי עפ"י גרמושקת הבקשה להיתר בנייה.

להלן יוצגו התשלומים אשר יחולו על ביג בהתאם לנספח התשלומים המצורף להסכם:

- מוסכם בין הצדדים כי בגין התב"ע החדשה בש/154 יב' ביג לא תשלם היטלי פיתוח בגין הרכיבים הבאים וזאת למעט במקרים בו יבצע התאגיד עבודות תשתית חדשות מעבר לחובתו עפ"י הסכם זה ויבצע גבייה בהתאם להוראות כל דין:
  - ביוב ציבורי לכל מ"ר קרקע
  - ביוב מאסף לכל מ"ר קרקע
  - הנחת צנרת מים לכל מ"ר קרקע
- מוסכם כי העירייה לא תיגבה היטלי פיתוח בגין הרכיבים הבאים:
  - סלילת כבישים לכל מ"ר קרקע וזאת למעט במקרים בהם תבצע העירייה עבודות תשתית חדשות מעבר לחובתה עפ"י הסכם זה.
  - סלילת כבישים לכל מ"ר בניין.
  - סלילת מדרכות לכל מ"ר קרקע.
  - סלילת מדרכות לכל מ"ר בניין.
  - היטל תיעול לכל מ"ר קרקע.
  - היטל תיעול לכל מ"ר בניין.
  - היטל שצ"פים בהתאם לחוו"ד.

- בכוונת ביג לממש את הזכויות הנתונות בתב"ע בשני שלבים, ללא הגבלה בזמן, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי:
  - המבנה המסחרי.
  - מבנה המשרדים.
- מובהר בזאת כי לביג ולעירייה טענות כלפי דרישת תאגיד המים להיטלים שונים ואופן חישובם וכי התשלום מבוצע על ידי ביג תחת מחאה.

בהתאם לנספח המצורף להסכם עולה כי סך התשלום בגין דרישת תאגיד המים לאחר קיזוז כל התשלומים אשר לביג פטור מתשלומם הנו בסך של כ- 4,341,457 ש"ח

היטל השבחה:

- היטל ההשבחה שנקבע לתוכנית בש/154 יב' הכוללת את תוכנית בש/154 א' עומד על סך של 11,722,471 ₪. **החלק המיוחס לבש/154 א' ולמבנה המסחרי הנו על סך של 8,890,951** ₪, אשר ישולם במספר שלבים.
- **עבור מבנה המשרדים ישולם ביום מתן ההיתר סך של 2,831,520** ₪ **(בתוספת הפרשי הצמדה מיום אישור התב"ע).**
- מוסכם כי מאחר ותב"ע בש/154 יב' טרם נכנסה לתוקף אך הצדדים מבקשים להגיע להסכמות, לצמצם חוסר ודאות ולהתחיל בפיתוח האזור בפועל, יעמדו הסכומים הנקובים כסכומי שומה המוסכמים ליום הקובע לתקופה מקסימאלית של שנה.

מפרט טכני / תיאור עבודות הפיתוח:

חברת ביג תבצע את עבודות הפיתוח הבאות:

- קיר תומך בגבול המגרש בין שדרות יגאל אלון (צפון) לבין המגרש (חלקה 2 בגוש 5205), כולל חדירת עוגני קרקע לעומק התת קרקעי של השטח הציבורי.
- הקיר יכלול קונסולה ברוחב 2 מטר עבור הרחבת שדרות יגאל אלון.
- מובהר כי למועד הסכם זה מעמסת עלות העבודות הציבוריות המוטלות על ביג הנו כ- 2,750,000 ש"ח

<u>תשלומי שבוצעו</u>

ז. תשלומים - הוצגו בפני הח"מ קבלות בגין תשלום אגרות והיטלים בסך כולל של 5,948,000 ₪.

היטל השבחה – הוצג בפניי אישור כי שולם סך של 8,890,951 ₪ **(עבור שטחי המסחר).**

הוצג בפני אישור כי שולם סך של 3,005,982 ₪ **(עבור שטחי המשרדים).**

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. <u>דמי שכירות</u>:

בהתאם לדווח חברת ביג מרכזי קניות עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לחודש דצמבר 2025 , לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון הינם בסך של 1,697,584 ₪/ בחודש.

שטח לשיווק – 14,164 מ״ר

שיעור תפוסה – 99.6%

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, ״המשכיר״ זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים , עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,951,571 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

שטחים פנויים להשכרה: נכון למועד 31.12.2025 קיים שטח פנוי בקניון בהיקף 63 מ״ר.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת ״חרבות ברזל״.

ג. <u>חברת ניהול וצובר חשמל:</u>

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2022	3,104,470 ₪ לשנה
2023	3,484,926 ₪ לשנה
2024	3,761,652 ₪ לשנה
ממוצע	**3,450,349** ₪ / **לשנה**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 99 חוזי שכירות, חוזה 1 הינו בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשיה בית שמש , מדרום לכביש מס׳ 38, בסמוך לכניסה לבית שמש.

- אזור התעשיה בית שמש אשר מאופיין בשימושים לתעשיה לצד שימושים למסחר (כאשר בסמוך לנכס שבנדון ממוקמים מרכז ביג פאוור סנטר בשטח בנוי של 17,000 מ״ר ופרוייקט שער העיר).

- הנתון כי מתחם הקרקע ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בית שמש.

- סיווג הקרקע על פי תוכניות בניין עיר אשר פורסמו למתן תוקף, ביעוד לאזור מסחר ומשרדים, הוראות וזכויות הבניה (שטח מגרש 28.9 דונם), שטח עיקרי לבניה בהיקף של 18,452 מ״ר, בינוי של 2 קומות למסחר ו-6 קומות למשרדים.

- הנתון כי על גבי המגרש הוקם קניון ״ביג FASHION בית שמש״ בהיקף של כ-18,293 מ״ר ב-2 קומות.

- הנתון כי הקניון שבנדון מהווה קניון חדש ומודרני אשר קיבל טופס 4 בחודש מרץ 2013.

- רמת הגמר בקניון אשר הינה רמת גמר טובה וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת, רמקולים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר, חיפוי משולב אבן וזכוכית וכיוצ״ב.

- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת יתרת זכויות בניה לניצול ביעוד משרדים.

- הנתון כי בתאריך יוני 2022 התקבל היתר בניה לתוספת קומות המשרדים, עם זאת, תוקף ההיתר פג, וכן על פי דיווח החברה אין כוונה בשלב זה לבצע את הבניה.
בתחשיב השומה הובא בחשבון שווי הזכויות שהתבקשו בהיתר הבניה שלא מומש.

- הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום צפוי לרשות מקרקעי ישראל.

- הנתון כי קיימת תכנית בהכנה מס' 102-1135417 אשר מטרתה להגדיל את זכויות הבניה המאושרות וכן להוסיף זכויות בניה למגורים (296 יח"ד) בכפוף להריסת המבנה הקיים (סומן להריסה). עם זאת, לאור היקף הזכויות המוצע, ולאור דחיה וסיכון עד לאישור התכנית בפועל, ובכפוף לתשלום היטל השבחה ודמי היתר, נראה כי לא קיימת תוספת שווי בגין תכנית זו.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת עד לשנת 2057.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות[1].
לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוגו). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.8% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 7.25% להכנסות הנוספות מפדיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

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

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל קניון, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון ההכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים.

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות		קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**	מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן		חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**	וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי		מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%	פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין		מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**	דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ		הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**	דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון		אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**	מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי		בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**	מידע שוק 10/2024
מעלות		רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**	מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה		מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**	מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב		אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**	כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים:

א. דמי שכירות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,697,584
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 20,371,006
שיעור היוון שנתי	6.80%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים (*)	₪ **299,570,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,951,571
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.25%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **26,920,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **326,490,000**

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 284,590,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 279,050,000
	ירידה של 0.5%	₪ 323,350,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 314,550,000
	ירידה של 5%	₪ 284,590,000

ב. רווח מחשמל וניהול הקניון[1]:

רווח מניהול וחשמל מייצג לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 3,450,349	8.30%	**₪ 41,570,000**

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול הקניון, כאשר להערכת החי"מ ובהתאם למקובל בשוק, סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.3% (לעומת שיעור הוון של 6.8% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) שכן רווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

א. שטחים ריקים:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
63	₪ 100	₪ 75,600	7.30%	**₪ 1,040,000**

ב. לסיכום:

שווי הנובע מדמי השכירות	₪ 326,490,000
תוספת שווי בגין שטח ריק בקניון	₪ 1,040,000
תוספת שווי בגין רווחי חשמל וניהול הקניון	₪ 41,570,000
בתוספת שווי זכויות בניה למשרדים , מנוכה הוצאות צפויות	-₪ 900,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה	-₪ 4,720,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	**₪ 363,480,000**

הערת החי"מ[1]:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	7.00%

הערות:

1. שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.

<u>הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו ע"י הח"מ</u>

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 293,460,000	23.86%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 302,505,000	20.16%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 313,480,000	15.95%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 356,710,000	1.90%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **363,480,000**

העלייה בשווי הנכס שנקבע למועד קובע דצמבר 2022 (293.46 מיליון ₪) ובין המועד הקובע הנוכחי (363.48 מיליון ₪) משקף עליה של 23.86%. העלייה נובעת מגידול בהכנסות מדמי השכירות ומפדיונות השוכרים גידול ברווחים שנובעים מדמי ניהול וחשמל, וירידה בשיעור ההיוון.
כמו כן, לאור יציבות המרכז, לרבות נתוני הפדיון, המהווים בנכס שבנדון, הכנסה בטוחה בדומה לדמי שכירות בסיס הופחת שיעור ההיוון עבור דמי שכירות המתקבלים מתוספת הכנסות מפדיון.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש ביעוד למסחר ולמשרדים עליו הוקם קניון "BIG FASHION", גוש מספר 5205, חלקה מס' 2, אזור התעשיה בבית שמש)
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון סביב – **363,480,000** ₪ **(שלוש מאות שישים ושלושה מיליון, ארבע מאות ושמונים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: לא צפוי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

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

ובאתי על החתום,

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

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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