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 100% ממרכז מסחרי הידוע בשם "סטאר סנטר"

רחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות וויצמן, אזור הבקמה, אשדוד



25 בפברואר 2026
מספרנו: 30436.301

לכבוד,
חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ
חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ[1]

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 100% ממרכז מסחרי הידוע בשם "סטאר סנטר"
רחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות וויצמן, אזור הבקמה, אשדוד

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

מטרת חוות הדעת : לצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי (IFRS13), דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IAS40) 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

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

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

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

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, 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 ₪.

[1] בהתאם לדוח רשם החברות של חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן: "החברה"), עולה כי חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (שם קודם ארנה סטאר גרופ בע"מ) הינה בעלת מלוא המניות בחברה. אומדן השווי נערך לשווי החברת יחד ו/ או לחוד (100%).

מזמין חוות הדעת : חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ[2] חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ [3] (באמצעות מר ניר לחיאני, סמנכ"ל הכספים)

בעלי הזכויות בנכס : חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) וחברת אס.אל.אס מפרשים בע"מ (25%)[4] (להלן יחד: "החברות") ובסה"כ – 100% מהזכויות בנכס.

מועד הזמנת חוות הדעת : 14 בדצמבר 2025

תאריך הביקור בנכס[5] : 10 בפברואר 2026

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 בחודש 03/2022 ע"י החברות, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[6].

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

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

הערות לשכר הטרחה : שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

---

[2] בהתאם לתעודת מיזוג חברה מתאריך 22.04.2013 מוזגו חברות חברת פילגר בע"מ, חברת סטורם ב.ספורט בע"מ וחברת בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ לחברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ.

[3] אומדן השווי נערך לשווי החברת יחד ו/ או לחוד (100%).

[4] בהתאם להסכם מכר מיום 06.04.2022 ותוספת לו מיום 29.06.2022 נרכשו יתרת הזכויות (25%) מחברת הפניקס ע"י חברת אס.אל.אס. מפרשים (ראה פירוט בפרק "זכויות בנכס"). בהתאם לדוח רשם החברות, חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ הינה בעלת מלוא המניות של חברת אס.אל.אס מפרשים בע"מ ושל חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ, ואומדן השווי נערך לשווי זכויות החברות כמקשה אחת.

[5] ביקור בנכס נערך על ידי גילה סקרדר- אנגל, שמאית מקרקעין.

[6] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה), בשלמות (100%):

גוש מספר	2062			
חלקות מספר[7]	75	76	74	
שטח רשום בשלמות [8]	49,920 מ"ר	2,769 מ"ר	42,508 מ"ר	
מגרש מספר עפ"י תב"ע 50/114/03/3[9]**:**	[10]201	[11]600	[12]200	
שטח המגרש עפ"י תב"ע 50/114/03/3	49,920 מ"ר	2,769 מ"ר	42,508 מ"ר	
סה"כ שטח המגרשים יחד:	95,197 מ"ר			
מבנים עפ"י היתר	**A**	**E-F,G**	**B,C,D**	**H1,H2,I, ביתנים**
שטח בנוי במתחם (עיקרי + שירות) במ"ר	כ- 4,911 מ"ר	כ- 12,002 מ"ר	8,488 מ"ר	כ- 32,730 מ"ר [13]+ גגונים כ- 2,064 מ"ר
סה"כ בינוי במתחם	כ- 58,132 מ"ר ברוטו + גגונים בשטח של 2,064 מ"ר, סה"כ 60,196 מ"ר[14]			
מגרשים מספר[3] עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מס' תאוח/221 (לפני אישור תב"ע 50/114/03/3)	B1	A1 ו- 2		ב3' (חלק)
שטח קרקע במ"ר עפ"י תכנית איחוד וחלוקה [3] (ראה פרק "זכויות בנכס")	11,350 מ"ר	28,481 מ"ר (A1) + 12,950 מ"ר (2), סה"כ : 41,431 מ"ר		40,190 מ"ר[2]
בעלי הזכויות [15] (ראה פרק "זכויות בנכס")	חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן: "סטאר") בעלת - 75% מהזכויות וחברת אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "אס.א.ל.אס") בעלת – 25% מהזכויות (ראה פירוט פרק "זכויות בנכס")			
זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")	זכות חוזית לבעלות [16]		זכות חוזית לחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל[17]	
נשוא חוות הדעת	**זכויות "סטאר" ו"אס.אל.אס" יחד המהווים - 100% בלתי מסוימים מהזכויות במרכז המסחרי ו- 27,953 מ"ר עיקרי יתרת זכויות הבניה לשימוש עיקרי שטרם נבנו במרכז המסחרי** (יצוין כי בהתאם למערכת ההסכמים והיתרי בניה שניתנו יתרת זכויות בניה מהוות כ- 16,448 מ"ר עיקרי).			
מיקום	רחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות ויצמן, אזור באקמה, אשדוד			

---

[7] בטרם השלמת רישום המגרשים כחלקות חדשות, הנכס היה ידוע כגושים מספר 2062, 2065, חלקי חלקות מס' 23, 31.

[8] חלקות 74, 75 ו- 76 החדשות נוצרו בהתאם למגרשים מספר 200, 201 ו- 600 לפי תב"ע 50/114/03/2 בהתאם לתצ"ר מאושר לרישום מספר 3159/2019 אשר אושרה ע"י הועדה המקומית מיום 08.03.2020. באופן בו נכון למועד הקובע לחוות הדעת נרשמו המגרשים החדשים כחלקות חדשות.

[9] שטח חדש במסגרת איחוד וחלוקה שבמסגרתו שונו גבולות המגרשים. טרם הוסדר רישום כאמור בחוזה החכירה, אישוריי הזכויות.

[10] מגרש מספר 201 נוצר מחלק ממגרשים מספר 1א' ו- 2א' עפ"י תכנית 63/101/02/3 ותכנית מספר 3/מק/2163, במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון עפ"י תכנית לאיחוד חלוקה מספר 50/114/03/3 אשר אושרה למתן תוקף.

[11] מגרש מספר 600 נוצר מחלק ממגרש מספר 2א' עפ"י תכנית 63/101/02/3 ותכנית מספר 3/מק/2163, במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון עפ"י תכנית לאיחוד חלוקה מספר 50/114/03/3 אשר אושרה למתן תוקף.

[12] מגרש מספר 200 נוצר מחלק ממגרש מספר 3ב' עפ"י תכנית 63/101/02/3 ותכנית מספר 3/מק/2163, במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון עפ"י תכנית לאיחוד חלוקה מספר 50/114/03/3 אשר אושרה למתן תוקף

[13] שטחי המבנים בהתאם להיתר בניה חדש למבנה הג'מבו מספר 20220589 שניתן ביום 08.06.2023 והיתר שינויים מספר 20240753 שניתן בתאריך 19.05.2025 (תכנית שינויים להיתר) בו עודכנו שטחי מבנים I, 1H ו- 2H ונכון למועד חוות הדעת הושלמה הבניה והתקבלה תעודת גמר עבור תוספת השטחים למבנה הג'מבו.

[14] השטח הבנוי הינו שטח כולל של 9 מבנים נפרדים ותחנת דלק ו-9 ביתנים, עפ"י טבלאות השטחים מהיתרי הבניה המפורטים בפרק "רישוי".

[15] הזכויות בנכס בהתאם לחוזי רכישה, הסכמי שיתוף, אישורי רישום זכויות בנכס, חוזה חכירה ותעודת מיזוג חברה.

[16] בהתאם לאישורי זכויות שנתקבלו מאת חברת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ אשר טרם נרשמו בפנקס המקרקעין

[17] עפ"י חוזה חכירה מיום 11.08.2009 לרבות תוספת מיום 09.07.2019, לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 28.06.2054 + 49 שנים נוספות אשר טרם נרשמו בפנקס המקרקעין .

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את 100% מהזכויות במרכז המסחרי (פאוור סנטר) המכונה "סטאר סנטר" בתוספת זכויות בנייה, הממוקם במתחם הרחובות ז'בוטנסקי, שדרות וויצמן, שדרות בן גוריון ושדרות הרצל, באזור באקמה, מדרום לאזור התעשיה 2 ומצפון לרובע ב' (מרכז העיר הישן) בחלק הצפון מערבי של העיר אשדוד סמוך לנמל אשדוד.

המרכז המסחרי הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 2062 חלקות 74, 75 ו- 76[18] אשר נוצרו ממגרשים מס' 200, 201 ו- 600[19] בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 50/114/03/3 בשטח קרקע כולל של כ- 95 דונם.

בתחום המגרשים קיימים עשרה מבנים (בהם תחנת דלק) ו- 3 ביתנים[20] בשני מתחמי משנה בשטח בנוי עיקרי של כ- 48,351 מ"ר ובשטח ברוטו מעל ומתחת לקרקע של כ- 58,132 מ"ר + כ- 2,064 מ"ר גגונים היוצרים שני קבוצות מבנים בצורת האות ח' כ"א. סביב כל מתחם מגרש חניה פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית הכולל כ- 1,385 מקומות חניה (מתוכם 14 מקומות חניה תפעולי).
להלן התפלגות השטחים הבנויים בהיתרי הבניה ותכניות בקשה להיתר הבניה:

מס' המבנה	שטח עיקרי	שטח שרות מתחת לקרקע	שטח שרות מעל הקרקע	סה"כ (עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע)	גגונים
A	כ- 4,057 מ"ר	-	כ- 854 מ"ר	כ- 4,911 מ"ר	
B	כ- 4,677 מ"ר	-	כ- 325 מ"ר	כ- 5,002 מ"ר	
C	כ- 1,867 מ"ר	-	כ- 762 מ"ר	כ- 2,629 מ"ר	
D (תחנת דלק)	כ- 857 מ"ר[21]	-		כ- 857 מ"ר	
E-F	כ- 5,623 מ"ר	-	כ- 413 מ"ר	כ- 6,036 מ"ר	
G	כ- 5,819 מ"ר	-	כ- 147 מ"ר	כ- 5,966 מ"ר	
I ,1H ,2H[22]	כ- 25,362 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 6,876 מ"ר	כ- 32,503 מ"ר	כ- 1,858 מ"ר[23]
ביתנים	כ- 208		כ- 19 מ"ר	כ- 227 מ"ר	כ- 206 מ"ר
סה"כ	כ- 48,469 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 9,396 מ"ר	כ- 58,132 מ"ר	כ- 2,064 מ"ר

מתחם הרחובות בו ממוקם המרכז המסחרי נשוא חוות הדעת מהווים צירי תנועה מרכזיים המובילים לאזורי התעשיה, לנמל אשדוד ולאזורי המגורים הצפוניים של העיר אשדוד.
מרכז מסחרי "סטאר סנטר" ממוקם בקטע הדרך שבין שדרות ויצמן ממזרח ושדרות הרצל במערב, דרך בן גוריון בצפון ורחוב ז'בוטינסקי בדרום.

---

[18] בטרם השלמת רישום המגרשים כחלקות חדשות, הנכס היה ידוע כגושים מספר 2062, 2065, חלקי חלקות מס' 23, 31.

[19] מגרשים 200, 201 ו- 600 נוצרו ממגרשים מספר 1א', 2א' ו- 3ב' עפ"י תכנית 63/101/02/3 ותכנית מספר 2163/מק/3, במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון עפ"י תכנית לאיחוד חלוקה מספר 50/114/03/3 אשר אושרה למתן תוקף.

[20] בעבר היו קיימים 9 ביתנים וחלקם נהרסו לטובת מבנה 9000 בשלבי הקמה.

[21] כולל כ- 400 מ"ר (סככה).

[22] שטחי המבנים בהתאם להיתר בניה חדש למבנה הג'מבו מספר 20220589 שניתן ביום 08.06.2023 והיתר שינויים מספר 20240753 שניתן בתאריך 19.05.2025 (תכנית שינויים להיתר) בו עודכנו שטחי מבנים I, 1H ו- 2H ונכון למועד חוות הדעת הושלמה הבניה והתקבלה תעודת גמר עבור תוספת השטחים למבנה הג'מבו.

[23] בהיתר ג'מבו החדש לא פורטו שטחי הגגונים. הובא בחשבון כי שטחי גגונים הינם ללא שינוי ביחס להיתרים קודמים, 823 מ"ר + 1,035 מ"ר ובסה"כ 1,858 מ"ר במבנים I, 1H, 2H.

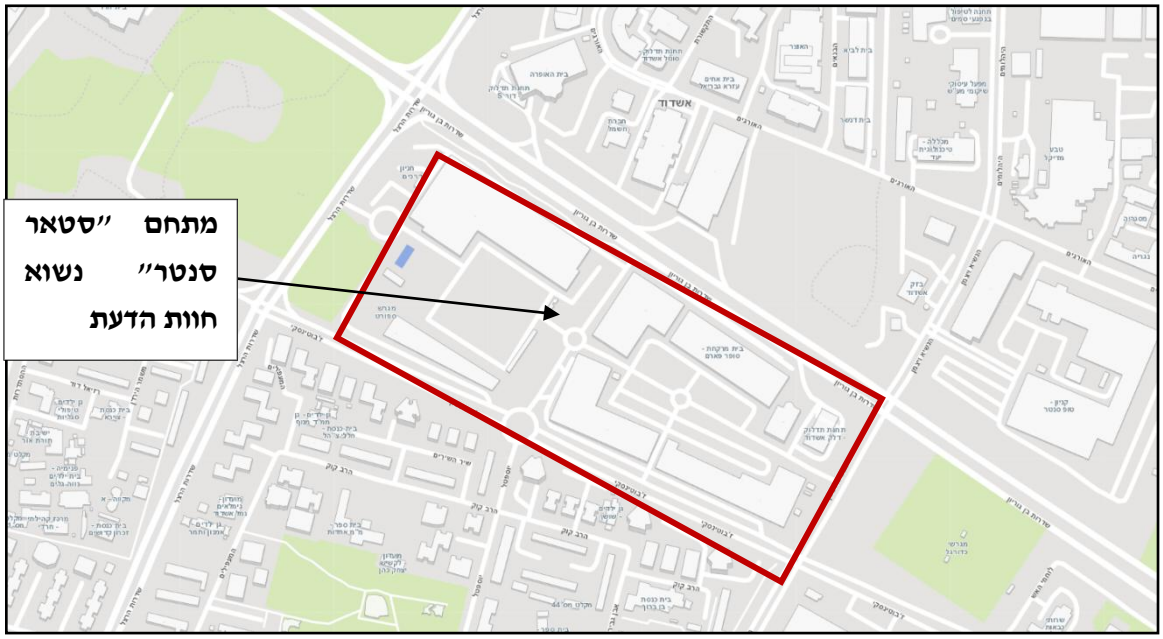
האזור מאופיין במבני משרדים, רשתות מזון (מרכולים), מרכזי מסחר קטנים לצד מבני תעשיה וותיקים מצפון למתחם, ובמבני שיכון למגורים מדרום למתחם וכן בבנייני ציבור ובית ספר דוגמת בית משפט השלום, המכללה למינהל ועוד.

המרכז המסחרי בשלמות, ממוקם כאמור בגבול הדרומי של אזור התעשיה של העיר אשדוד, חלקי החלקות יוצרים מתחם קרקע רציף עם הגבולות כדלקמן:

- מצפון - חזית לשדרות בן גוריון מעברו אזור תעשיה 2 המאופיין במבני תעשיה, מסחר, משרדים ותחנות דלק.
- ממזרח - חזית לשדרות ויצמן מעברו מגרש חניה, מגרש ספורט, תחנת כיבוי אש ומבנה המשמש את המכללה למינהל.
- מדרום - חזית לרחוב ז'בוטינסקי מעברו שכונת רובע ב' המאופיינת בבנייני מגורים בבניה ותיקה ובתי שיכון.
- ממערב - חזית לרצועת קרקע בתחומה בשלבי הקמה 4 מגדלי מגורים מעל קומת מסחר ומשרדים, מעברם שדרות הרצל מעברו חטיבת קרקע הכלולה בתחום תמ"ל/1062[24] מאושרת - "קרית פארק לכיש" בסמיכות למגרשי מגורים עם חזית מסחרית .

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

<u>להלן תצלום הסביבה:</u>



[24] מטרת התכנית בין היתר ליצו מסגרת תכונית להקמת שכונה בת 2,768 יח"ד, 240 יח"ד לדיור מוגן, קרית ספורט ופארק ומגרשים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה (שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של 80,000 מ"ר).

להלן תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

מגרשים מספר 200, 201 ו- 600 – נוצרו ממגרשים מספר 1א', 2א', 3ב' (חלק) , במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מספר 50/114/03/3, מהווים במאוחד חטיבת קרקע רחבת היקף בשטח קרקע כולל של כ- 95,197 מ"ר, המחולקים לשני מתחמים –

מתחם מזרחי (שלב א'):

הכולל את מגרשים 201 ו- 600 (אשר נוצר ממגרש 1א' ו-2א').

המתחם פונה בצלע דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, צלע מערבית לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ[25]), צלע צפונית לרחוב דרך בן גוריון וצלע מזרחית לרחוב שדרות וויצמן

בתחום המתחם המזרחי בנויים 7 מבנים המסומנים עפ"י היתרי הבנייה כבניינים A,E-F,G B,C ו- D (תחנת דלק)

מבנים A,B,E,F,G,I אשר בנייתם הסתיימה במהלך השנים 2005-2007 , מחולקים ליחידות משנה אשר שוכרים שטחים שונים. סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, מחיצות פנים בקירות בלוקים, חיפוי חוץ אבן.

המבנים הנם מבנים חד – קומתיים עם או ללא גלריה/ קומת ביניים.

גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, ויטרינה+ דלת כניסה, מערכות כיבוי אש ספרינקלרים) והכנה למערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיו"ב).

עיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.

השירותים ציבוריים במבנים ברמת גמר טובה הכוללת ריצוף וחיפוי הקירות בקרמיקה, דלתות עץ, אסלות, כיורים ברזי פרח, מראות ותאורת ניאון.

המתחם כולו מרוצף אבן משולבת, עמודי תאורה דקורטיביים ממוקמים בכניסה המזרחית של המתחם בשילוב עצי דקל לאורך רחבת החניה, לאורך חזיתות שטחי המסחר ישנה קולונדה לחזית.

מבנה C אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2006 כולל קומת קרקע מסחרית פעילה ושלוש קומות משרדים.

בנוי שלד בטון מזוין חיפוי קירות חוץ פח בשילוב קירות מסך וגג בטון ומעלית נוסעים המקשרת בין הקומות.

בקומת הקרקע, קיימת חלוקה ללובי כניסה לבניין עם דלפק קבלה הממוקם בעורף המתחם ולחזית המתחם יחידות מסחריות. לובי בכניסה לבניין נמצא בחלקו הצפוני של הבניין, כולל ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה וכדומה.

[25] מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ ואשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת.

היחידות המסחריות ממוקמות בחלקו המערבי של המבנה ואינן פונות בצורה ישירה לרחבת החניה העיקרית. רמת גמר ועיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.

המבנה ברמת גמר מלאה, הכוללת, בין היתר, חלוקה פנים ליחידות משרדים בהם חלוקת פנים עמדת מזכירות ודלפק קבלה, חדרי משרדים וישיבות, טרקלין עסקים, מטבחים, חדרי שירותים וכו'

רמת גמר כוללת ריצוף פנים פלחי שיש/גרניט פורצלן, חלוקת פנים מחיצות גבס, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרה אקוסטית, אלמנטים לתאורה מלאכותית, משקופים ודלתות פנים עץ, גרם מדרגות מתכתי המקשר בין הקומות, מיזוג אוויר וכדומה.

בבניין מותקנות מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).

<u>מבנה D</u> תחנת תדלוק אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2005.

<u>להלן תיאורה</u>:

תחנת תדלוק	תאור	שטח ברוטו [26]
מבנה התחנה	מבנה התחנה הינו חד קומתי בנוי שלד מזוין וגג בטון. קירות החוץ מחופים אבן, קירות מסך בשילוב פח בחזית המבנה ויטרינות ודלתות כניסה מזוגגת. המבנה כולל חלוקה לשני אגפים, אגף צפוני ואגף דרומי. <u>האגף הצפוני</u>: בשטח של כ-108 מ"ר, מהווה את אזור תחנת התדלוק, משרד מנהל התחנה, חדרי שירותים, חדר חשמל ו"חנות נוחות" (מנטה). <u>האגף הדרומי</u>: בשטח של כ-349 מ"ר, כולל חלוקה ליחידות מסחר בהם משרד מכירות של חברת פרי ליסינג בפינה הדרום מזרחית של המבנה בשטח של 109 מ"ר וחנויות בשכירות משנה בבעלות חברת "דלק" הכוללות את החנויות: אופטיקה הלפרין,Opel balance, בית הביטוח וסניף Change .	כ- 457 מ"ר
איזור התדלוק	בצמוד ומצפון למבנה שלושה איי תדלוק (6 משאבות דלק) מקורים בגג בנוי פח אסכורית מעל קונסטרוקציית מתכת בחיפוי פח דקורטיבי, רצפת בטון מוחלק, תעלות ניקוז, תאורה רבת עוצמה, רחבת חניה סלולה אספלט , גדר היקפית ודרכי גישה, עמודי תאורה ומדרכות מרוצפות. נכון למועד הביקור בנכס התחנה פעילה ומופעלת ע"י חברת "דלק"	400 מ"ר
סה"כ	**כ- 108 מ"ר משרדי תחנה + "חנות נוחות" + כ- 400 מ"ר גג התחנה + שטח מסחרי בשטח של כ- 349 מ"ר**	**857 מ"ר**

לתחנה שתי כניסות האחת מרחוב שדרות בן גוריון בצפון והשנייה מכביש גישה המסתעף ממתחם ה"סטאר סנטר" מכיוון דרום. יצוין כי תחנת הדלק לרבות כ- 457 מ"ר (שטחי התחנה + המסחר) משטח מבנה התחנה מושכרים לחברת "דלק" המשכירים בשכירות משנה חלק משטחי המסחר לחנויות, למעט שטח של כ-120 מ"ר המושכרים לשוכר פרי ליסינג.

[26] עפ"י תכניות להיתר בנייה מספר 20020670 מיום 06.08.2003.

מתחם מערבי (שלב ב'):

הכולל את מגרש 200 (אשר נוצר מחלק ממגרש 3ב'):

המתחם פונה בצלע דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, צלע מערבית לרחוב שדרות הרצל, צלע צפונית לרחוב דרך בן גוריון, צלע מזרחית לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ).

בתחום המתחם המערבי בנויים 3 מבנים המסומנים עפ"י היתרי הבנייה H1,H2 , מבנה I ו- 3 ביתנים לאורך גבולו המזרחי של המגרש.[27]

הושלמה תוספת הבניה לתוספת קומה לפרויקט השוכר "ג'מבו" שהוקם עפ"י היתר וניתנה תעודת גמר (ראה פירוט בפרק :"רישוי"), היחידה נמסרה לשוכר בחודש 07/2025 לצורך ביצוע עבודות ההתאמה וצפויה להיפתח לקהל בתחילת חודש 03/2026.

מבנה 1H מבנה חד קומתי, בנייתו הושלמה בשנת 2008, מחולק ליחידות משנה. סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, מחיצות פנים בקירות בלוקים, חיפוי חוץ אבן.

עיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.

מבנה 2H מבנה דו קומתי אשר בנייתו הושלמה בשנת 2008 בנוי קונסטרוקציית בטון מזוין, קירות חוץ מחופים אבן בשילוב קירות מסך וגג בטון, כאשר בחודש 06/2023 התקבל היתר בניה לתוספת הקומה, כמפורט לעיל עבור השוכר "גמבו" המצוי בעבודות בניה מתקדמות.

קומת הקרקע מחולקת ליחידות משנה:

עיצוב פנים החנויות בשטחים המושכרים בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב) וויטרינה לחזית.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר, ריצוף וחיפוי פלחי שיש, אלמנטים דקוטיביים מגבס, תאורה שקועה וכדומה. הגישה לקומה מתבצעת באמצעות דרגנוע המוביל לקומה ומעלית נוסעים המובילה לקומות העליונות.

קומות א' ו- ב' (קומה חדשה) – מצויות נכון למועד הביקור בשלבי סיום בניה לרמת גמר מעטפת, קומה א' פונתה מהשוכרים הקודמים ומצויה ברמת מעטפת, כאשר בין קומה א' לקומה ב' הותקנו מסועים ובצמוד פיר למעלית פנימית במבנה לשימוש הקונים. קומה ב' החדשה, אשר שימשה בעבר כגג עם בריכה, פונה מהשוכר הקודם , פורק שטח הגג והבריכה, בוצע איטום, נוצקה רצפה חדשה, גלריה טכנית למערכות וגג מסוג קל זיפ על קונסטרוקציית פלדה.

[27] בעבר היו קיימים 9 ביתנים וחלקם נהרסו לטובת מבנה 9000 בשלבי הקמה.

בקומות מערכות ספרינקלרים, שטחי הציבור והממ"דים מצויים בגמר מלא והקומות בשלבי סיום עבודות גמר מעטפת לקראת מסירה לשוכר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה בסוף חודש 03/2025. בחזית הבניין הוקמו במסגרת ההיתר, 2 מעליות חיצוניות המחברות בין הקומות ומקושרות לקומות באמצעות גשרים.

<u>סיכום (מתחם מזרחי ומערבי):</u>

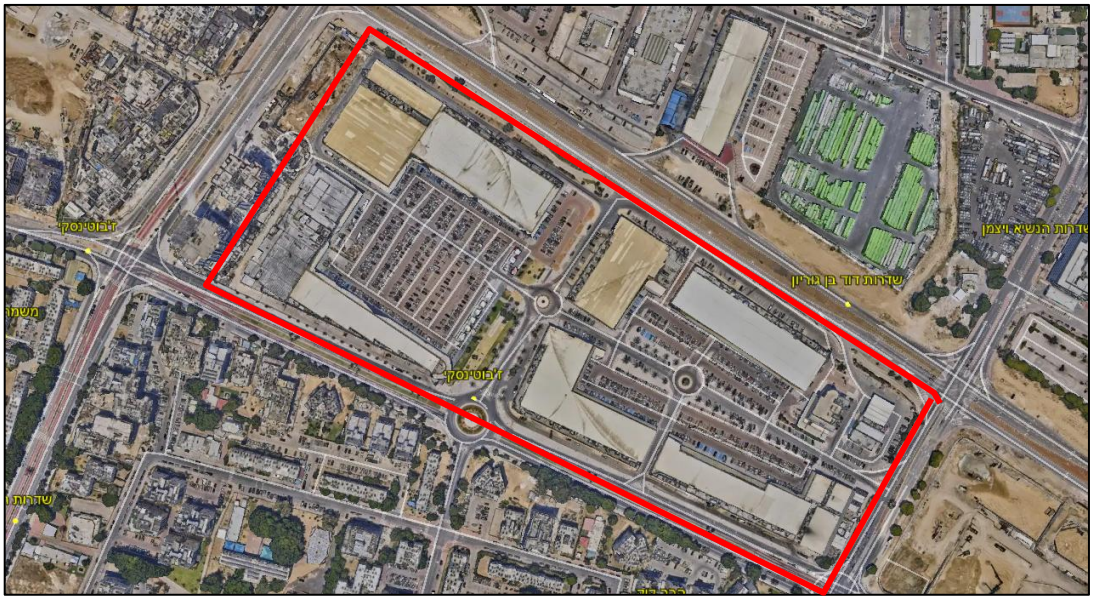
המרכז המסחרי כולל 9 מבנים נפרדים ותחנת דלק פעילה, בשטח בנוי כולל של כ- 58,132 מ"ר + גגונים בשטח 2,064 מ"ר **בסה"כ כ- 60,196 מ"ר ברוטו בנוי** (כולל תחנת תדלוק בשטח בנוי של כ- 857 מ"ר גגונים וביתנים).

בשטח המרכז המסחרי רחבת חניה (לרבות מפרצי חניה) לשימוש באי המרכז המסחרי.

<u>להלן תצלום אויר של פרישת המבנים במתחם:</u>



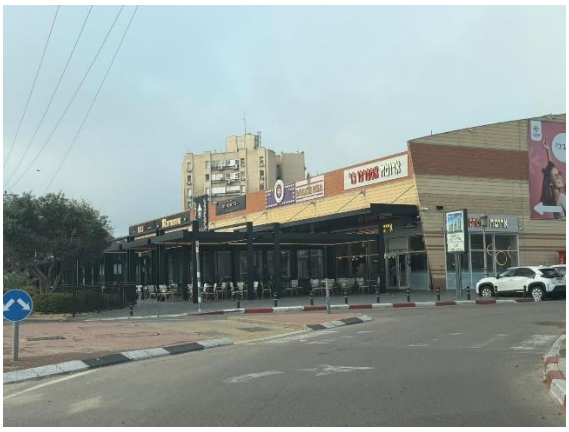
<u>להלן תצלום אויר של המתחם:</u>



להלן תמונות מהמתחם:

















ביתנים:

בנוסף, בחלקו המזרחי של מגרש מס׳ 200, 9 ביתנים שבנייתם הסתיימה 12/2013 בשטח ברוטו כולל של כ- 227 מ״ר כולל ממ״ק + גגונים ובשטח לשיווק של כ- 233 מ״ר, בחלוקה ל- 8 ביתנים בשטח של 30-17 מ״ר וממ״ק ביתן בשטח של כ- 19 מ״ר.

נכון למועד הקובע מושכרים 2 ביתנים ו- 1 ביתנים פנויים לשיווק (בשטח של 27 מ״ר פנוי). יצוין כי יתר הביתנים נכון למועד הביקור פונו ונהרסו לטובת הקמת מבנה מסחרי חדש שהתקבל בגינו היתר בניה בו 6 הביתנים סומנו להריסה על פי ההיתר (ראה פירוט בפרק: ״רישוי״ לעניין היתר מבנה ״9000 ותיאור להלן).

המרכז המסחרי מנוהל ע״י חברת ניהול S.L.S החל ממחצית חודש 09/2012.

מבנה ״9000[28] – מתוכנן:

בתחום המתחם המערבי, בחלק הדרום מזרחי, מתוכנן הקמת מבנה מסחרי חדש אשר התקבל בגינו היתר בניה (19.01.2025 – ראה פירוט בפרק :״רישוי״).

נכון למועד הביקור המגרש מגודר היקפית והחלו בעבודות בניה ראשונות בקרקע.

להלן צילום המגרש נכון למועד הביקור:



המבנה ידוע כמבנה ״9000 ומתוכנן להקמת מבנה מסחרי בן 4 קומות + גלריה בקומה ג׳.

יצוין כי במסגרת היתר הבניה מבוקשת הריסת 6 ביתנים קיימים ושטח עיקרי במבנה H1 שהוקמו לפי היתרי בניה.

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקש תוספת שטח עיקרי מוצע של כ- 7,119 מ״ר ב- 4 קומות (2,072 מ״ר בקומת קרקע, 2,490 מ״ר בקומה א׳, 2,202 מ״ר בקומה ב ו- 355 מ״ר קומה ג׳).

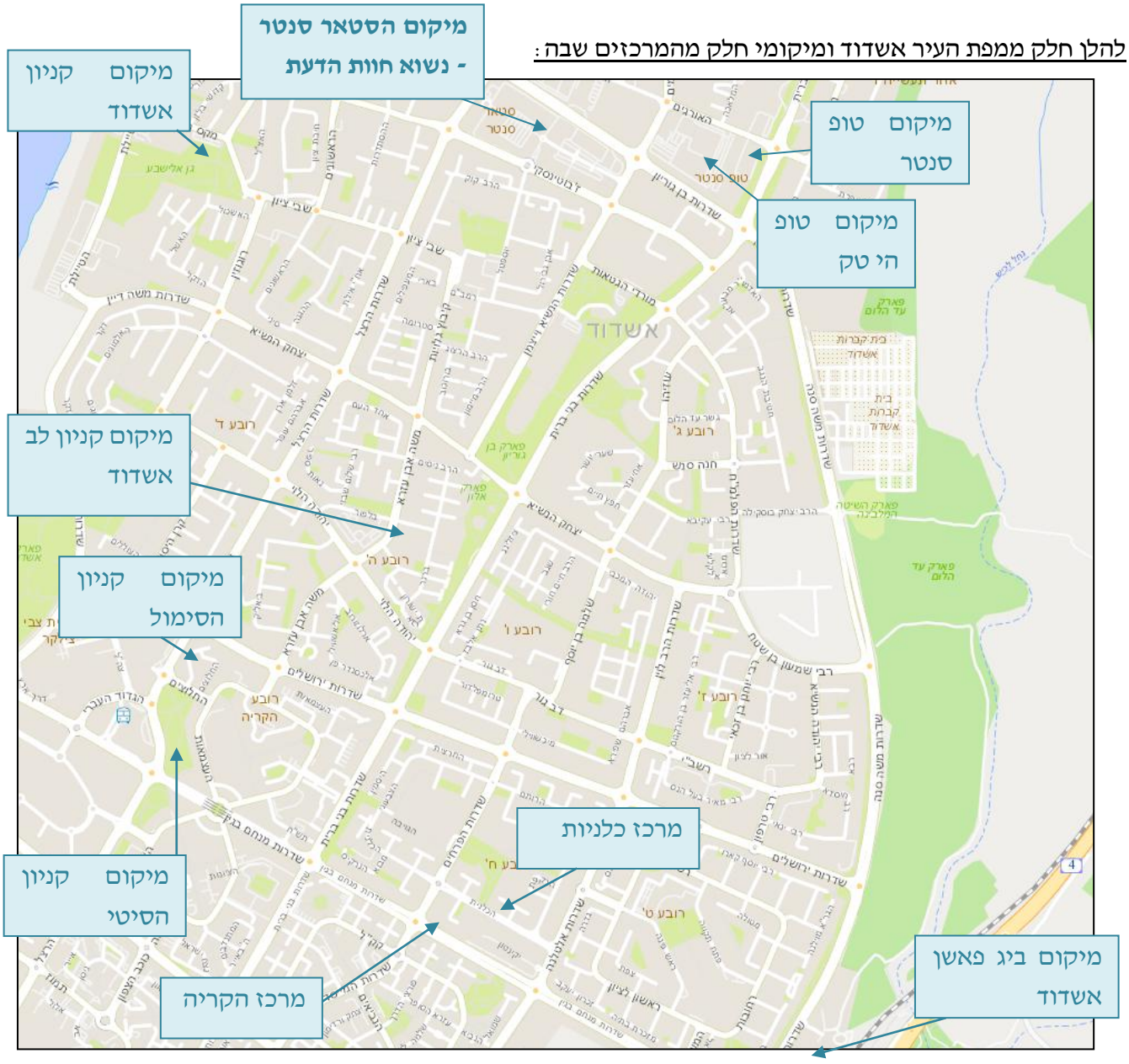
[28] בחוות דעתנו הקודמת המבנה תואר כמבנה 6000 ועודכן תיאורו בשנה זו.

הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים באשדוד:

תיאור הסביבה העסקית

העיר אשדוד מונה כ- 245,000 תושבים. בעיר אזורי תעשיה ומרכזי קניות לפי התיאור הבא:

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי חלק מהמרכזים שבה:



<u>טופ סנטר</u>

ממוקם סמוך לנכס נשוא חוות הדעת, בין רחוב דרך בן גוריון מדרום ורחוב האורגים מצפון, כולל בתוכו תחנת דלק יחידות מסחריות כגון :סניף של הום סנטר, פלאפון, וחנויות נוספות.

<u>להלן תצלום המתחם :</u>



<u>פאוור סנטר ביג פאשן (חדש)</u>

כ – 25,000 מ״ר ברוטו שטחי מסחר, נפתח בחודש 03/2015 , המתחם ממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, על שדרות מנחם בגין, סמוך לתחנת הרכבת וכביש מס׳ 4. המרכז מכיל כ-120 רשתות אופנה, מסעדות ובתי קפה, ובעתיד יכיל מתחם בתי קולנוע מרשת סינמה סיטי.

<u>להלן תצלום אויר :</u>



<u>מרכז רב מכר</u>

ממוקם באזור התעשיה, רחוב היהלומים פינת הבנאים, מהווה פאוור סנטר מסחרי חדש הכולל 3 מבנים חד קומתיים כאשר כל מבנה מושכר לשוכר אחד : סופרמרקט, סוכנות רכב וחנות כלבו לטכסטיל הנעלה חשמל ועוד. שטח המבנים הכולל הינו כ- 9,700 מ״ר.

<u>להלן תצלום המתחם:</u>



<u>קשת סנטר</u>

ממוקם באזור התעשיה, רחוב האורגים, מהווה פאוור סנטר חדיש הכולל מבנה אחת המחולק למספר חנויות בהם חנות מוצרי תינוקות, חנות מטבחים, חנות צעצועים, חנות מוצרי פלסטיק ועוד.

<u>להלן תצלום המתחם:</u>



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.

להלן תצלום פנימי של הקניון:



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.

להלן תצלום פנימי של הקניון:



קניון לב אשדוד

ממוקם ברחוב יהודה הלוי פינת בלפור מהווה 12,900 מ״ר של שטחי מסחר + חניה, קניון וותיק בתפוסה מלאה כולל יחידות מסחריות כגון: אטרקציות לילדים ב״עולם המשחקים״, בוטיקים,בית קולנוע, מרפאות, רשתות ארציות כמו גולף אנד קו, המשביר לצרכן, שפע שוק וכו׳.

להלן תצלום פנימי של הקניון:



קניון אשדוד

ממוקם ברחוב נורדאו סמוך לחוף הים, כולל כ-10,000 מ״ר שטחי מסחר, הקניון פשט את הרגל לפני מספר שנים , ומנסים לשקמו ולהפכו לקניון לאוכלוסיה החרדית.

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.

הרקע התכנוני[29]

מגרשים 1א' , 2א1 ו- 3ב' נוצרו במסגרות תכניות בנין עיר מספר 63/101/02/3 ו- 3/מק/2056 ו- 3/מק/2163, כאשר בתאריך 18.06.2017 אושרה תכנית חדשה מספר 50/114/03/3 יצרה מהם, במסגרת טבלאות הקצאה את מגרשים מספר 200, 201 ו- 600. להלן סקירת התכניות:

א. בהתאם לתכנית מתאר **63/101/02/3** אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מספר 4523 מתאריך 22.05.1997, סומנה הקרקע כמגרשים מס' **3ב'**, **3ג'**[30] ושטח ציבורי פתוח, **ביעוד לאזור מסחרי** .
אופי הבניה והשימושים המותרים הינם לפי המפורט בתכנית המתאר 101/02/3[31].

להלן הוראות הבניה -

מס' קומות מעל לקרקע	:	4 קומות
מס' קומות מתחת לקרקע	:	2 קומות
אחוזי הבניה מעל לקרקע	:	140% למטרות עיקריות ו50%- למטרות שרות בקומה. (וסה"כ 190%)
אחוזי בניה מתחת לקרקע	:	80% למטרות שירות (וסה"כ 160%)
תכסית מירבית	:	55%
סה"כ מעל למגרש ומתחת למגרש	:	350%

[29] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על דף מידע תכנוני לפי סעיף 119א' אשר הופק ביום 05.02.2025 מאתר הנדסה של עיריית אשדוד ועל פי 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.

[30] לימים שונה מספר המגרש למגרשים מספר 1א' ו-2א במסגרת תב"ע 3/מק/2056

[31] לפי המפורט בתכנית 101/02/3 התכליות המותרות באזור מסחרי הינם: בתי מלון, בניינים ציבוריים, **משרדים**, **בנקים**, בתי דפוס, סוכנויות לנסיעות ותיירות, בנייני שעשועים, **בתי קולנוע**, **בתי קפה ומסעדות**, בתי קירור, **חנויות**, בתי מסחר סיטוני, תיאטרונים, אולמי ריקוד ונגינה, אולמי תערוכות, ספריות ציבוריות, גלריות לאומנות, אולמי אספות ציבוריות, שוקים לרבים, בתי מרחץ, בתי כנסת, בתי מלון ופנסיונרים, מוסדות חינוך, **מרכזים מסחריים למכירה קימונעית** המכילים את החנויות הבאות; לממתקים, מעדנים ופירות, מכירת קפה ותה, פרחים,טבק, ממכר קרח, מכוני יופי ומספרות, הלבשה וגלינטריה, צרכי ספורט, בתי מרקחת, מכשירי כתיבה, כלי שרטוט ולצרכי אומנים, חנויות לספרים, צלמוניות, אופטיקה, צורפי זהב וכסף, מזכרות, עתיקות ודברי אומנות, זכוכית, מראות, מסגריה, חנויות לרדיו, כלי נגינה, צעצועים, צרכי חשמל ותיקונים חשמליים, אופניים ולתיקוני אופניים, כלי בית ורהיטים, מגרשי חניה לכלי רכב, מקומות חניה מקורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, תחנת אוטובוסים מרכזית או בין עירוניות וכמו כן תחנות מוניות בין עירוניות, אספקה לנמל ולאוניות, בתי מסחר סיטוני למכירת בנזין, פרפין, שמן מינרלי, צבעים, גבס, חמרי בנין, עצים, ברזל וצינורות, מחסני קמח, דגן ותבואה, מחסנים לסיטונאים, מוסכים לתקון שמון ורחיצה של כלי רכב, תיקון צמיגים, מוסכים לרבים ולצרכי מסחר.

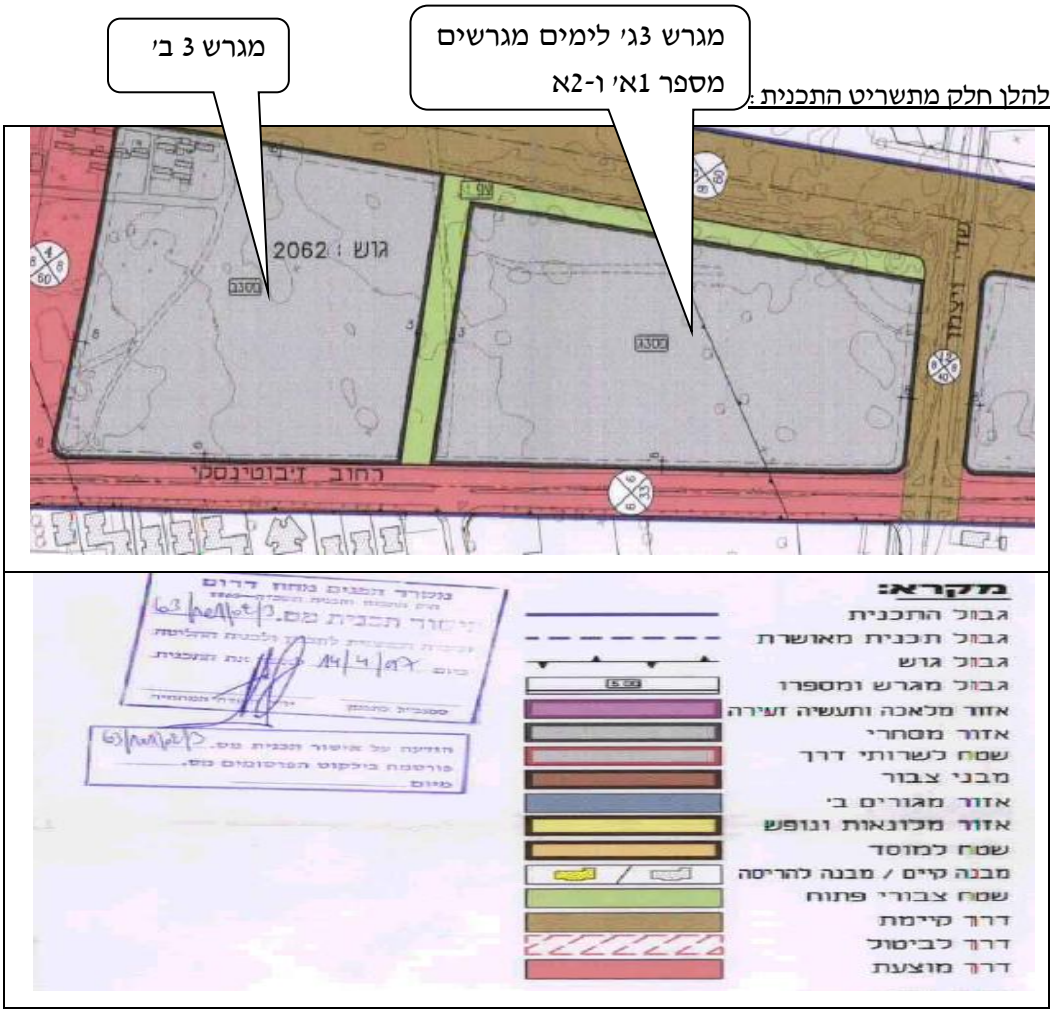
הערות: שטחי השירות התת- קרקעיים יהיו למטרות חניה, אחסנה, ח. מכונות וכו', תכנונם יאושר עד גבולות המגרש.

בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בין הקומות ובתנאי שסך כל הזכויות לא יגדל.

החניה כולה תהיה בתחום המגרש- לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.

לא תהיה גישה למגרשים מכביש S ושד' הרצל.

להלן חלק מתשריט התכנית:



ב. בהתאם לתכנית מתאר **62/101/02/3** אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מספר 4591 מתאריך 25.11.1997, תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בנין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשיה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים.

ג. בהתאם לתוכנית בניין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים מס' **3/מק/2056** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5161 מתאריך 24.02.2003, עולה כי מטרתה ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק בנוסף לתכליות המותרות במגרש, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וכן הסדרת תנועה (דרך גישה).

התכליות, השימושים המותרים והזכויות–

אזור מסחר- מגרש מס' 1 יהיו עפ"י ת.ב.ע מס' 63/101/02/3.

אזור לתחנת תדלוק- מגרש מס' 2.

מותרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18/ שהיא תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ויתר בנוסף הקמת מסעדה, משרד לניהול התחנה בלבד ומחסן שמנים קטן לשרות התחנה בלבד ובתנאי ששחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר (הממוקמים בקומת הקרקע).

להלן הוראות הבניה –

- השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה עד 400 מ"ר.
- זכויות הבניה לא יעלו על המותר עפ"י התכנית הראשית ויהיו בהתאם לחלוקת השטחים להלן:

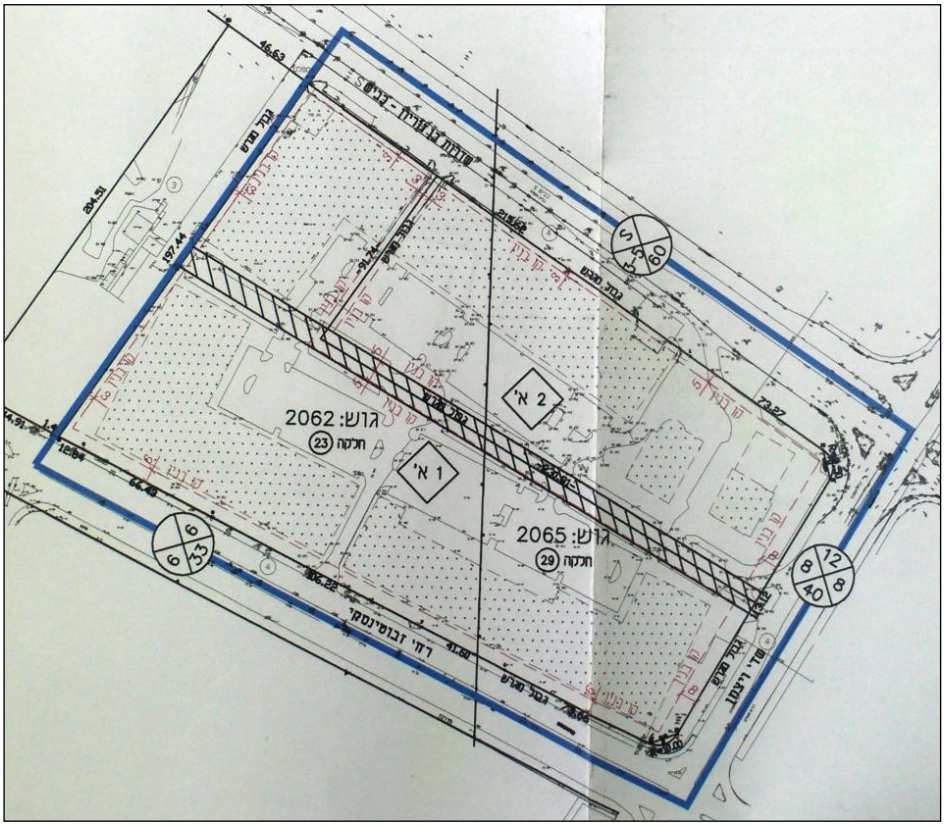
מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	תכליות	היקפי בניה מרביים למגרש בכל הקומות				מס' קומות	תכסית מרבית	סה"כ למגרש מעל ומתחת לקרקע	קווי בניין
			מיקום	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ מגרש				
1	39,831	מסחר	מעל הקרקע	140%	50%	190%	4	55%	350%	לפי המסומן בתשריט
			מתחת לקרקע	-	80%	160%	2			גבולות המגרש
2	12,950	תחנת תדלוק	מעל הקרקע	5%	-	5%	1	55%	350%	לפי המסומן בתשריט
		מסחר	מעל הקרקע	*135%	50%	185%	4			
			מתחת לקרקע	-	80%	160%	2			גבולות המגרש

* לפחות 3,500 מ"ר מתוך השטח הנ"ל יועד לבניית שטחי תעשייה עתירת ידע (היי טק)

ד. בהתאם לתוכנית בניין עיר מפורטת מס' **3/מק/2163** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5757 מתאריך 31.12.2007, עולים הפרטים הבאים:

- קו בניין צפוני (על ציר כביש S) יהיה 3.0 מטר ו- 5.0 מטר במקום 8.0 מטר.
- שינוי בקו בנין צדדי נקודתי בין המגרשים 1א'' ו-2א' מ-5.0 מטר ל-3.0 מטר.
- קו בניין מערבי (לכיוון השצ''פ) יהיה 3.0 מטר במקום 5.0 מטר.
- שינוי בינוי עפ''י סעיף 62 א' (א)(4) לחוק התכנון והבניה של העמדת הבניינים, מיקום לתחנת דלק וקביעת מרחקים בין המבנים ותכנון חנייה ופיתוח.
- כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות 3/מק/2056 ו- 63/101/02/3.
- במגרשים 1א' ו-2א' תותר זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל, זיקת ההנאה תירשם בפנקסי רישום המקרקעין.
- בחניה תתוכנן בתחומי המגרשים ועפ''י תקן חניה אשדוד.

<u>להלן חלק מתשריט התכנית</u>:

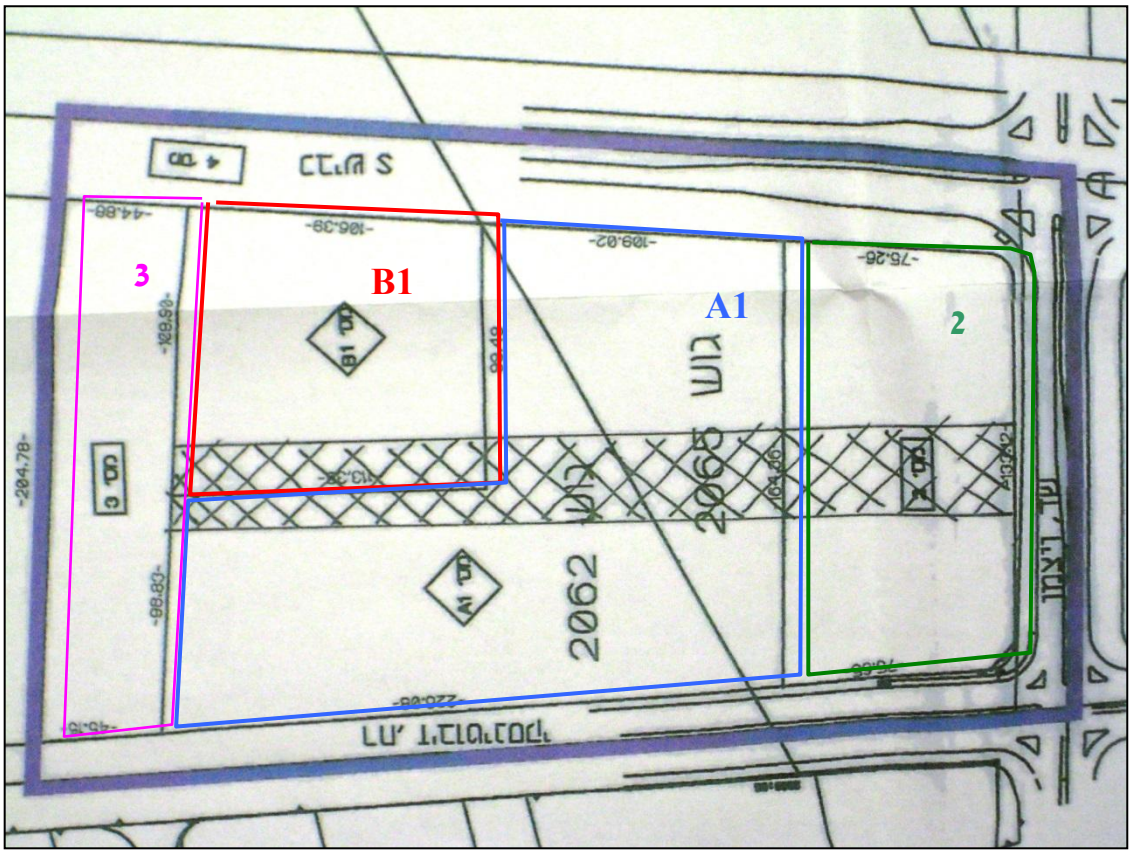


ה. **<u>תכנית איחוד וחלוקה:</u>**

בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים מספר תאוח/221 מיום 06.02.03 אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית (רשות הרישוי) לתכנון ולבניה אשדוד בישיבתה מס' 200304 ביום 04.02.03 הוקצו הזכויות בין פילגר וסטורם כדלקמן:

מספר מגרש חדש	שטח במ"ר	ייעוד	הערות
A1	28,481 מ"ר	מסחרי	המגרש יירשם ע"ש חברת "פילגר"
B1	11,350 מ"ר	מסחרי	המגרש יירשם ע"ש חברת "סטורם"
2	12,950 מ"ר	מסחר + תחנת דלק	המגרש יירשם ע"ש חברת "פילגר"
3	9,299 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	המגרש יירשם ע"ש עיריית אשדוד

<u>להלן תשריט תכנית איחוד וחלוקה:</u>



ז. תכנית בנין עיר מספר 50/114/03/3-

בהתאם לתכנית תכנית בנין עיר שמספרה **50/114/03/3** אשר אושרה למתן תוקף בי.פ מספר 8166 מיום 24.03.2019 שם התכנית - שינוי יעוד למסחר, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשדרות הרצל, אשדוד , סווגה הקרקע שבנדון כמגרשים מספר 200, 201 ביעוד למסחר ומגרש מס׳ 600 ביעוד למסחר ותחבורה.

מתוך דברי ההסבר לתכנית:

בשטח התכנית הוקם מיזם מסחרי. מיזם זה נבנה בהשתמשו בחלק מהזכויות המותרות.
התכנית באה להסדיר את ניצול הזכויות הנותרות במסגרת שינוי יעוד מ״מסחר״ ל״מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור״. עיקרה של התכנית מגדירה בתא שטח מס׳ 100 בינוי למבנן הכולל 4 מגדלים מגורים מתוכם 3 מגדלים בני 27 קומות ומגדל רביעי בן 28 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות, קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות לחניה עילית ומשרדים וקומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך הכוללות שטחים פתוחים לשימושם. התכנית כוללת גם את הסדרת מערך התנועה במתחם, תוך הבטחת השתלבות המרכיבים החדשים של הפרויקט במערך התחבורתי העירוני והסדרת המצב הקיים. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

שטח התכנית – 136.4 דונם.

מטרת התכנית:

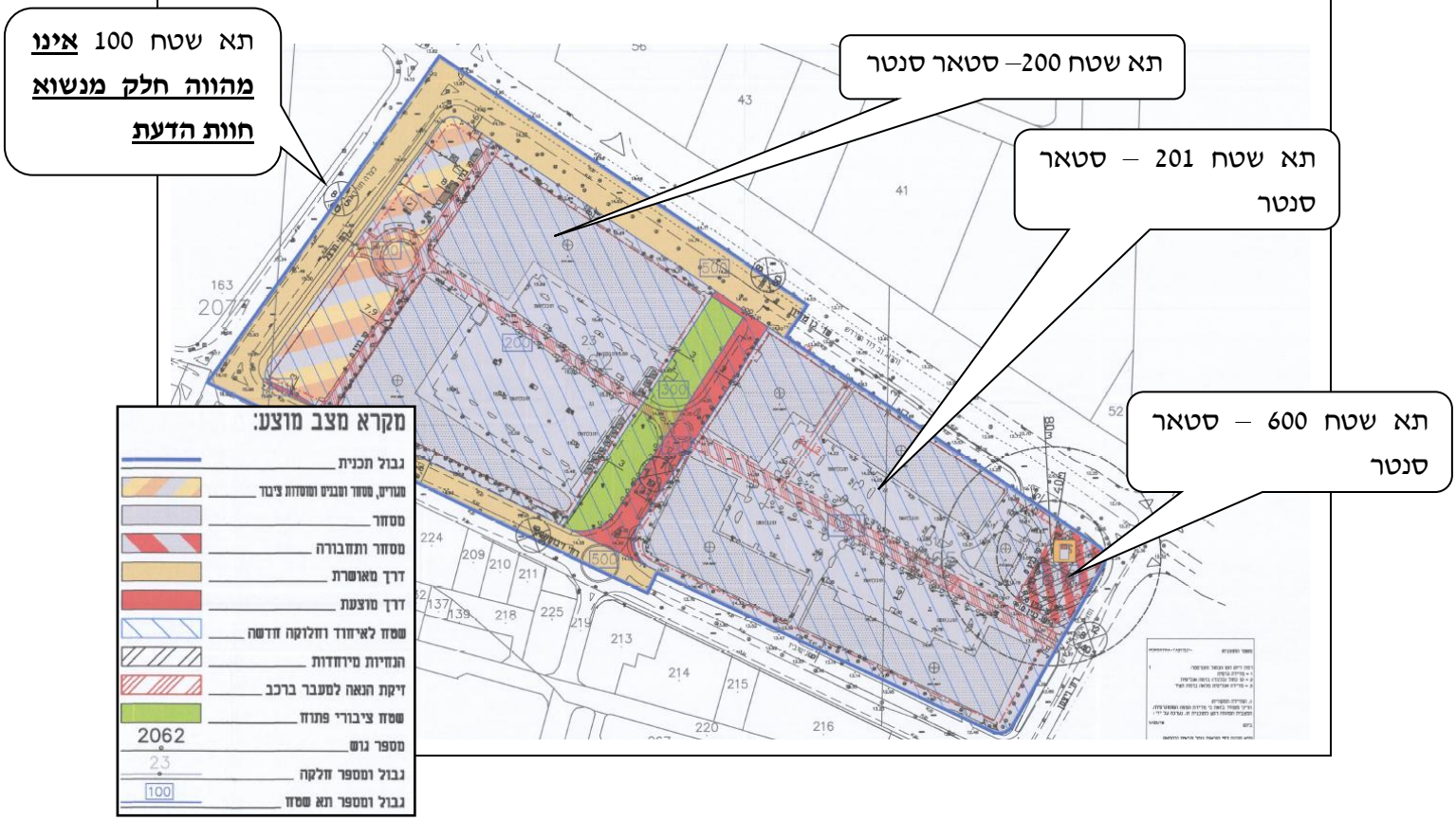
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנן הכולל 4 מגדלי מגורים מתוכם 3 מגדלים בני 27 קומות ומגדל רביעי בן 28 קומות, מעל 3 קומות חניה תת״ק, מעל קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות חניה עילית ומשרדים וקומת מבנים ומסודות ציבור לחינוך תוך שינוי ייועד מ״מסחר״ ל״מגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור״ . תכנית זו מנצלת את זכויות הבניה העודפות בתאי שטח מס׳ 200 ו -201 ומעבירה אותן לתא שטח 100.

בהוראות התכנית נקבעו בין היתר:

שינוי יעוד ממסחר למגורים (650 יח״ד), מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות וזכויות בניה עבור הייעודים השונים.
שינוי יעוד משצ״פ לדרך מוצעת.
הגדרת שימושים מותרים.
יצירת זיקות הנאה למעבר לכלי רכב והולכי רגל
הסדרת מערך התנועה באתר וחיבורו למערכת התחבורתית העירונית.
איחוד וחלוקה בחלק משטח התכנית
העברת חלק מזכויות בניה בלתי מנוצלות מתאי שטח 201 , 200 לתא שטח 100.
שינוי מספר הקומות מ- 4 קומות למסחר ל- 32-31 קומות למגורים מסחר ומשרדים.
ניוד זכויות ממסחר למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה
קביעת 20% יחידות דיור קטנות
תוספת שימושים לרווחת הציבור- גן ילדים 4 כיתות, מעון יום 2 כיתות ובית כנסת

להלן תצלום מצב מוצע מתוך תשריט התכנית:

מצב מוצע



<u>מסחר</u> - השימושים והוראות הבינוי בתא שטח 200 ו- 201 בכפיפות לתכנית מפורטת מספר 63/101/02/3.
הוראות בינוי בתא שטח 201 בכפיפות גם לתכנית מפורטת מספר 2056/מק/3.
בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב בתאי שטח 201 ו- 200 יאופשר מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל. שטח זה משמש גם כדרך גישה לפריקה וטעינה לצרכים מסחריים, ובעת ביצוע פעילויות אלו תינתן להן עדיפות.

<u>מסחר ותחבורה</u> - השימושים בתא שטח 600 והוראות הבינוי בכפיפות לתכנית 2056/מק/3 (הוראות הבנוי גם בהתאם לטבלת זכויות הבניה טבלה מספר 5). תחנת תדלוק בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 18 לתחנות תדלוק מדרגה ב'.
הנחיות מיוחדות – בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות והשימושים בכפיפות לתכנית מפורטת מס' 2056/מק/3.

טבלת זכויות והוראות בניה[32]:

יעוד		מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה				% בניה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% מתא שטח)	מס' קומות	
				מעל הקובעת הכניסה		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות							
מגורים ומסחר מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	100	10,320	76,931 (1)	42,999	31,101	159,531	1538.8	650 (2)	62.7	85	32 לבניין 4, 31 לבניינים 1, 2, 3 + ק' טכ' בגג	3
	מסחר			2,000									
	משרדים			4,000									
	מבנים ומוסדות ציבור			2,000 (3)	500 (3)								
מסחר		**200**	**42,508**	**33,923**	**9,297**	**59,000**	**102,220**	**240.47**			**55**	**4**	**2**
		201	**49,920**	**36,997**	**4,244**	**58,650**	**99,891**	**200.1**			**55**	**4**	**2**
מסחר ותחבורה		**600**	**2,769**	**(4) 860**			**860**	**31.06**			**55**	**1**	

1 – מתוכם 7,800 מ"ר שטחים עיקריים יוקצו לשטחי מרפסות

2- מתוכם 24 יח"ד סטודיו בשטח של עד 55 מ"ר ו-106 יחידות של 3 חדרים בשטח של עד 80 מ"ר.

3- השטחים למבנים ומוסדות ציבור מיועדים ל- 4 כיתות גני ילדים, 2 כיתות מעון יום ובית כנסת

4- מתוכם 510 מ"ר עבור תחנת התדלוק, כולל 400 מ"ר לקירוי אזור המשאבות ובנוסף 350 מ"ר למסחר

<u>חניה:</u>

החניה תהיה בתחום המגרשים, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.

<u>תנאי למימוש זכויות בניה ("תא שטח 200, 201"):</u>

- בתאי שטח 200, 201- תנאי למימוש זכויות בניה למעלה מ- 52,520 מ"ר (שטח עיקרי), יהיה בדיקה תחבורתית (בה"ת) נוספת.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u> - לתאי שטח 201-200 יחולו הנחיות תכנית מפורטת 63/101/02/3).

<u>ביצוע:</u>

ביצוע בקשה להיתר בניה שאושרה ע"י הועדה המקומית, יהיה בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה. בעת ביצוע עבודות הבניה, תשתית ופיתוח בתא שטח מס' 100, יובטח כי הגישה לאתר לא תיעשה מתוך תאי שטח 201,200 על אף השטח המסומן כזכות מעבר, אלא באמצעות דרך גישה ארעית מגבולות תא שטח 100. זאת, על מנת למנוע הפרעה לפעילות המסחרית השוטפת בתאי שטח 201,200.

[32] כפי שנמסר ע"י עו"ד גיא פטל , ב"כ החברה, יתרת זכויות הבניה מעבר ל- 7,198 מ"ר (חלק סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ) אינן מהוות חלק מזכויות החברה. באומדן השווי הובאו בחשבון יתרת זכויות הבניה הנותרות עפ"י הסכם המכר בשטח של כ- 7,198 מ"ר עיקרי בלבד

זכות מעבר לציבור:

במגרשים מספר 100, 101, 200 ו- 300 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

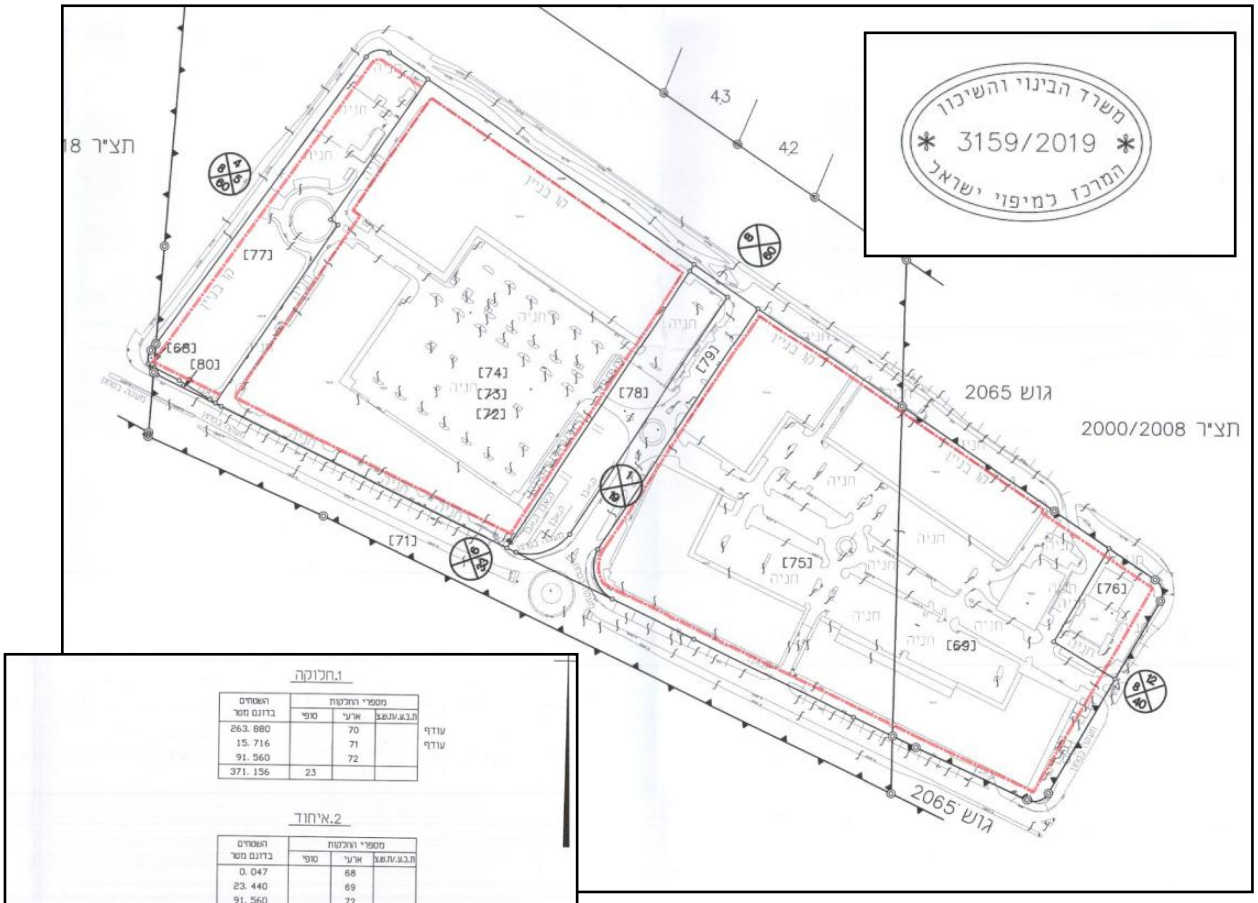
מימוש התכנית – זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

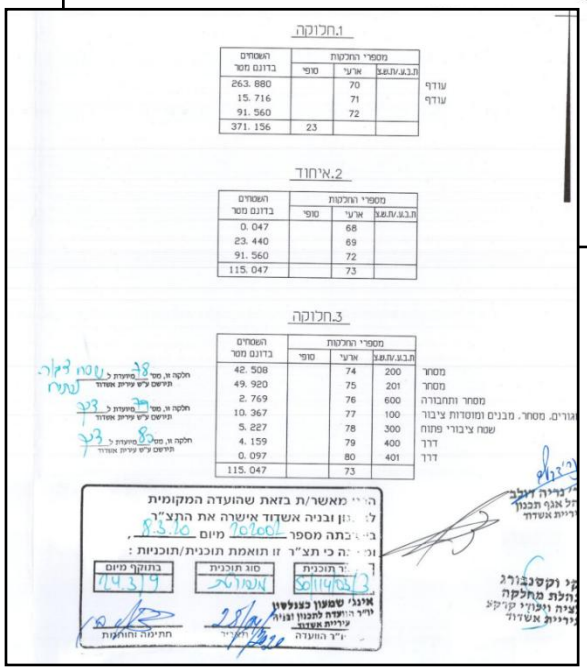
להלן תצלום טבלת ההקצאות לתכנית שהוכנה ע"י השמאי בועז וכולדר – המגרשים שבנדון מסומנים במסגרת בצבע אדום:

מס"ד	גוש	חלק מחלקה	שטח רשום, במ"ר	מס' מגרש בתכנית מאושרת	שטח המגרש הכלול בחלקה החדשה (מ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שם החוכר הלא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	משכנתאות	הערות	זיקות הנאה	החלקים בבעלות או בזכויות	יעוד המגרש	מס' מגרש	שטח מגרש, במ"ר	מס' המגרש	חלקים בשטח פשוט	חלקים שירשמו ע"ש הרשות המקומית	יעוד
1	2062	23	371,156	א1 2163/מ3	29,002	מדינת ישראל (2)					הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4510 מיום 10.04.1997		1 / 1	מסחרי	201	49,920		29002 / 49920		מסחר
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4690 מיום 22.10.1998									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 6035 מיום 20.12.2009									
											הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רשות המחלים והרכבת									
	2065	31	315.265								הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4510 מיום 10.04.1997									
											הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4531 מיום 12.06.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4575 מיום 30.09.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 5056 מיום 07.03.2002									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 5110 מיום 05.09.2002									
											הפקדה מכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום, תכנית מתאר מקומית מס' 118/101/02/3									
2	2062	23	371.156	א2 2163/מ3	23,687	מדינת ישראל (2)					הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4510 מיום 10.04.1997		1 / 1	מסחרי	201	49,920		20918 / 49920		מסחר
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4690 מיום 22.10.1998									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 6035 מיום 20.12.2009									
											הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רשות המחלים והרכבת									
	2065	31	315.265								הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4510 מיום 10.04.1997		1 / 1	מסחר ותחנת תדלוק	600	2,769		2769 / 2769		מסחר ותחבורה
											הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4531 מיום 12.06.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4575 מיום 30.09.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 5056 מיום 07.03.2002									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 5110 מיום 05.09.2002									
											הפקדת מכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום, תכנית מתאר מקומית מס' 118/101/02/3									
3	2062	23	371,156	ג3 63/101/02/3	52,875	מדינת ישראל	שטאר טכסר מוסדים אשדוד בע"מ (3)		514176114		הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4510 מיום 10.04.1997		1 / 1	מסחר	100 (3) (1)	10,367		10131 / 10367		מגרש, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997								236 / 10367 (1)	
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4690 מיום 22.10.1998									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 6035 מיום 20.12.2009									
											הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רשות המחלים והרכבת									
	2077	163	312,446								הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 3429 מיום 19.02.1987		1 / 1	מסחר	200	42,508		42508 / 42508		מסחר
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4466 מיום 12.12.1996									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4582 מיום 19.11.1997									
											הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רשות המחלים והרכבת									
											זו הראשה לטובת בית משפט השלום אשדוד, תיק בימ"ש עמ 21277/02 מיום 08.11.2004 (אזהרה ירוקה)									
											הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת "שיכון ישראל אביל אינק"									
											הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 6012 מיום 27.10.2009									
סה"כ					105,564															
4	2062	23	371,156	ג3 63/101/02/3	97	מדינת ישראל					הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4510 מיום 10.04.1997				300	5,227		5227 / 5227		שא"ל
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4574 מיום 09.10.1997		1 / 1	שא"ל	400	4,159		4159 / 4159		דרך מוצעת
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 4690 מיום 22.10.1998									
											הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עירייית אשדוד, י.פ. 6035 מיום 20.12.2009									
											הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רשות המחלים והרכבת									
	2077	163	312.446								ראה לעיל רשום הערות בחלקות		1 / 1	מסחרי	401	97		97 / 97		דרך מוצעת
סה"כ					9,483											9,483				

הערות: (1) הקצאת הזכויות במגרש 100 ע"ש העירייה הנה לשטחים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (2,000 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות) בלבד בשטח שסומן בנספח הבינוי, בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג) להוראות התכנית. הבעלות של השירייה תיחתר במסגרת רישום הבית המשותף.
(2) קיימות זכות בעולות לא רשומה במגרשים ישנים מס' 1 א1 ו- א2 לטובת "ק.ב.ע קבוצת בנו ערים בע"מ".
(3) קיימת זכות לחכירה לא רשומה במגרש מס' 100 בשלמות לטובת "סגול ב.ר. השקעות בע"מ".

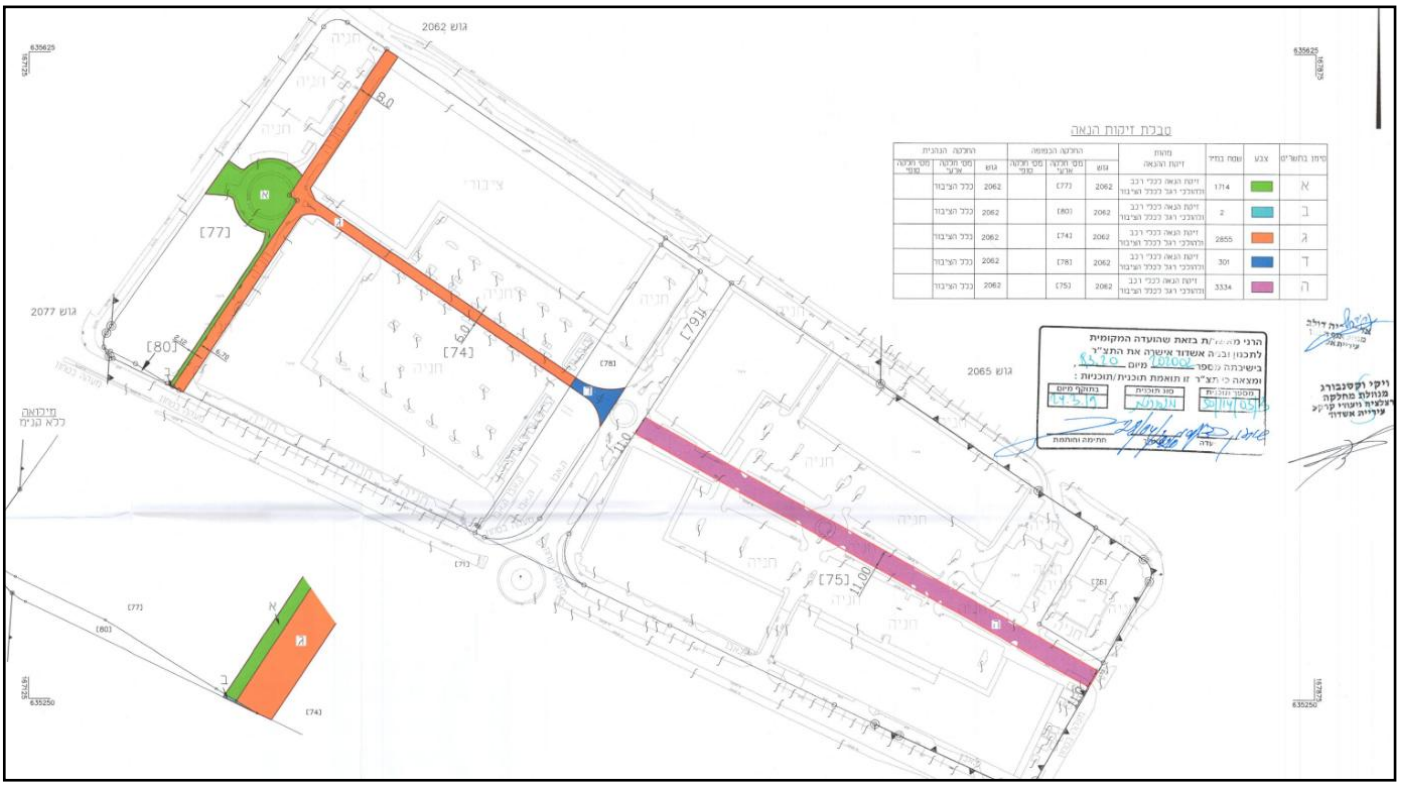
ח. <u>תצ"ר מאושר לרישום מספר 3159/2019 (על בסיס תב"ע 50/114/03/3):</u>





התצ"ר אושר ע"י הועדה המקומית מיום 08.03.2020.

להלן תצלום תשריט לרישום זיקות הנאה בהתאם לתב"ע 50/114/03/3:



ט. <u>תכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד – בשלבי הכנה - 603-0528026:</u>

תכנית המתאר הכוללנית לעיר אשדוד מגדירה עקרונות לתכנון ופיתוח העיר עד לשנת 2035. התכנית כוללת את כל שטח השיפוט של העיר.

<u>סטטוס התכנית-</u>

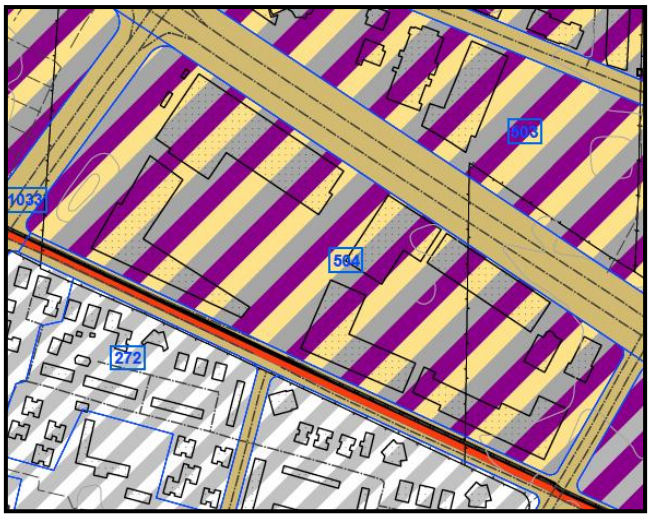
התכנית על נספחיה הוצגה בפני הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז הדרום, בישיבתה מס' 2022001 מיום 10.1.2022. הוועדה הציגה השלמות נדרשות במסמכי התכנית על מנת להתאים את התכנית למצב התכנוני בעיר ועל מנת לקבוע את המסגרת התכנונית למתחמי התכנון והייעודים השונים. נקבע כי מסמכי התכנית המעודכנים יועלו למערכת.

נכון למועד הכנת חוות הדעת - טרם עלו מסמכים עדכניים.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית (גרסה מחודש 04/2019):</u>

בהתאם לתשריט התכנית המתחם שבנדון ועורף המתחם (חלקה 77, הצמודה ממערב) **כלולות בתחום תא שטח 504, בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה הכלול במתחם תכנון 3 "מרכז לכיש".**

<u>להלן תצלום חלק רלוונטי מתשריט התכנית והוראות התכנית:</u>



3.4	מגורים, מסחר ותעסוקה
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. (2) משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים. (3) תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. (4) מרכז ספורט עירוני הכולל אצטדיון כדורגל, ארנה לכדורסל ושימושים נוספים בתא שטח מס'
שימושים משניים	מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטים, שטחים פתוחי ומבני ציבור
3.4.2	הוראות
	(1) במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו תמהיל ופריסת השמושים לשמירת הרצף והדגשת הפעילות המסחרית לאורך צירים ראשיים. (2) תכנית מפורטת תכלול הוראות לשילוב בין שימושים הקרקע השונים. (3) לא יותרו שימושים חדשים היוצרים סיכונים או מפגעים סביבתיים. תכנית מפורטת תכלול והוראות סביבתיות למניעת מפגעים. (4) תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים ממפעלי תעשייה קיימים וכללים להמשך הפעלתם ותוכל לקבוע שלביות לעניין זה.

זבוטינסקי-בן גוריון (בקמה)	תאי שטח 501,504,506,507 אזור זה מיועד למגורים בהיקף כ-2,000 יחידות דיור משולבים בשטחי מסחר ותעסוקה וזאת על ידי ניצול עתודות קרקע פנויות ועל ידי שילוב שימושים נוספים במתחמים מסחריים בניצולת קרקע נמוכה. במסגרת תכניות מפורטות במתחם זה יפותחו שד' בן גוריון ושד' ז'בוטינסקי כצירים אורבאניים-ירוקים בעלי חשיבות בשלד המרחב הציבורי העירוני.

למען הסר ספק, התכנית בשלבי הכנה, טרם הופקדה וטרם אושרה למתן תוקף. ככלל, התכנית מתווה מדיניות וקובעת מכסות בניה כלליות אך אינה מגדירה זכויות בניה מפורטות, ולא ניתן להוציא היתר בניה מכוחה לכשתאושר אלא בכפוף להכנה ואישור תכנית מפורטת.

מגמות תכנון במתחם הסטאר סנטר:

- **תכנית בנין עיר מספר 603-1168525 – איחוד וחלוקה שינוי יעוד ותוספת זכויות במתחם סטאר סנטר אשדוד (בשלבי הכנה – נידונה בוועדה המקומית בחודש 01/2024):**

דברי הסבר ורקע –

התכנית מציעה שינוי יעוד של מתחם מסחרי פעיל למתחם מעורב שימושים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור, תוך ביטול תחנת תדלוק קיימת ואיחוד מגרשים.
סה"כ 2,000 יח"ד מתוכם 600 יחידות דיור מכליל .

- התכנית נידונה **במליאת הוועדה בישיבתה מספר 202401 מיום 28.01.2024** , ממנה עולה כי המלצת אגף ההנדסה – מהנדס העיר הינה **להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד תכנית לתוספת 2,000 יח"ד על מתחם מסחרי קיים תוך ביטול תחנת הדלק ובתנאים.**
- **התכנית נידונה בוועדה המחוזית** בשיבתה מספר 2025021 **מיום 17.11.2025,** בה הוחלט כי הוועדה לאחר ששמעה את הצדדים וקיימה דיון בתכנית, **מחליטה לשוב ולדון בה בדיון פנימי במועד מאוחר יותר.**
- כפי שנמסר ע"י אדריכל עורך התכנית אפרים כווינה, דיון בוועדה המחוזית צפוי להיות בחודש מרץ / אפריל 2026.
- **דהיינו – נכון למועד הקובע התכנית טרם הופקדה.**

להלן עיקרי הוראות התכנית שהועברה לדיון בוועדה המחוזית (תקנון מונה תדפיס 45 מיום 22.10.2025):

מטרת התכנית –

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים הכולל 14 מבנים ; "דיור מכלילי", מגורים, מסחר ותעסוקה .
מוסדות ציבור יוקצו במגדלי המגורים והתעסוקה, בהתאם לנספח הבינוי.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה
2. שינוי יעוד ממסחר ל-מגורים (2,000 יח"ד), מסחר ותעסוקה
3. שינוי יעוד ממגרש ביעוד מסחר ותחבורה למגורים, מסחר ותעשיה
4. שינוי יעוד מיעוד שצ"פ לדרך משולבת (שצ"פ + דרך)
5. קביעת הוראות וזכויות בניה ע"פ היעודים השונים
6. הגדרת השימושים והתכליות המותרות.
7. תוספת זכויות בניה למגורים וקביעת הנחיות בניה למגורים ולמגורים מיוחד, בניית יחידות דיור לרבות שטח בניה מרבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מרבי, פתרונות חניה וכיו"ב
8. תוספת זכויות בנייה למסחר וקביעת הנחיות בניה למסחר, לרבות שטח בניה מרבי, פתרונות חניה וכיו"ב
9. תוספת זכויות בנייה לתעסוקה וקביעת הנחיות בניה לתעסוקה, לרבות שטח בניה מרבי, פתרונות חניה וכיו"ב
10. שינוי קווי בנין

11. קביעת שימושים ציבוריים כולל הכשרת מיקום ל-גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מרפאות, מועדון קשישים.
12. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
13. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים
14. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

4.	יעודי קרקע ושימושים
4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	**שימושים**
	1. מגורים למכירה בשוק החופשי. 2. מעונות סטודנטים, 3. דיור מוגן או כל סוג דיור שאינו למכירה. 4. תעסוקה ומסחר. 5. מבנה ציבור ; מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ופעילות דתית, מרכזים קהילתיים, מרפאות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים. 6. שרותים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכו'. 7. מבנים ומתקנים לשרות המגורים, מסחר ותעסוקה כגון : שטחי תפעול - פריקה וטעינה-, מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. 8. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. 10. חניה.
4.1.2	**הוראות**
א	**בינוי** שטחים פתוחים : מומלץ לנצל את שטחי הבינוי ואת טיפולוגיות הבינוי ולשלב שטחים פתוחים משותפים בתוך השטח המבונה. לדוג' גג ירוק בבניה מרקמית, מרפסת המנצלת את תוואי השטח במידה וקיימים הפרשים טופוגרפיים וכד'. על מנת להבטיח גישה לכלל הדיירים לשטחים הפתוחים מומלץ לצמצם את שטחי הגינות הפרטיות או חצרות בקומת המסד. השטח הפתוח בגג המסחר מיועד לגינון לרווחת הדיירים ויכלול : מתקני משחק, מצללות, ספסלים, מתקני נוי, שבילים ורחבות. פיתוח השטחים יעשה עפ"י תכנית פיתוח אשר תאושר ע"י הרשות המקומית. על התכנית להתייחס לגינון, נטיעות, פתרונות ניקוז, תאורה ונגישות.

<u>הוראות בינוי, בין היתר</u>:

סך כל יח"ד והשימושים כמפורט להלן :

בתא שטח 3 יוקמו 580 יח"ד על גבי 3 מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל 2 קומות מסחר ותעסוקה וקומה לשטחי ציבור .

בתא שטח 5 יוקמו 135 יח"ד על גבי 3 בניינים בני 9 קומות מעל קומת מסחר, וכן מגדל בין 29 קומות לשימושי תעסוקה מעל קומה לשטחי ציבור מעל קומת מסחר.

חתך עקרוני של המתחם יכלול:

עד 4 קומות חנייה תת קרקעית .עד 2 קומות מסחר בקומת קרקע ו- א'.

אפשר שבקומות א' עד ג' יהיו שימושים לציבור, מגורים, דיור מכליל ותעסוקה וקומה טכנית .

גודל תאי השטח יקבעו במסגרת היתר בניה בהתאם לצורך וביקוש בעת הוצאת היתר בניה .

23 קומות למגורים + 2 נוספות לגינון וחלל לרווחת הדיירים .קומת גג טכני.

4.6	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	**שימושים**
	1. מגורים למכירה בשוק החופשי. 2. מעונות סטודנטים, 3. דיור מוגן או כל סוג דיור שאינו למכירה. 4. מסחר. 5. מבנה ציבור ; מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ופעילות דתית, מרכזים קהילתיים, מרפאות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים. 6. שרותים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכו'. 7. מבנים ומתקנים לשרות המגורים, מסחר כגון : שטחי תפעול - פריקה וטעינה; מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. 8. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. 9. חניה.

<u>הוראות בינוי, בין היתר</u>:

1. בתא שטח 4 - הממוקם בחלקו הצפון מזרחי של המתחם, הנושק לרחוב בן גוריון תותר הקמת 3 מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומה לשטחי ציבור
2. בתא שטח 6 -הממוקם בחלקו הדרום מערבי של המתחם, נושק לרח' ז'בוטינסקי תותר הקמת 3 מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מסחר מלווה רחוב וקומה לשטחי ציבור.
3. בתא שטח 6 - הממוקם בחלקו הדרום מערבי של המתחם תותר הקמת מבנה בין 29 קומות לדיור מכליל מעל קומת מסחר .

<u>סך כל יח"ד והשימושים כמפורט להלן :</u>

בתא שטח 4 יוקמו 550 יח"ד על גבי 3 מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל שתי קומות מסחר וקומה לשטחי ציבור .

בתא שטח 6 יוקמו 135 יח"ד על גבי 3 בניינים בני 9 קומות מעל קומה לשטחי ציבור וכן מגדל בין 29 קומות דיור מכליל ובו 600 יחידות דיור והכל מעל קומת מסחר.

<u>חתך עקרוני של המתחם יכלול :</u>

עד 4 קומות חנייה תת קרקעית . עד 2 קומות מסחר בקומת קרקע ו- א'.

אפשר שבקומות א' עד ג' יהיו שימושים לציבור, מגורים, דיור מכליל וקומה טכנית .

גודל תאי השטח יקבעו במסגרת היתר בניה בהתאם לצורך וביקוש בעת הוצאת היתר בניה

23 קומות למגורים + 2 קומות נוספות לגינון וחלל לרווחת הדיירים . קומת גג טכני.

חניה

תתאפשר חנייה למסחר, תעסוקה ומגורים מעל ומתחת לקרקע/

תקן חניה בהתאם לתקן החנייה החל במועד הפקת היתר.

מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה.

יוקצה שטח לחניית אופניים על פי התקן במבואות הכניסה או במרתף העליון.

תותר חניה על גבול מגרש 0

תותר זכות מעבר ממגרש 10 (שצ"פ) אל החניות במגרשים 3, 4, 5, 6.

הנחיות מיוחדות, בין היתר -

עירוב שימושים :

ניתן לקבוע בתא שטח אחד שני ייעודי קרקע, כך שלצד השימוש של מגורים יתקיים עירוב שימושים עם ייעודי קרקע נוספים, לרבות מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור, על מנת להבטיח כדאיות כלכלית.

עירוב שימושים כאמור , אף יכול שיתקיים באותו בניין בחלקים נפרדים בו . שטחים מסחריים ושטחי תעסוקה למשרדים ישולבו בהתאם לתפיסה העירונית הכוללת ועל פי מיקום המגרש ביחס למוקדי ביקוש עירוניים. שיעור שטחי המסחר שייקבעו יהיה בהתאם למדיניות התכנונית ולבחינת הביקושים.

שטחים מבונים לצרכי ציבור

מוסדות חינוך ובית כנסת ימוקמו על גג מבנה התעסוקה בקומת הלובי של מבנה המגורים ויכללו את השימושים הבאים:

1. גן ילדים
2. מעון יום
3. בית כנסת
4. סה"כ שטחי ציבור בתאי שטח 3 ו- 5 הינם 2,725 מ"ר, מהם 2,316 מ"ר שטח עיקרי ו-409 מ"ר שטח שירות
5. גני הילדים, חצרותיהם, שטח בית הכנסת, חצר בית הכנסת ושביל הגישה אליו יירשמו ע"ש הרשות המקומית כאמור בתכנית זו
6. מיקום מוסדות הציבור יהיה כמסומן בנספח הבינוי שהינו מחייב לצורך זה.

יעוד מסחר – שימושים:

מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, סדנאות אומנים, גלריות, מלאכה זעירה ושקטה, ובתוך כך, כל השימושים בתקנון.

להלן צילום טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר	מסחר	1	20057	23987	4233		141	70			4	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר	חניון	1	20057	0	0	(2) 29500	29500	(3) 100				2	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)
מסחר	מסחר	2	22462	38250	6750		200	70			4	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר	חניון	2	22462	0	0	29500	29500	(3) 100				2	0 (1)	0	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	3	12169	11909	2102	0	14011	60			2	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	3	12169	34835	(4) 24547		59382	20	(5) 580	(6) 143.3	(7) 31	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3	12169	2160	540	0	2700	20			2	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	3	12169	1033	182	0	1215	20			1		(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	3	12169	0	0	12169	12169	(3) 100			0	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	4	10210	8244	1455	0	9699	50			2	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	4	10210	33858	(4) 25976	0	59834	30	(9) 550	(6) 143.3	(7) 31		(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	10210	1284	227	0	1510	15			1		(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	4	10210	0	0	10210	10210	(3) 100			0	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5	10570	4276	755	0	5031	50			1	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5	10570	11328	(4) 10960		22288	20	(10) 135	(6) 66.8	(11) 11	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5	10570	17840	4460	0	22300	15		(6) 136.85	(12) 30	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	5	10570	1284	227		1511	15			1	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5	10570	0	0	10570	10570	(3) 100			0	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	6	12004	6018	1062	0	7080	60			1	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	6	12004	11328	(4) 10016	0	21344	20	(10) 135	(6) 66.8	(11) 11	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	6	12004	34650	(4) 10718	0	45368	15	(13) 600	(6) 136.85	(14) 30	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	12004	1284	227	0	1511	15			1	0	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	6	12004	0	0	12003	12003	(3) 100			0	4	(1)	(1)	(1)	(1)
דרך מוצעת	דרך מוצעת	10	9214		(15) 560											

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסחר	מסחר	1	
מסחר	חניון	1	
מסחר	מסחר	2	
מסחר	חניון	2	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	3	(8) 6960
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	3	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	4	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	4	(8) 6600
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5	(8) 1620
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	6	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	6	(8) 1620
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	6	(8) 7200
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	6	
דרך מוצעת	דרך מוצעת	10	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בתא שטח 6 שימוש דיור מיוחד מיועד ל"דיור מכלילי".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
(2) מחצית משטח שירות מותר בתוכנית מספר 50/114/03/3.
(3) יש להציג פתרונות לשטחי חלחול בשטח של 15%.
(4) סך שטחי השירות כולל שטחי קומה טכנית.
(5) 100 יח"ד בגודל 100 מ"ר כולל ממ"ד + 183 יח"ד בגודל 75 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת + 182 יח"ד בגודל של 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת + 115 יח"ד בגודל 55 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת סה"כ 580 יח"ד.
(6) גובה מבנה מירבי אבסולוטי.
(7) 29 קומות מגורים +קומת לובי למחסנים וחדרי שירות + קומת גג טכנית סה"כ 31 קומות.
(8) 12 מ"ר מרפסת עבור כל יחידה.
(9) 100 יח"ד בגודל 100 מ"ר כולל ממ"ד + 183 יח"ד בגודל 75 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת + 182 יח"ד בגודל של 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת + 85 יח"ד בגודל 55 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת סה"כ 550 יח"ד.
(10) 100 יח"ד בגודל 100 מ"ר כולל ממ"ד + 17 יח"ד בגודל 75 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת + 18 יח"ד בגודל של 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת סה"כ 135 יח"ד.
(11) 9 קומות מגורים +קומת לובי למחסנים וחדרי שירות + קומת גג טכנית סה"כ 11 קומות.
(12) 29 קומות תעסוקה + קומת גג טכנית.
(13) 600 יח"ד בגודל 55 מ"ר.
(14) 29 קומות מגורים + קומת גג טכנית סה"כ 30 קומות.
(15) שטחי מעברים לחניות בין המגרשים.

<u>הוראות נוספות , בין היתר:</u>

<u>חניה –</u>

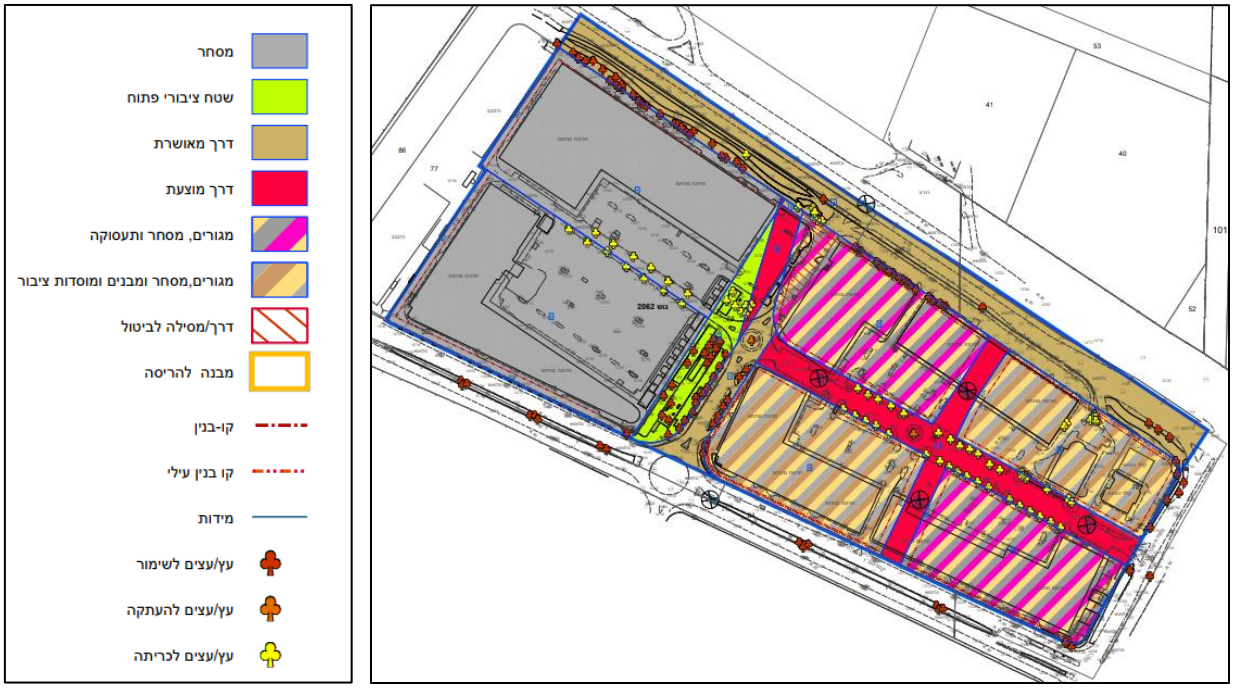
החניה למסחר ותעסוקה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה .

תקן החניה לשימוש "מגורים" יחושב לפי יחס 1:1 (אזור א' בישוב עם מתע"ן) - לא יותר מ- 1 מקום חניה עבור יח"ד.

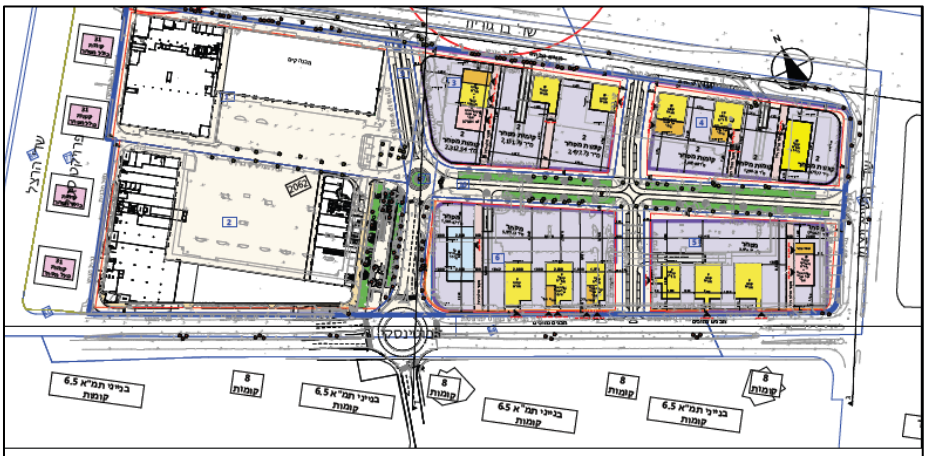
תקן החניה לשימוש "דיור מכלילי" יהיה 0.7.

למען הסר ספק התכנית בשלבי תכנון – הוגשה לוועדה המחוזית ברם טרם נידונה באופן מלא וטרם הופקדה.

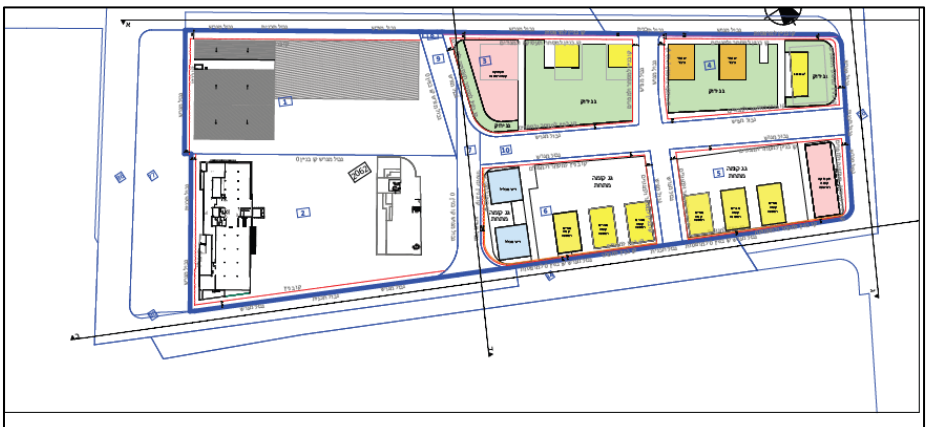
להלן תצלום תשריט התכנית המוצעת:



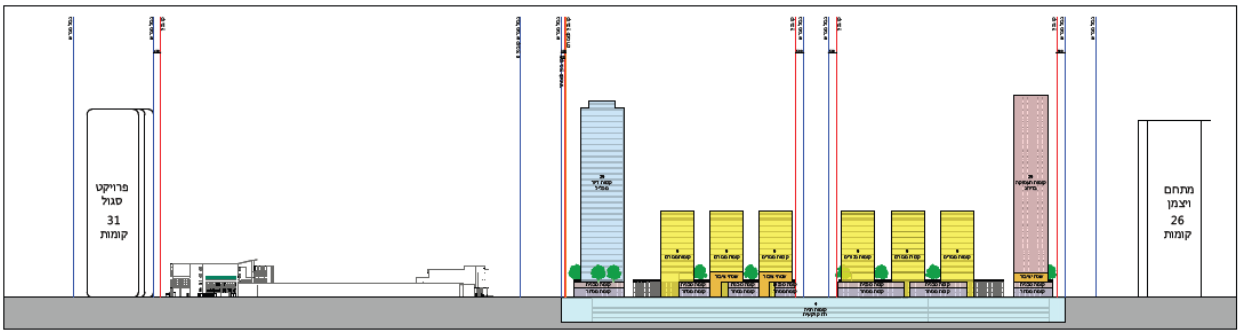
להלן תמונות מנספח הבינוי:



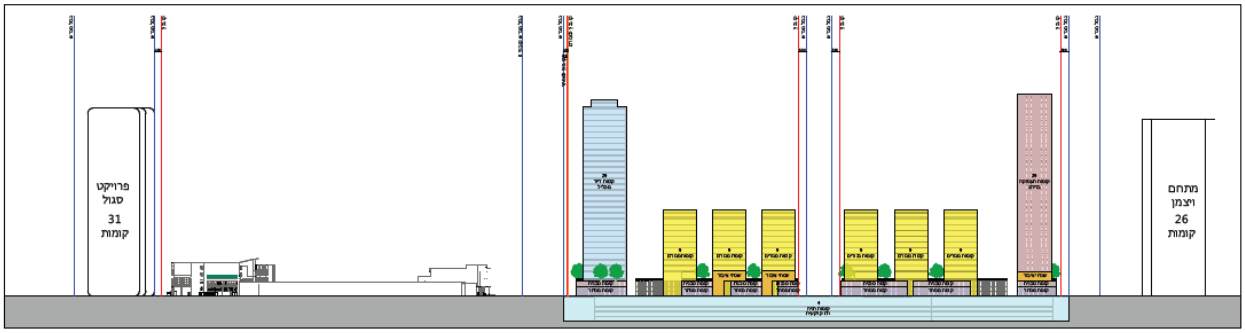
קומת קרקע - מסחר



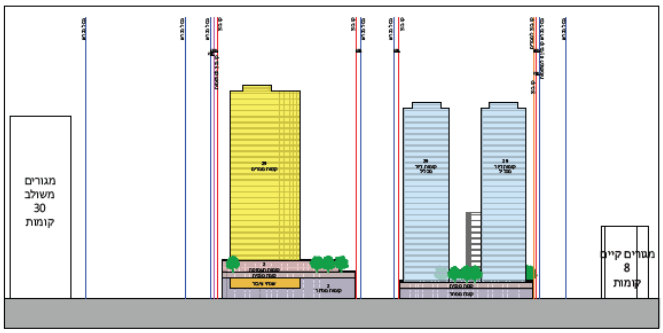
קומה ג ציבורי + תעסוקה + מגורים + גג ירוק



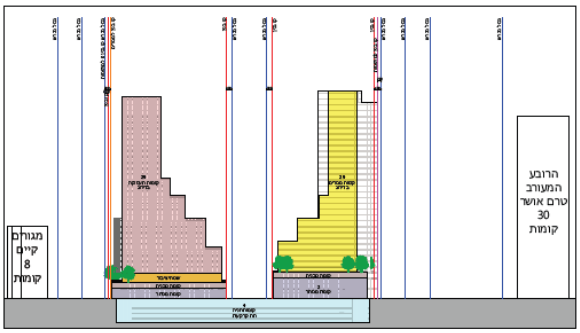
חתך א-א
1:1000



חתך ב-ב
1:1000



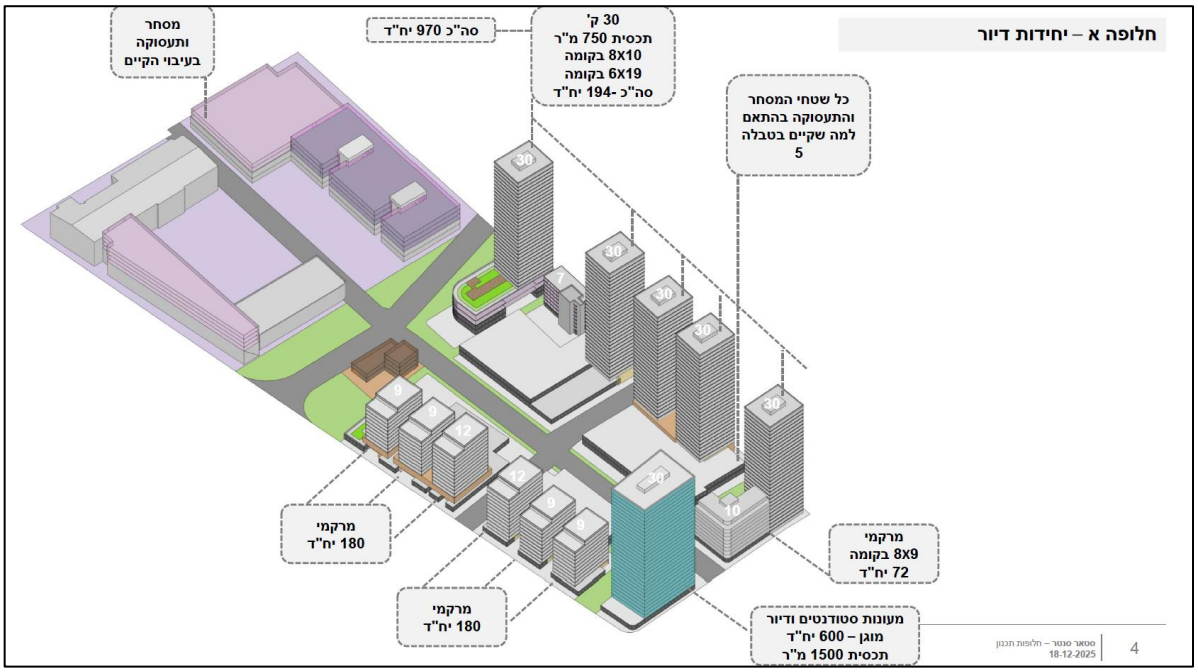
חתך ד-ד
1:1000

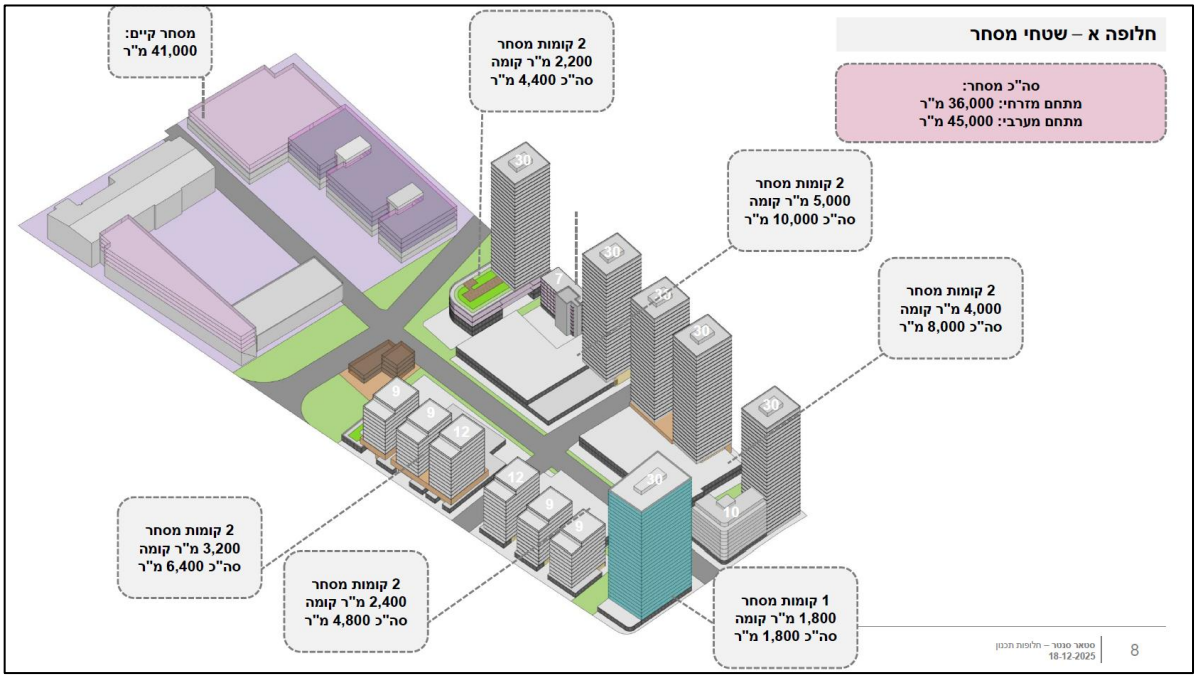


חתך ג-ג
1:1000

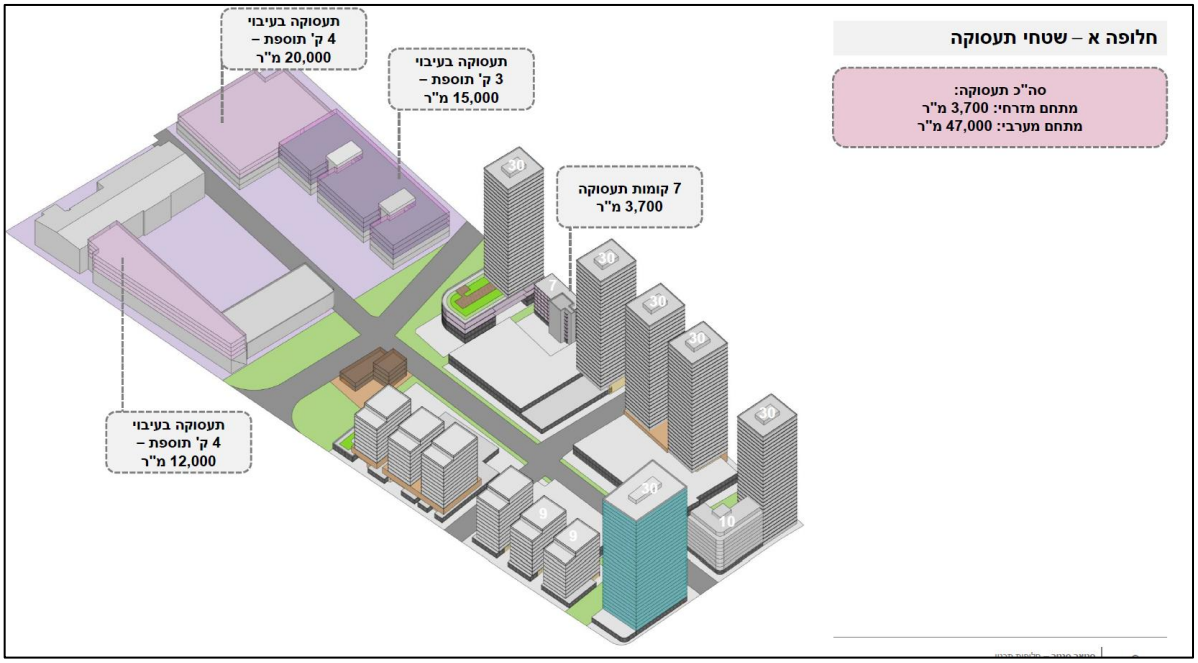


להלן עיקרי מצגת התכנית שהוצגה לוועדה המחוזית לתכנון המעודכן[33] - 18.12.2025:





[33] בחוות דעתנו אשתקד התכנון כלל בינוי ב- 6 מגדלים, 2,000 יח"ד מתוכם 600 יח"ד "דיור מכליל", שטחי מסחר תעסוקה ומבני ציבור, על פני המתחם כולו, כיום התכנון המעודכן משנה את התכנון באופן בו יוקמו 14 מבנים בבינוי מרקמי ומגדלים שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור בחלקו המזרחי של המתחם ועיבוי מסחר ותעסוקה בחלקו המערבי, בהיקף יח"ד וזכויות דומה.



יובהר כי נכון למועד הקובע, חלה התקדמות ברמת התכנון המקומית והמחוזית, התכנון המוצע המעודכן הוגש לוועדה המחוזית לדיון פנימי וטרם נידון באופן מלא.

רישוי

היתרי בניה בניין A:

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20020506**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 13.02.2003, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת + קומה חלקית.
להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר				סה"כ
	קיים	מוצע	מרחב מוגן	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים	מתקנים ומערכות טכניות	הבניין במ"ר
0.00	-	3,466.42	97.26	7.36	73.85	-	3,664.89
3.00+	-	251.43		10.78	-	-	262.21
6.00+	-	-		14.42	-	98.55	112.97
סה"כ	-	3,717.85	97.26	32.56	73.85	98.55	**4,020.07**

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20080026**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 16.03.08, הותר במגרש מס' 1 א' שינויים ותוספת שטח למבנה מסחרי קיים A והעמדתו בהתאם לת.ב.ע 3/מק/2163 לפי מצב קיים.
להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר	סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ קיים+ מוצע	במ"ר
0.00	3,647.57	146.25	676.41	4,470.23
3.00+	263.43	-	-	263.43
6.00+	-	-	177.6	177.6
סה"כ	3,911	146.25	854.01	**4,911.26**

ג. בתאריך 25.03.08 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20080026, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

בתאריך 13.08.2009 ניתנה תעודת גמר לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20080026.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 20150901** מיום 19.03.2019 הותר פיצול חנות ושינויים פנימיים ללא תוספת שטח במבנה A טיב טעם.

היתרי בניה בניין B:

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 20030036**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 19.02.2003, הותר בגוש 2062 חלקה 23, בניית מבנה מסחרי בן קומה אחת.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	ממ"ק	מתקנים טכניים	מדרגות	
קרקע	-	4,676.79	112.68	148.77	11.76	4,950
סה"כ	-	4,676.79	112.68	148.77	11.76	4,950

ה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20080025**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 05.03.2008, הותר במגרש מס' 1א', שינויים ותוספת שטח למבנה מסחרי קיים B והעמדתו בהתאם לת.ב.ע 3/מק/2163 לפי מצב קיים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
קרקע	4,676.79	-35.96	273.21	35.96	4,950
א'	-	-	-	-	-
ב'	-	-	-	-	-
ג'	-	-	-	-	-
גג	-	-	-	52.30	52.30
סה"כ	4,676.79	-35.96	273.21	88.26	**5,002.3**

ו. בתאריך 06.03.08 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20080025, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין C:

ז. בהתאם **להיתר בניה מספר 20030035**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 18.08.2003, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	ממ"ק	מבואות וחדרי מדרגות	
קרקע	857.5	811.2	23.14	11.96	846.3
סה"כ	857.5	811.2	23.14	11.96	846.3

ח. בהתאם **להיתר בניה מספר 20050042**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 01.10.2005, הותר בגוש 2062 חלקה 23, ביטול מבנה מסחרי C לו הוצא היתר עבור קומה אחת ובמקומו הקמת מבנה משולב בן 4 קומות: קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים B ו- C):

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין C+B במ"ר	משטחים לא מקורים מוצע מבנה C
	קיים ומאושר		מוצע	קיים ומאושר		מוצע מבנה C		
	מבנה C	מבנה B	מבנה C	מבנה C	מבנה B			
קרקע	811.2	4,676.79	-174.79	35.1	273.21	55.63	5,677.23	-
א'	-	-	450.11	-	-	161.61	611.72	80.50
ב'	-	-	450.11	-	-	161.61	611.72	-
ג'	-	-	330.49	-	-	161.61	492.10	119.60
גג	-	-	-	-	-	77.38	77.38	-
סה"כ	811.2	4,676.79	1056.01	35.1	273.21		7,470.15	200.10

ט. בתאריך 14.09.2008 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20050042 מיום 26.07.2005, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר לקומת הקרקע בלבד.

י. בהתאם **להיתר בניה מספר 20060359**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 14.09.2006, הותר בגוש 2062 חלקה 23, תכנית שינויים במבנה C בן 4 קומות, קומת קרקע מסחרית + 3 קומות משרדים : תוספת בניה ע"י קירוי מרפסת בגומה ג'+ לפי מצב קיים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים B ו- C) :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין C+B במ"ר
	קיים ומאושר		מוצע	קיים ומאושר		מוצע מבנה C	
	מבנה C	מבנה B	מבנה C	מבנה C	מבנה B		
קרקע	636.5	4,676.79	-	90.73	273.21	-	5,677.23
א'	450.11	-	-	161.61	-	-	611.72
ב'	450.11	-	-	161.61	-	-	611.72
ג'	330.49	-	108.73	161.61	-	-	600.83
גג	-	-	-	77.38	-	-	77.38
סה"כ	1,867.21	4,676.79	108.73	652.94	273.21	-	7,578.88

יא. בהתאם **להיתר בניה מספר 20060504**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 30.10.2006, הותר בגוש 2062 חלקה 23, פיצול היתר ל- 2 שלבים :
שלב א'- קומת קרקע מסחרית.

יב. בתאריך 09.01.2007 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20060504 מיום 25.12.2006, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר לקומת הקרקע בלבד.

היתרי בניה בניין D:

יג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20020670**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 06.08.2003, הותר בגוש 2065 חלקה 31, הקמת מבנה תחנת דלק: הכולל מזנון, משרדי התחנה, מחסן ושירותים, סככת זכויות מסחריות במגרש עפ"י תב"ע 3/מק/2056.

להלן טבלת השטחים על פי תכנית להיתר הבניה:

שימושים עיקריים (מ"ר)			סה"כ במ"ר
מבנה תחנת דלק	סככת תדלוק	מסחר	
מוצע	מוצע	מוצע	
108.24	400.00	349.30	857.54

יד. בתאריך 06.09.2005 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20020670 מיום 03.08.2003.
אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין E-F:

טו. בהתאם **להיתר בניה מספר 20030228**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 02.03.2004, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת.

טז. בהתאם **להיתר בניה מספר 20030229**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 04.01.2004, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת על קרקע (מבנה מספר 4 במגרש 1).

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים 1,4,A):

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין קיים+מוצע במ"ר
	קיים ואושר		מוצע	קיים ואושר		מוצע מבנה 4	
	מבנה A	מבנה 1	מבנה 4	מבנה A	מבנה 1		
קרקע	3,287	4,676	2,561.06	234	273.21	271.51	11,303.57
סה"כ	3,287	4,676	2,561.06	234	273.21	271.51	11,303.57

יז. בהתאם **להיתר בניה מספר 20050210**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 07.06.2005, הותר בגוש 2062 חלקה 23, שינויים פנימיים והגדלת מבנה מסחרי קיים בן קומה אחת. העמדת המבנה תואמת תכנית איחוד וחלוקה 240 שאושרה.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים F-E)

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר מבנים E-F			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר	
	קיים		מוצע	קיים		מוצע	מבנים G+E+F+A	מבנים B+D+C
	E	F		E	F			
קרקע	2,700.73	2,561.06	166.05	314.12	271.51	-247.47	15,557.91	6,653.80
גג	-	-	-	-	-	75.3	75.3	-
סה"כ	2,700.73	2,561.06	166.05	314.12	271.51	-172.17	15,633.2	6,653.80

יח. בתאריך 01.04.2005 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20050210 מיום 03.05.2005.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

יט. בהתאם **להיתר בניה מספר 20150900** שניתן ביום 28.05.2019 הותר תוספת קומה חלקית בחנויות מס' 27 א', 28, 28 א' 29 – כולל שינויים פנימיים ופיצול חנות מספר 29 ל-2 : 29 ו- 29א' במבנים E + F , בהמשך להחלטות רישוי בתאריכים 04.06.2017, 14.11.2017 ו- 17.12.2018.

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית היתר הבניה עולה כי מוצע תוספת שטח עיקרי של כ- 195 מ"ר במפלס 3.00+ (גלריות).

<u>להלן תצלום טבלת השטחים :</u>



כ. בהתאם **להחלטת רשות רישוי בישיבה 201910 מיום 06.05.2019** מהות בקשה מספר 20190490 – הוספת קומה חלקית בחנות מס' 31 במבנה F, במתחם מסחרי קומפלקס בניינים F, G, A ו- E.

נכון למועד הקובע לחוות הדעת בפועל לא התקבל היתר בניה.

<u>היתרי בניה בניין G:</u>

כא. בהתאם **להיתר בניה מספר 20030813**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 18.10.2004, הותר בגוש 2062 חלקה 23, בנית מבנה מסחרי במתחם הבקמה.

כב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20060319**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 22.10.2006, הותר בגוש 2062 חלקה 23, שינויים במבנה מסחרי עפ"י מצב קיים: תוספת קומות חלקיות, שינוי בממ"קים, הנמכת המבנה, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים בחלוקת המסחר ותוספת שירותים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניינים
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	A+G+E+F במ"ר
קרקע	5,462.29	170.53	309.55	-187.49	15,540.95
+3.45	-	186.47	-	-	186.47
גג	-	-	-	24.59	99.89
סה"כ	5,462.29	357	309.55	-162.9	15,827.31

כג. בתאריך 29.10.2006 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20030813 מיום 14.10.2004.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין H2-H1-I:

כד. בהתאם **להיתר בניה מספר 20060317**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 05.11.2006, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163[34], הקמת מרכז מסחרי בן קומה אחת.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	
-	-	-	180.88	180.88
קרקע	-	12,313.01	2,679.63	14,992.64
-	-	-	113.72	113.72
סה"כ	-	12,313.01	2,974.23	15,287.24

כה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20060650**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 13.02.2007, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163 [1], שינויים ותוספות בניה למרכז מסחרי בן קומה אחת הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר 20060317. התכנית כוללת תוספת שטח במסגרת המותר.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים 2H-1H-I):

בנין	שטח עיקרי במ"ר				סה"כ שטחים עיקריים	סה"כ שטחי שירות
	קרקע	גלריה	קומה א'	קומת גג		
I	5,4832.59	-	-	-	5,483.59	-
I (סופר)	4,001.57	100.78	-	-	4,102.35	-
1H	2,348.09	-	-	-	2,348.09	-
2H	4,084.67	-	3,792.17	279.18	8,156.02	-
סה"כ	15,917.92	100.78	3,792.17	279.18	20,900.05	-
סה"כ עם היתר	12,313.01	-	-	-	12,313.01	2,974.23
סה"כ מוצע	3,604.91	100.78	3,792.17	279.18	7777.04	3,462.99

[34] מעיון בתכנית להיתר הבניה עולה שטח של כ- 50 מ"ר אשר נכללים בתחום מגרש 3ב' בפינתו הדרום מערבית אשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת.

כו. בהתאם **להיתר בניה מספר 20070151**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 08.05.2007, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163[35] , פיצול היתר ל- 3 שלבים לצורך קבלת טופס 4.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים 2H-1H-I):

שימוש עיקרי במ"ר				שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר
קיים לפיצול			מוצע	בנייה קיימת לפיצול			
שלב א'	שלב ב'	שלב ג'		שלב א'	שלב ב'	שלב ג'	
4,102.35	5,483.59	10,504.11	ללא שינויים בשטחים	2,228.55	667.15	3,347.25	26,527.27

כז. בתאריך 01.07.2007 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20070151 מיום 03.05.2007.
אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. טופס זה לשלב א' לסופר ושלב ב' מבנה I בלבד.

כח. בתאריך 17.04.2008 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20070151 מיום 03.05.2007.
אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. אישור זה ניתן לשלב ג' לקומת הקרקע בלבד.

[35] מעיון בתכנית להיתר הבניה עולה שטח של כ- 50 מ"ר אשר נכללים בתחום מגרש 3ב' בפינתו הדרום מערבית אשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת.

כט. בהתאם **להיתר בניה מספר 20070669**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 30.03.2008, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163 [1] , "שינוי והרחבת מרכז מסחרי הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר: שינויים בזמן הבניה ותוספת שטח למבנים H2 , H1 ומבנה I כולל תוספת חדר כושר ובריכת שחיה מקורה".

"התוספת המוצעת בתחום קווי הבנין המותרים ובמסגרת סה"כ השטח והתכסית מותרים".

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם מהיתר הבניה (כולל מבנים 2H-1H-I):

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניינים מבנים 2H-1H-I במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
מרתף	-	-	-	264.79	-	264.79	264.79
קרקע	15,917.92	685.41	16,603.33	3,892.19	227.1	4,119.29 (כולל גגון 215.84)	20,722.62
ביניים	100.78	-	100.78	1,635.14	94.96	1,730.10	1,830.88
ראשונה	3,792.17	-62.34	3,729.83	593.00	66.17	659.17	4,389.00
עליית גג	279.18	5.97	285.15	52.10	21.15	73.25	358.40
סה"כ	20,090.05	629.04	20,719.09	6,437.22	409.38	6,846.60	27,565.69

<u>להלן טבלת שטח מבנים 2H-1H-I:</u>

בנין	שטח עיקרי במ"ר				סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע במ"ר	סה"כ שטחי שירות מעל קרקע במ"ר	גגון במ"ר
	קרקע	גלריה	קומה א'	קומת גג				
I	5,4832.59	-	-	-	5,483.59	264.79	293.55	822.80
I (סופר)	4,001.57	100.78	-	-	4,102.35	-	1,821.47	
1H	3,031.54	-	-	-	3,031.54	-	108.81	1,035.4
2H	4,086.63	-	3,729.83	285.15	8,101.61	-	2,499.74	
סה"כ	16,603.33	100.78	3,729.83	285.15	20,719.09	264.79	4,723.57	1,858.24

ל. בתאריך 30.06.2008 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20070669 מיום 30.03.2008.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

לא. בהתאם **להיתר בניה מספר 20100259**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 01.06.2010, הותר בגוש 2062 חלקה 23, התקנת מתקן פוטו וולטאי על גגות מבנים 1H, I^{36}.

לב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20101151**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 06.05.2012, הותר בגוש 2062 חלקה 23, מגרש 3 ב', תוספת 9 חנויות, ממ"ד, במת עץ ופרגולה במגרש 3 ב' במתחם סטאר סנטר.
שטח עיקרי מוצע – כ- 208 מ"ר
שטחי שירות – 18.7 מ"ר מקלט + כ- 206 מ"ר פרגולות.

לג. בתאריך 12.12.2013 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) בגוש 7632 חלקה 23 וגוש 2065 חלקה 29. אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 201011551 מיום 22.4.2012 אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

[36] נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם הותקנו בפועל המתקנים כאמור.

<u>היתר בניה – מתחם הג'מבו</u>:

לד. בהתאם להיתר בניה מספר 20220589 שניתן בתאריך 08.06.2023 הותר תוספת לבניין מסחרי (H2) הכולל: תוספת קומת מסחר, תוספת שטח, תוספת ממ"מים בקומה קיימת וחדשה , שינויים פנימיים ושינוים בחזיתות. ביטול חניות, תוספת 2 מעליות, שינויים פנימיים ובחזיתות.

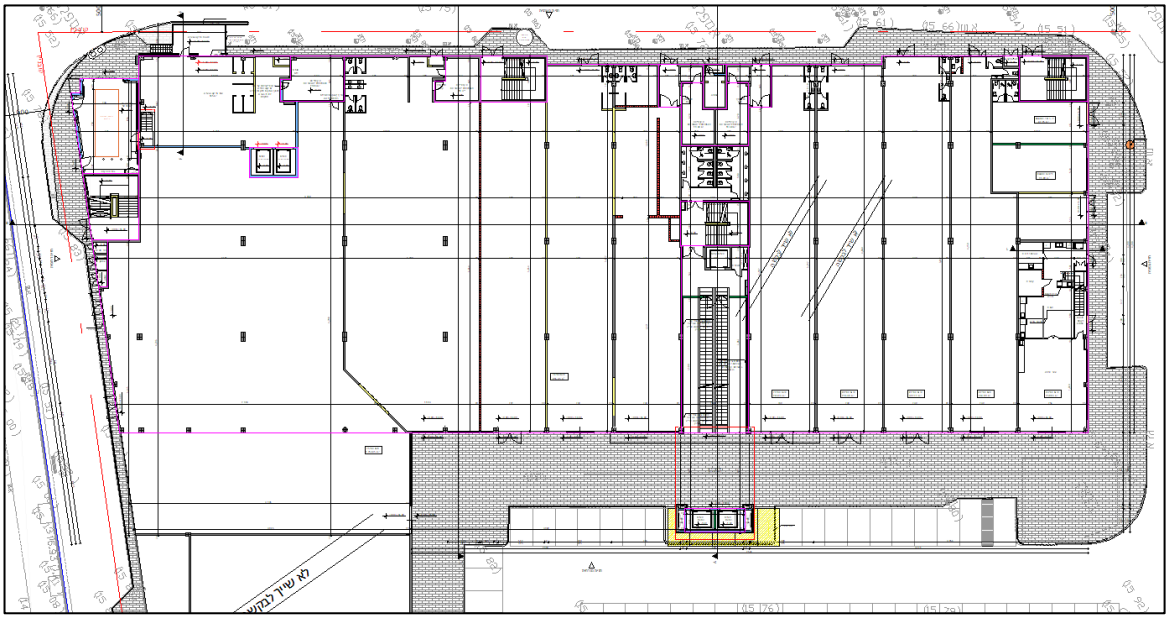
סה"כ מבוקש שטח עיקרי על קרקעי של 4,627 מ"ר, הכולל גם הסבת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי, באופן בו שטח עיקרי מוצע (חדש, בקומת גלריה וקומה ב' – הגג הקיים כיום) מהווה ***כ- 3,929 מ"ר עיקרי*** ושטח שירות על קרקעי של כ- 602 מ"ר.

סה"כ השטחים של מבנים I, H1, H2 בהתאם לתכנית ההיתר (הכוללת הסבת שטחי שירות עיקרי):

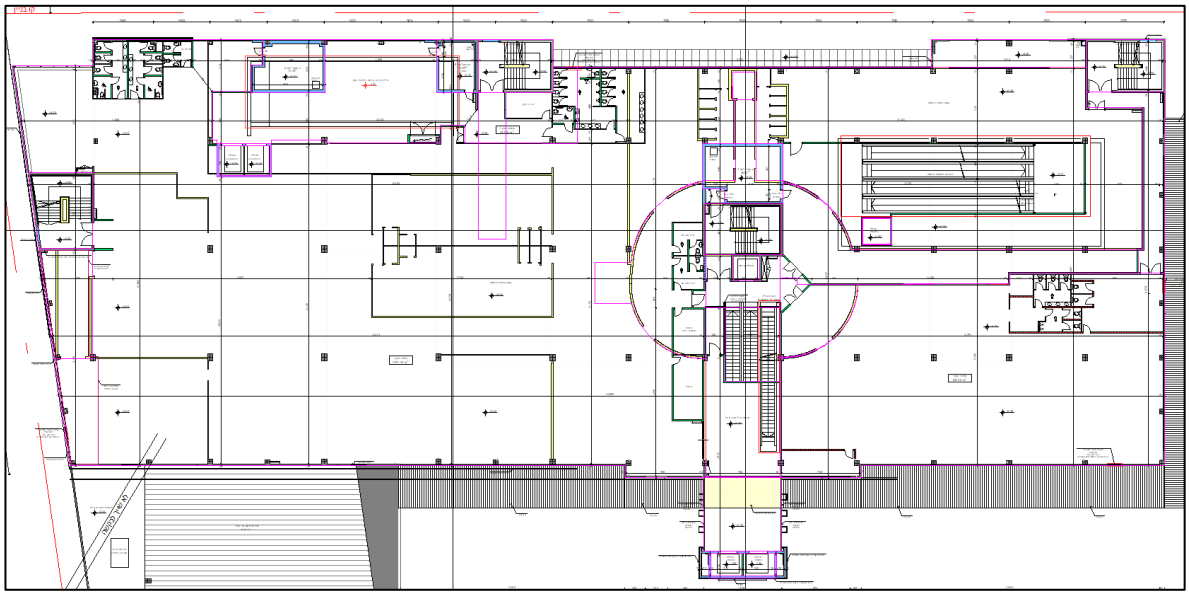
מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניינים מבנים 2H-1H-I במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
מרתף	-	-	-	264.79	-	264.79	264.79
קרקע	16,964.38		16,964.38	4,514.20	120.28	4,634.48	21,598.86
ביניים	100.78	53.60	154.38	1,598.86	12.56	1,611.42	1,765.8
קומה א'	3,330.69	624.97	3,955.66	241.31	273.46	514.77	4,470.43
קומה ב'	220.38	3,948.21	4,168.59	169.99	179.11	349.10	4,517.69
גג					16.58	16.58	16.58
סה"כ	20,616.23	4,626.78	25,243.01	6,789.15	601.99	7,391.14	32,634.15

<u>להלן תצלום מתכנית ההיתר</u> :

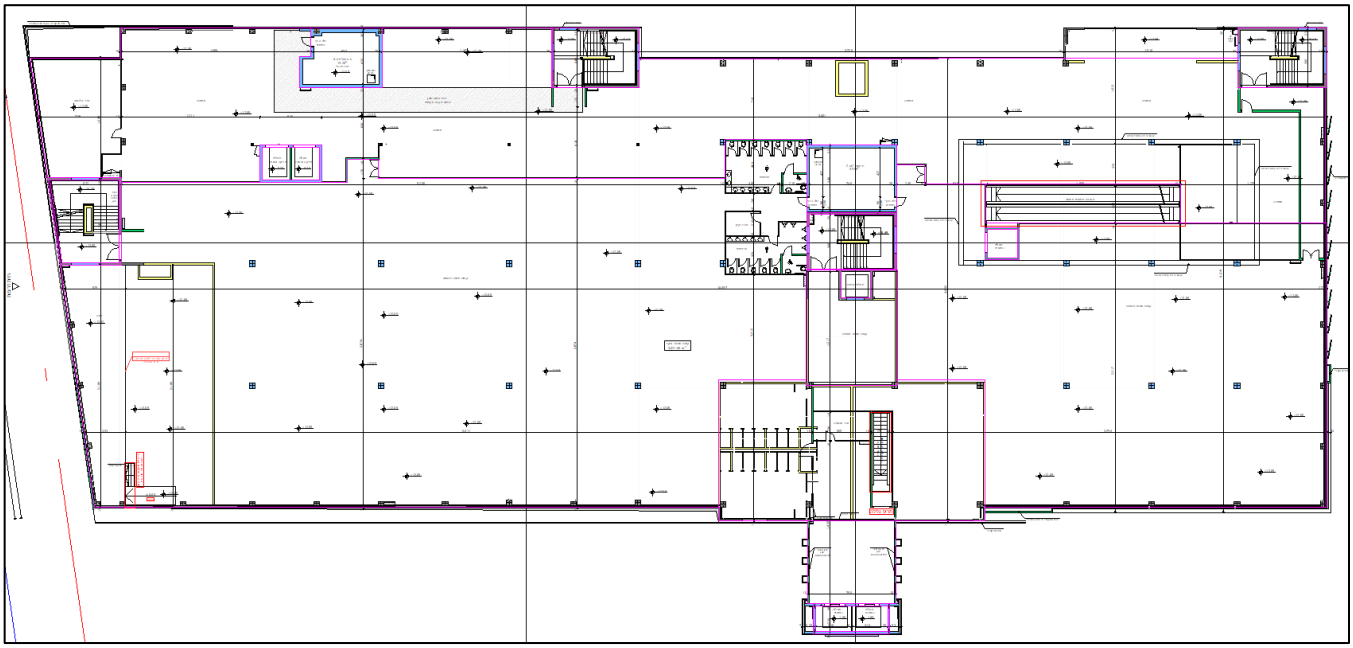
<u>קומת קרקע-</u>



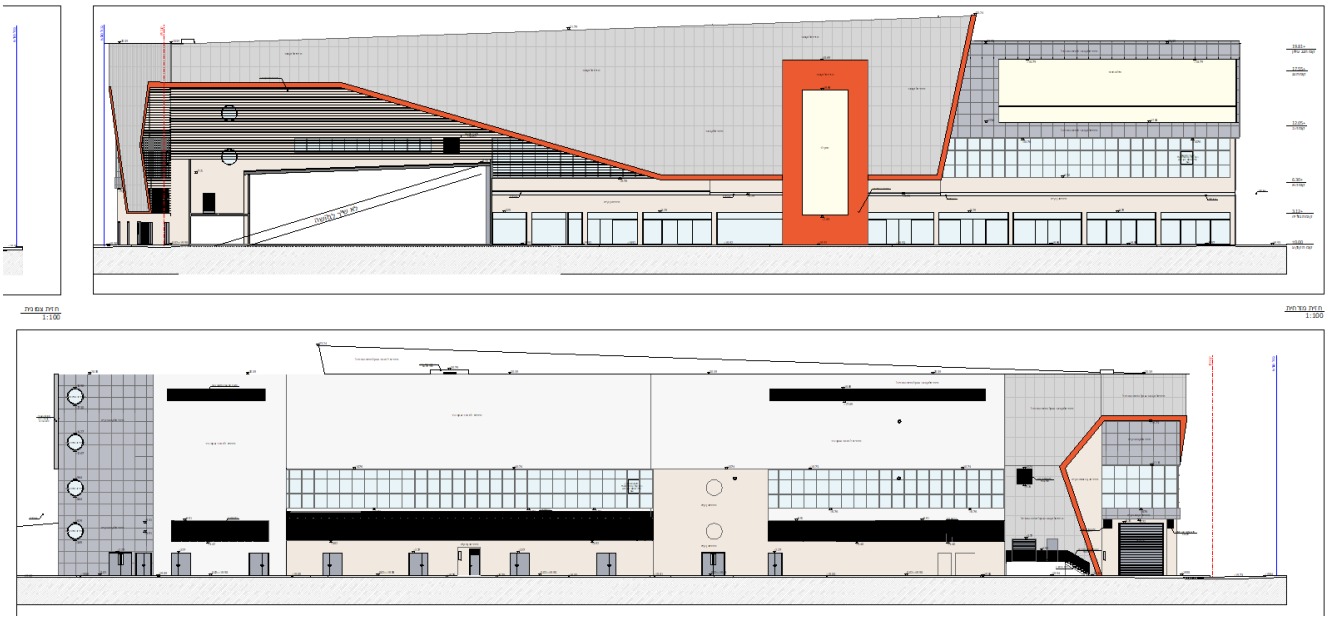
<u>קומה א'-</u>



קומה ב'-



חתכים:



לה. **בהתאם להיתר בניה מספר 20240753 שניתן בתאריך 19.05.2025** הותר תכנית שינויים להיתר מס׳ 20220589 הכוללת תוספת שטח עיקרי בבניין מסחרי (בניין 2H).
בהתאם לתכנית ההיתר עולה כי מוצע תוספת של כ- 119 מ״ר עיקרי והקטנת שטחי שירות עילי בשטח של כ- 250 מ״ר.

לו. בתאריך 27.07.2025 ניתנה **תעודת גמר בתנאים נדחים** להיתר 20240753, 20220589 לתוספת לבניין מסחרי (H2) הכולל תוספת מסחר, תוספת שטח, תוספת ממ״מים בקומה קיימת וחדשה, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. ביטול חניות, תוספת 2 מעליות, שינויים פנימיים ובחזיתות.
כתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבויות בנקאיות בסך של 100,000 ₪ לתקופה 31.05.2026 ו- 300,000 ₪ לתקופה 17/07/27 ו- 43,207 ₪ לתקופה של 15/01/2028 בהתאם להוראות מהנדס ולהיקף הפרטים והתנאים הדרושים להשלמה.
להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1. תסקיר מעלית קבוע	6 חודשים
2. סיום כל עבודות הפנים	6 חודשים
3. דוח קרינה	6 חודשים
4. אישור כיבוי אש לכלל המבנה (קיים למעטפת המבנה)	6 חודשים

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

נכון למועד הקובע לחוות הדעת התקבלה תעודת גמר בתנאים, כפי שנמסר ע״י החברה המושכר של ג׳מבו נמסר בחודש 07/2025 והשוכר מצוי בתקופת גרייס והתאמות עד ליום 09.02.2026, מועד התחלת הנבה.

תעודת הגמר הינה בכפוף להשלמת תנאים נדחים, כפי שנמסר ע״י חברת אמינוב פרויקטים (המפקח על הבניה) סעיף 1 הושלם וסעיפים 2-4 באחריות השוכר.

<u>היתר בניה – מבנה מסחרי חדש – "9000":</u>

לו. **בהתאם להיתר בניה מספר 20221448 שניתן בתאריך 19.01.2025** הותר הקמת מבנה מסחרי בן 4 קומות + גלריה בקומה ג' במתחם מסחרי קיים. הבקשה כוללת הריסת ביתנים לפי היתר מספר 20101151 ולפי היתר מספר 20070669 .

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקש תוספת שטח עיקרי מוצע של כ- 7,119 מ"ר ב- 4 קומות (2,072 מ"ר בקומת קרקע, 2,490 מ"ר בקומה א', 2,202 מ"ר בקומה ב ו- 355 מ"ר קומה ג').

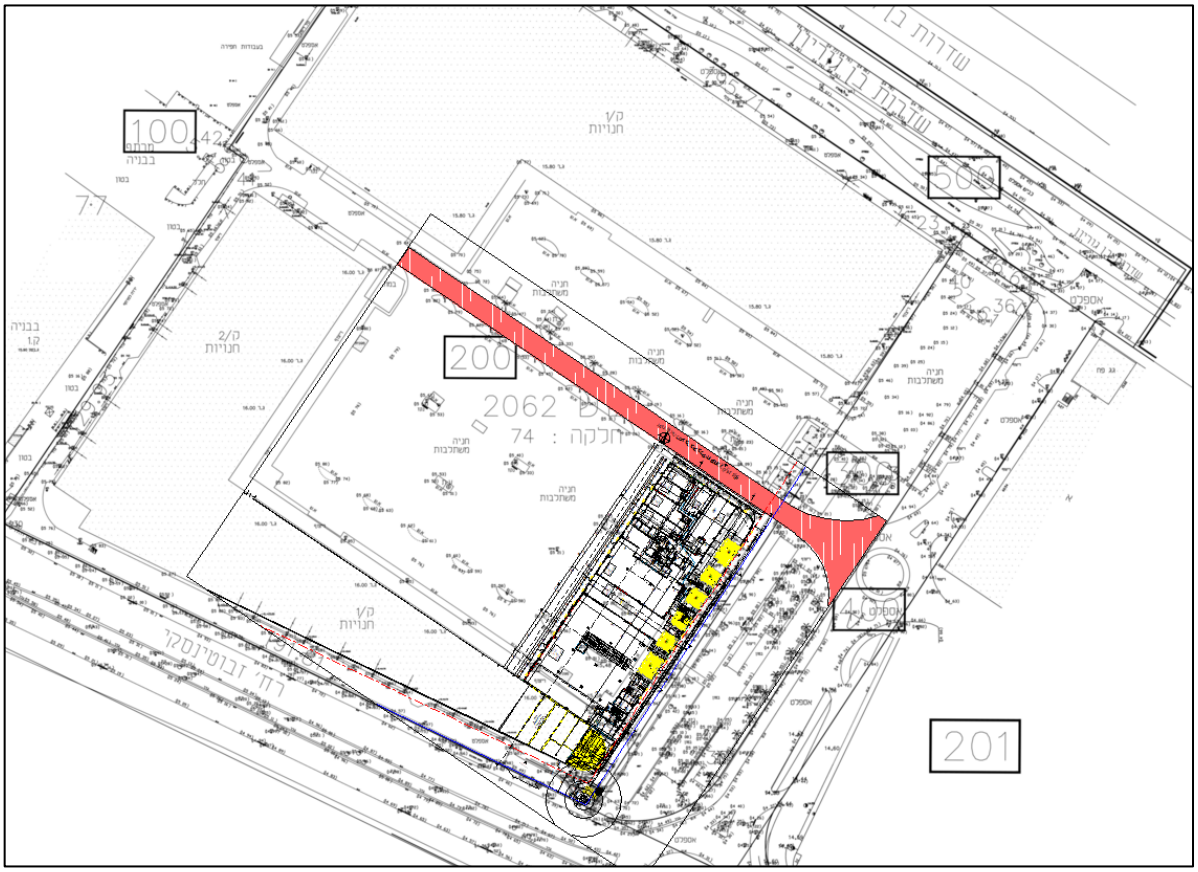
במסגרת היתר הבניה יהרסו 6 ביתנים שהוקמו על פי היתר 20101151 בשטח כולל של כ- 164 מ"ר וכן כ- 92 מ"ר במבנה H1 שהוקם על פי היתר 20070669. **סה"כ שטח להריסה כ- 256 מ"ר.**

להלן טבלת השטחים לבניין המוצע – "9000":

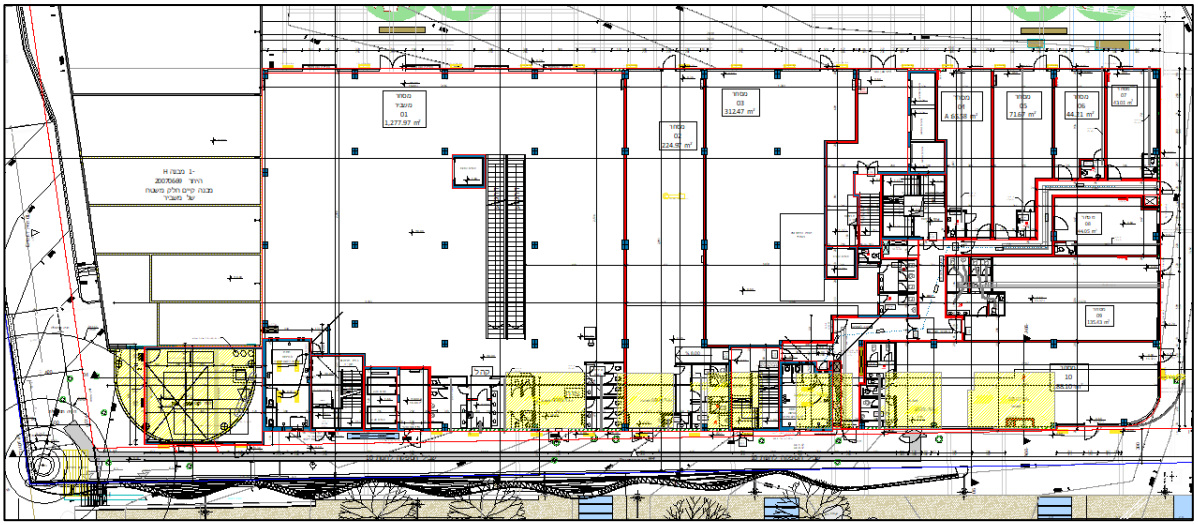
מפלס	שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטח שירות מוצע במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
קרקע	2,072.20	494.17	2,566.37
+3.00		447.59	447.59
+6.05	2,489.93	271.80	2,761.73
+10.98	2,201.79	254.23	2,456.02
+15.68	354.76	362.38	717.14
סה"כ	**7,118.68**	**1,830.17**	**8,948.85**

<u>להלן תצלום מתכנית ההיתר</u> :

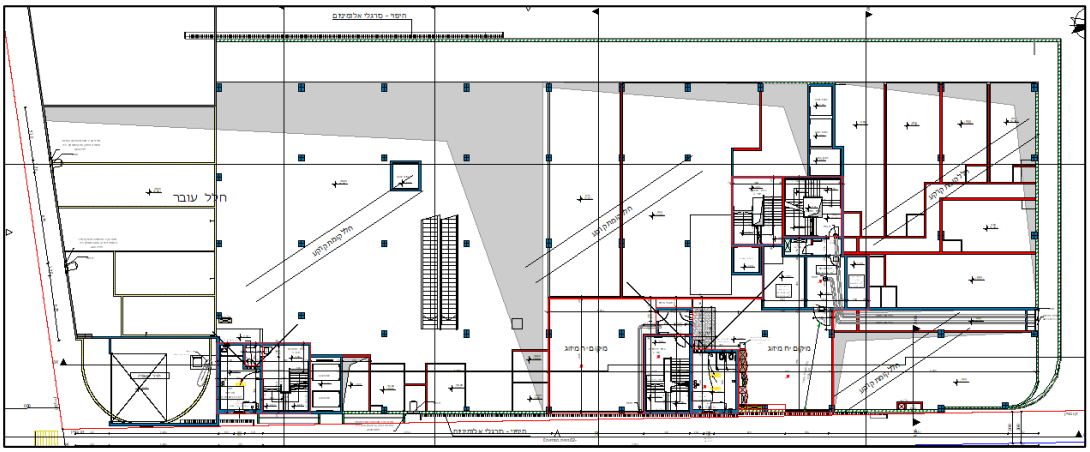
תכנית העמדה-



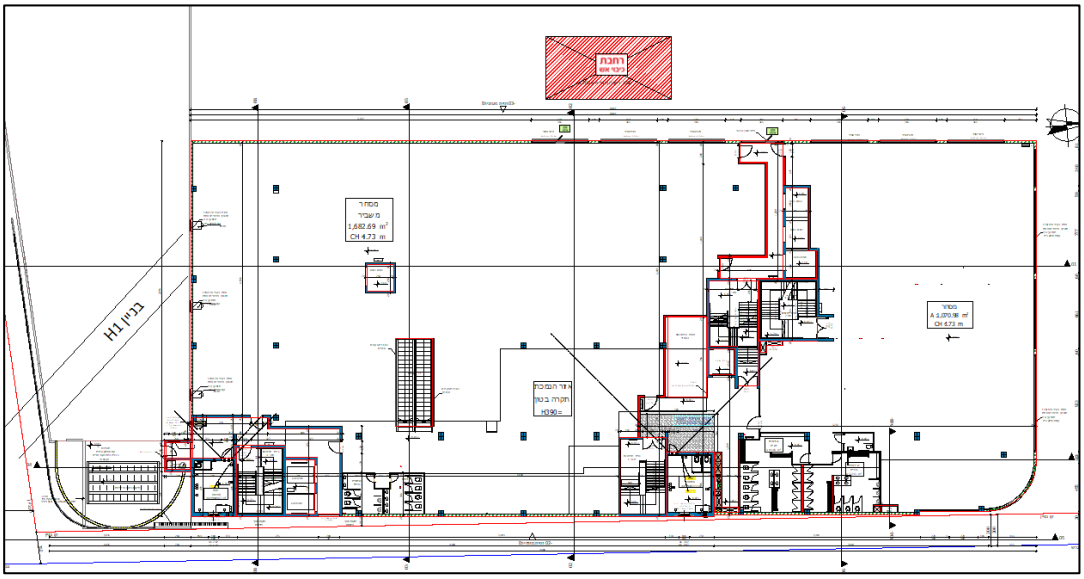
<u>קומת קרקע-</u>



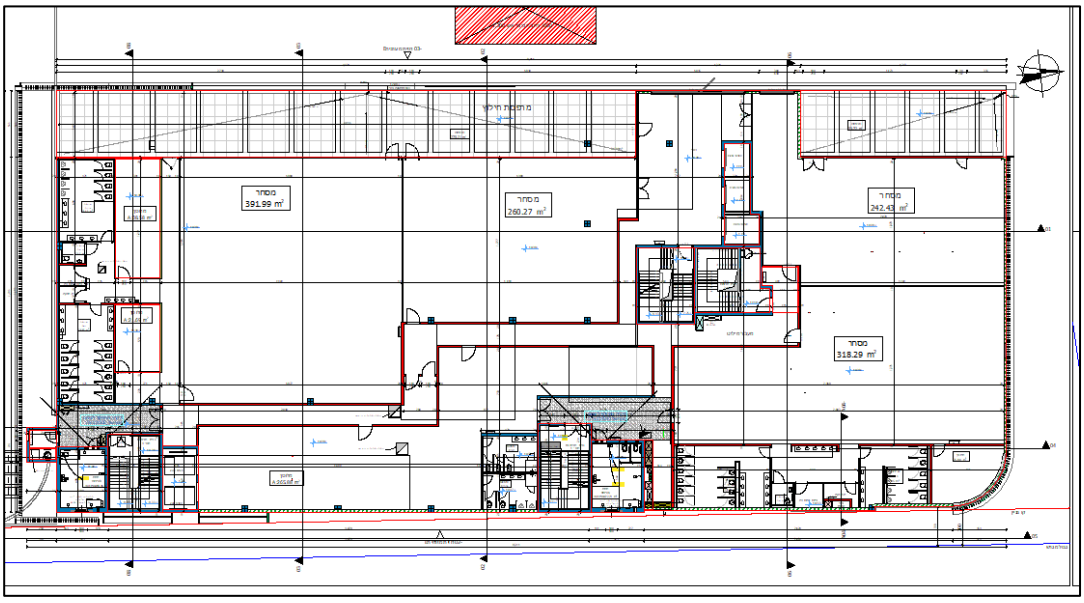
קומת ביניים טכנית-



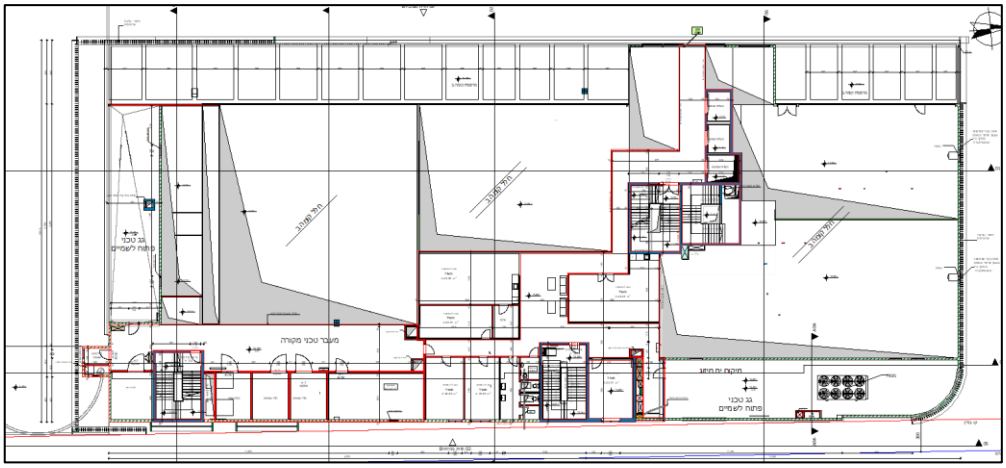
קומה א מסחרית-



קומה ב' מסחרית -



קומה ג' – גלריית משרדים:



הדמיה





בתאריך 27.01.2026 התקבל טופס 2 אישור כי ניתן להתחיל בביצוע העבודות בהתאם להיתר 20221448

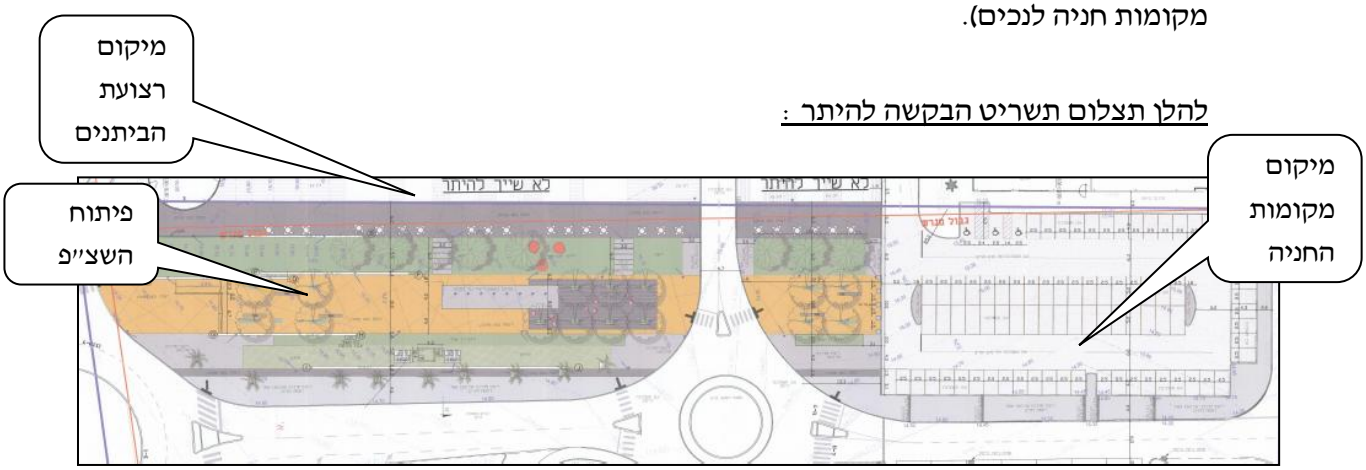
<u>מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ</u>[37]:

לד. בהתאם **להיתר בניה מספר 20070545**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 22.11.2007, הותר בגוש 2062 חלקה 23, שימוש חורג משטח ציבורי פתוח למעבר לכלי רכב למשך 3 שנים או עד לאישורה של הת.ב.ע 3/מק/2056 (המוקדם מביניהם).

לה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20090497** מתאריך 03.06.2010 הותר פיתוח שטח במגרש מס' 3.
הבקשה לפיתוח שטח מגרש מס' 3, המיועד על פי ת.ב.ע מס' 3/מק/2056 לשצ"פ , מכילה פיתוח שטח, הסדרי חניה חדשים, ריצופים, משטחי משחקים , פרגולות וספסלים.

לו. בהתאם **להיתר בניה מספר 201020521**, מתאריך 05.02.2014 במגרש מס' 3, הותר שינוי פיתוח מגרש מספר 3 שייעודו שצ"פ הכולל: התאמת תשתיות, מדרכות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, אלמנטי מים וריצוף.
מעיון בתכנית עולה כי הינה כוללת תוספת 83 מקומות חניה בחלקו הצפוני של המגרש (מתוכם 3 מקומות חניה לנכים).

<u>להלן תצלום תשריט הבקשה להיתר</u>:



(*) כפי שנמסר ע"י החברה, מטרת פיתוח השצ"פ ותוספת מקומות החניה הנוספים, מעבר לתקן הנדרש, אשר ממוקם בצמוד ממזרח לשטחי הביתנים בבניה הינו על מנת לקדם את פיתוח המתחם ויצירת רצף בין שלב א' לשלב ב' ובפרט שילוב נכון של הביתנים במתחם לצד שטחי גינון וישיבה.

[37] מגרש מספר 3 (מהווה את מגרשים 300 ו- 400 בהתאם לטבלת הקצאות לתכנית 50/114/03/3) אינו מהווה חלק מחוות דעת זו ברם ממוקם במרכז המתחם. נכון למועד הקובע הוא שטח מפותח הכולל דרך סלולה עם כיכר מפותחת, הכוללת כניסה ויציאה ממנו מרחוב ז'בוטינסקי.

הזכויות בנכס

נסחי רישום מקרקעין:

א. בהתאם לפלט[38] מידע של נסחי רישום מקרקעין מתאריך 05.02.2026, רשומות זכויות הבעלות בגוש 2062, חלקות 74, 75 ו- 76, כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות	הערות
2062	74[39]	42,508 מ"ר	מדינת ישראל – בשלמות	בתאריך 06.08.2024 ו-01.10.2024 נרשמו 3 הערות על אי התאמה תקנה 29 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד הערות: ראה בקשה מיום 17.11.20200 בדבר אי התאמה בניין להיתר שנתן מוסד התכנון וראה בקשה מיום 13.05.2024 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון חריגות בניה בכתובת ז'בוטינסקי 45 ו- 47[40]. בתאריך 06.08.2024 נרשמו 2 הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית אשדוד, הערות: ראה בקשה מיום 10.03.2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין תנאי בהיתר מס' 20200468 ו- 20200469[41] בתאריך 17.05.2022 נרשמה זיקת הנאה – חלקה כפופה לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל לכלל הציבור בשטח של 2,855 מ"ר כמסומן באות ג' ב צבע כתום בתשריט זיקות הנאה.
	75[2]	49,920 מ"ר		בתאריך 17.05.2022 נרשמה זיקת הנאה – חלקה כפופה לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל לכלל הציבור בשטח של 3,334 מ"ר כמסומן באות ה' בתבע כתום בתשריט זיקות הנאה.
	76[2]	2,769 מ"ר		

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

[39] מספר חלקה ישן 2062/73

[40] בבדיקה מול החברה נמסר כי למיטב ידיעתן הוסדרו החריגות. אומדן השווי נערך לשטח עפ"י היתר בניה בלבד.

[41] בבדיקה מול סמנכ"לית תכנון ופיתוח עסקה של החברה, בר ואקנין גרינר, נמסר כי הערות על יעוד מקרקעין תקנה 29 נרשמו בגין המגרש הסמוך "סגול" אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת בתחומות בשלבי הקמה מגדלי מגרים ומסחר. מעיון בהיתר הבניה עולה כי מבוקש בגמר הבניה לרישום זיקת הנאה + גני ילדים.

<u>מגרשים 1א' ו- 2א' עפ"י תכנית 3/מק/2163[42]:</u>

ב. בהתאם **לחוזה שנחתם ביום 05.01.2000** בין קי.בי.ע.-קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "קי.בי.ע") לבין פילגר בע"מ (להלן: "פילגר") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- בהתאם להסכמים שנחתמו עם מדינת ישראל יש ל"קי.בי.ע" זכויות להירשם כבעלים על מגרש מספר 3 ג' בשטח של כ-60 דונם לפי ת.ב.ע מס' 63/101/02/3.
- "החברה" מעוניינת למכור לקונה שטח של כ-12,000 מ"ר.
- הממכר הוא חלק מהמגרש אשר טרם עבר הליכי פרצלציה.
- התמורה: 2,520,000 $ בתוספת מע"מ.

ג. בהתאם **לחוזה שנחתם ביום 19.12.2002** בין "קי.בי.ע" לבין "פילגר" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- בהתאם להסכמים שנחתמו עם מדינת ישראל זכאית ה"קי.בי.ע" זכויות להירשם כבעלים על יתרת מגרש מספר 1 בגושים 2062, 2065, בשטח של כ-28,480 מ"ר לפי ת.ב.ע מס' 63/101/02/3.
- הממכר הוא חלק משטח גדול אשר טרם עבר הליכי פרצלציה וחלוקה.
- התמורה: 5,880,000 $ בתוספת מע"מ.

ד. בהתאם **לחוזה שנחתם ביום 21.05.2002** בין "קי.בי.ע" לבין STORM B.LTD (להלן: "STORM") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- בהתאם להסכמים שנחתמו עם מדינת ישראל זכאית "קי.בי.ע" זכויות להירשם כבעלים על יתרת מגרש מספר **3 ג'** בשטח של כ-60,000 דונם לפי ת.ב.ע מס' 63/101/02/3.
- הממכר שטח של כ- 11,350 מ"ר.
- הממכר הוא חלק משטח גדול אשר טרם עבר הליכי פרצלציה.
- התמורה: 2,220,000 $ בתוספת מע"מ.

ה. בהתאם **למכתב אישור מרשות מקרקעי ישראל** מיום 20.03.2019 החתום ע"י ענת אבו צדקה ראש תחום מידע מקרקעין ורישום המופנה לחברת קי. בי. ע – קבוצת בנוי ערים בע"מ, בנדון מגרשים 1 ו-2 לפי תב"ע 3/מק/2056 **אושר כי המקרקעין הנ"ל נמכרו לחברת "קי. בי. ע" והיא רשאית לנהוג במקרקעין מנהג בעלים**. עוד עולה כי יש לנקוט בפעולות הדרושות להעברת הבעלות בחלקה ע"ש החברה ולפקודתה.

---

[42] לשעבר מגרש מס' 3ג' עפ"י תכנית 63/101/02/3. ראה עמוד 29-21 לחוות הדעת. כאשר בהתאם לתכנית בנין עיר חדשה מספר 50/114/03/3 **ממגרשים 1א ו2א נוצרו מגרשים 201 ו- 600 , נשוא חוות הדעת**.

ו. בהתאם **למכתב מצב זכויות** לפי רישום **בספרי "קי.בי.ע"** בתאריך 25.02.2026, בעניין גוש 2065 , מגרשים 201 ו- 600 (לפי תב"ע 50/114/03/3) (לשעבר מגרשים 1, 2 לפי תב"ע 3/מק/2056) הידוע כרובע באקמה באשדוד (להלן: "הנכס") , עולים הפרטים כדלקמן:

- **הינם מאשרים כי לפי הרשום בספרם, החברות סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ 75% חלקים בלתי מסוימים בנכס ואס.אל.אס מפרשים 25% בלתי מסוימים בנכס, זכאים להירשם כבעלים על הנכס שבנדון.**
- **על פי הרשום בספרי קי.בי.ע בלבד, על הנכס רובץ שיעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מיום 26.01.2025.**
- אישור זה מתייחס למצב הזכויות לפי הרשום בספרי "קי.ב.ע" ואינו מייחס לרישום אם נעשו בלשכת רישום מקרקעין, רשם החברות, רשם המשכונות או כל פנקס אחר.
- ביום 06.03.2014 הופקד במשרדם הסכם מכר בגין חלק מהזכויות בנכס בין פילגר בע"מ ואחרים לבין סגול ב.ר השקעות בע"מ נושא תאריך 10/2009
- בתאריך 24.12.2015 הופקד במשרדם הסכם מכר בגין חלק מהזכויות בנכס בין סגול ב.ר השקעות בע"מ לבין ליאון ימית בע"מ.
- על אף אישורם זה , מובהר כי אינם משמשים חברה משכנת ולא יבצעו העברות זכויות ו/או הנפקת אישורי זכויות לצדדים שלישיים.

<u>מגרש 3ב' (עפ"י תכנית 63/101/02/3)[43]:</u>

ז. בהתאם **לחוזה פיתוח מהוון**, שנחתם בתאריך 14.09.2005 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין זלצר משה בע"מ (להלן: "זלצר"), עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- המקום: גוש 2062 חלק מחלקה 23 בשטח 53,190 מגרש 3 חלק ב' לפי תכנית מפורטת 63/101/02/3 .
- המבנים: אזור מסחרי.
- יום אישור העסקה: התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המנהל, דהיינו 29.06.2005.
- תקופת הפיתוח: 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 29.06.2008.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.
- מטרת ההקצאה: אזור מסחרי.
- הייעוד: אזור מסחרי.
- הערך היסודי של המגרש: נכון ליום אישור העסקה ערך המגרש הינו 52,947,052.75 ₪
- המדד היסודי: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.
- התמורה: 48,181,818 ₪ , תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.
- המועד להגשת התכניות: לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.
- המועד להתחלת הבניה: לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.
- המועד להשלמת הבניה: תאריך סיום תקופת הפיתוח.
- מדינת ישראל/ רשות הפיתוח הינם הבעלים של המגרש והמנהל מוכן להחכיר ל"זלצר" את המגרש לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על פי הייעוד ושיעור הניצול.
- הצעת ה"זלצר" הינה עבור הקרקע בלבד.
- ידוע ל"זלצר" כי המגרש משווק בשווי קרקע בלבד וכל פיתוח קיים ועתידי יחול על הזוכה במכרז.
- ידוע ל"זלצר" כי שיעור הניצול, חלוקת השטחים והגבלות הבניה קבועות בת.ב.ע 63/101/02/3 והן המחייבות לכל דבר ועניין.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה, אם ישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, היטל השבחה, באם יידרש בין מהזוכה ובין מהמנהל, יחול במלואו על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת המנהל, למרות האמור בכל דין.

[43] בהתאם לתכנית בנים עיר חדשה מספר 50/114/03/3 מגרש 3ב' פוצל למגרשים חדשים מספר 100 (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) ו- **200 (שבנדון).**

ח. בהתאם **לכתב העברת זכויות חכירה** שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/מהוון שנחתמה ביום 28.02.2006 בין "זלצר" לבין בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ (להלן: "בילבאו") על כל הנכס בשלמות עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- כתב העברה זה מעיד לפי הודעת נאמנות שנחתמה ביום 28.7.2005.
- מעביר בזה המעביר למקבל ההעברה את כל זכויותיו והתחייבויותיו מחוזה החכירה מיום 14.09.2005 המצוי בתיק המנהל מס' 10524535א, לרבות כל התיקונים שחלו בו בסכמת הצדדים במפורש ובכתב (אם חלו בו תיקונים) ממועד החוזה ועד להעברת הזכויות לפי כתב זה, לתקופה המתחילה ביום 29.06.2005 והמסתיימת ביום 28.6.2054 על המקרקעין המפורטים כדלהלן והרשומים בבעלות מדינה המיוצגת ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
- כתובת הנכס: מקרקעין באזור בקמה באשדוד.
- תאור הנכס: אזור מסחרי.
- גוש: 2062 חלקה: 23 השטח במ"ר: 53,190 החלק המועבר: בשלמות.

ט. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון**, שנחתם בתאריך 11.08.2009 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ (להלן: "בילבאו"), עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- המקום: גוש 2062 חלק מחלקה 23 בשטח 53,190 מגרש 3 חלק ב' לפי תכנית מפורטת 63/101/02/3, אשדוד .
- יום אישור העסקה: התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המנהל, דהיינו 29.06.2005.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 29.06.2005 ועד 28.06.2054.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: אזור מסחרי.
- הייעוד: אזור מסחרי.
- הערך היסודי של המגרש: נכון ליום אישור העסקה ערך המגרש הינו 52,947,052.75 ₪

ידוע ל"בילבאו" כי שיעור הניצול, חלוקת השטחים והגבלות הבניה קבועות בתב"ע 63/101/02/3 והן אלו המחייבות לכל דבר ועניין. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז לא ישלם "בילבאו" סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל. היטל השבחה אם יידרש יחול במלואו על "בילבאו".

י. בהתאם **לתוספת לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 09.07.2019** בין סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ לבין רמ"י , המהווה תוספת לחוזה חכירה שנחתם בין הצדדים ביום 11.08.2009, עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- המקום: גוש 2062 חלק מחלקה 23 בשטח 42,508 מגרש 200 לפי תכנית מפורטת 50/114/03/3, אשדוד .

- יום אישור העסקה: התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המנהל, דהיינו 29.06.2005.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 29.06.2005 ועד 28.06.2054.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- המבנים: אזור מסחרי.
- מטרת החכירה: אזור מסחרי.
- הייעוד: אזור מסחרי.
- דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו לרמ"י מראש כשהם מהוונים בסך 0.00 ₪.
- הערך היסודי של המגרש: נכון ליום אישור העסקה ערך המגרש הינו 42,313,843.13 ₪

<u>תנאים מיוחדים:</u>

ידוע ליזם כי שיעור הניצול, חלוקת השטחים והגבלות הבניה קבועות בתב"ע 50/114/03/3 והן אלו המחייבות לכל דבר ועניין.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלו. היטל השחה באם ידרש בין מרמ"י ובין מהיזם, יחול במלואו על הזוכה במכרז.

בניה מעבר לקיבולת הבנייה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת בגין הסכמת המחכיר.

יא. בהתאם **לאישור על רישום זכות בנכס** מיום 15.10.2025 רשומות הזכויות במנהל מקרקעי ישראל בנכס בגוש 2062 חלקה 74 מגרש מס' 200 (לפי תכנית 50/114/03/3) באשדוד בשטח 42,508 מ"ר, על שם סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 28.06.2054.

נכון למועד אישור זה יש רישומים , הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם):

בתאריך 04.02.2025 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה \ לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, פרטי ממשכן: סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

הערה: פרטי הנכס הינם על פי הקלוט בתיק המנהל, הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

<u>הסכם מכר - "הפניקס" – "פילגר", "סטורם" ו"בילבאו"</u>

יב. בהתאם **להסכם מכר שנחתם ביום 23.03.2008** בין "פילגר", סטורם" ו"בילבאו" (להלן: "קבוצת פילגר") לבין "הפניקס" עולים הפרטים כדלקמן:

- "<u>מקרקעי הפרויקט</u>" – מגרש א' ומגרש ב'.
- "<u>הפרויקט</u>" – מרכז מסחרי מסוג power center, המצוי והמופעל על מקרקעי הפרויקט הידוע בשם המסחרי "סטאר סנטר", והכולל את כל המבנים, היחידות, וכן כל שטחי החנויות (לרבות החניות התפעוליות) כל המערכות המתקנים, הציוד והמחוברים המצויים במבנים והמשרתים אותם למטרותיהם.
- "<u>זכויות הבניה הנותרות</u>" – זכויות בניה לבניית 10,000 מ"ר עיקרי לשימוש מסחרי (לרבות שימוש למשרדים) בהתאם למפורט בתכנית מס' 63/101/02/3 בהקשר למקרקעי הפרויקט.
- "<u>זכויות הבניה העוברות</u>" – כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגין מקרקעי הפרויקט למעט זכויות הבניה הנותרות.
- "<u>זיקת הנאה</u>" – זכות מעבר בשטח המסומן בצבע כתום על מגרש ב', שתינתן למגרש בילבאו ותירשם בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הנאה, על פי שטר ההנאה.
- "<u>הממכר</u>" -25% בלתי מסוימים מכלל הזכויות והתחייבויות המפורטים להלן:
  - מלוא זכויות והתחייבויות "המוכר" מכל מין וסוג שהוא, במקרקעי הפרויקט.
  - זכויות הבניה הנותרות.
  - כל זכויות והתחייבויות "המוכר" על פי הסכמי השכירות, שעילתן החל ממועד מסירת החזקה, בכפוף לזכויות חברת הניהול.
  - כל זכויות "המוכר" על פי ההסכם שייחתם עם העירייה למעט הזכות להשבת כספים.
  - כל זכויות הקניין הרוחני הקיימות ו/או עתידיות בנוגע לפרויקט לרבות אך מבלי לגרוע על השם "סטאר סנטר" מוסכם כי "להפניקס" תהא זכות קניין בשם "סטאר סנטר" אך ורק בנוגע לפרויקט בלבד, וכי הזכויות בשם "סטאר סנטר" יוותרו בבעלות "המוכר" והוא יהיה זכאי ורשאי לעשות שימוש בשם "סטאר סנטר" על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- מובהר ומוסכם כי ה"ממכר" <u>אינו</u> כולל את הזכויות ו/או התחייבויות בקשר לנכסים כמפורט להלן:
  - כל הזכויות וההתחייבויות מכל מין וסוג שהוא, במגרש בילבאו, זכויות אלה נותרות בבעלות בילבאו, באופן בלעדי.
  - כל זכויות הבניה העוברות ו/או כל זכויות הבנייה שיתווספו למקרקעי הפרויקט, מכל סיבה שהיא, לרבות עלפי תכניות מאושרות כדין או שתאושרנה כדין זכויות אלה נותרות ו/או יהיו בבעלות "המוכר", לפי העניין, באופן בלעדי.
  - כל ההתחייבויות מכל מין וסוג שהוא בחברת הניהול, זכויות והתחייבויות אלה נותרות בבעלות "המוכר", באופן בלעדי.

- "הסכם השיתוף"- עד למועד מסירת החזקה, וכתנאי לביצוע העסקה יחתמו הצדדים להסכם זה על הסכם שיתוף אשר יגדיר את מערכת היחסים בין הצדדים לרבות את אופן התנהלות הפרויקט, ניהולו, השימוש במקרקעין, לרבות זכויות הבניה הנותרות וכיו"ב נושאים הקשורים ו/או הנובעים מיחסי השיתוף של הצדדים כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וכיו"ב.
- "רישום הזכויות"- "הפניקס" תירשם בספרי קי.בי.ע. כבעלת 25% בלתי מסוימים מזכויות פילגר וסטורם בי במגרש א' וכן מתחייב "המוכר" לרשום בספרי קי.בי.ע את הסכם השיתוף.
- הסכם שיתוף:

בהתאם להסכם השיתוף מהווה נספח להסכם המכר "קבוצת פילגר" הינה בעלת הזכויות של 75% ממקרקעי הפרויקט כהגדרתו להלן והפניקס הינה בעלת הזכויות של 25% ממקרקעי הפרויקט.

יג. בהתאם **להסכם שנחתם בחודש אוקטובר 2009** בין "פילגר", סטורם" ו"בילבאו" (להלן ביחד: "המוכרות") לבין סגול ב.ר השקעות בע"מ (להלן: "סגול") עולים הפרטים כדלקמן:
"בילבאו" הנה בעלת זכויות החכירה הרשומות במנהל מקרקעי ישראל במגרש בילבאו, והמוכרות הנן בעלות מלוא זכויות הבניה העודפות, ו"סגול" מעוניינית לרכוש מן המוכרות את מלוא זכויותיהן במגרש בילבאו ובזכויות הבניה העודפות במצבן AS IS בהתאם להוראות ההסכם.

- "הממכר": כלל הזכויות וההתחייבויות, שיעלתן מפורטות:
לגבי בילבאו: מלוא זכויות בילבאו במגרש בילבאו המהווה רצועת קרקע בשטח של 13,000 מ"ר, המצויה בגוש 2062 חלקה 23 (בחלק), והידועה כמגרש מס' 3ב' על פי תב"ע 63/101/02/3 כולל שטחי החניות.
לגבי המוכרות: מלוא זכויות הבניה העוברות שהינן כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגין המקרקעין (לרבות זכויות בניה עתידיות), למעט זכויות הבניה הנותרות (שהינן זכויות לבניית 10,000 מ"ר עיקרי לרבות שימוש למשרדים וכן 3,195 מ"ר שירות) ולמעט זכויות הבניה השייכות למגרש בילבאו.
תנאי מתלה: מוסכם כי הסכם זה ייכנס לתוקף במועד השלמת עסקת המיזוג שנחתמה ביום 10.09.2008 בין חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ שבשליטת השולט במוכרות לבין חברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ.
המוכרות מצהירות כי ביום 23.03.2008 נחתם הסכם מכר בין המוכרות לבין "הפניקס" על פיו נמכרו ל"הפניקס" 25% בלתי מסוימים ממקרקעי הפרויקט וכן מזכויות הבניה הנותרות. וכי ביום 23.03.2008 נחתם בין המוכרות לבין הפניקס הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים במקרקעין.
המוכרות מצהירות כי למעט זכויות לבניית 10,000 מ"ר למסחר (עיקרי) וכן 3,195 מ"ר שירות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות החלות על המקרקעין הנן בבעלותן והן מוכרות זכויות בניה אלו ל"סגול".
- התמורה: 13,000,000 ₪. מתוך התמורה משולם עבור מגרש בילבאו 10,000,000 ₪ ויתרת התמורה בסך 3,000,000 ₪ משולמת עבור זכויות הבניה העוברות.

יד. **בהתאם לתעודות מיזוג חברה, מרשם החברות והשותפיות מתאריך 22.4.2013**, נמצא כי חברת "סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ" קלטה את חברות היעד "סטורם", "בילבאו" ו"פילגר" וכל חברות היעד חוסלו עקב המיזוג.

טו. בהתאם לדיווח באתר רשות ניירות ערך מיום 28.02.2021 עולה כי **הושלמה עסקה למכירת השליטה בחברת ארנה סטאר גרופ בע"מ, שהינה בעלת המניות בחברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ**.
השליטה בחברת ארנה סטאר גרופ, לאחר שהתמלאו כל התנאים המתלים הועברו לחברה פרטית בבעלות מר צחי אבו.

<u>הסכם רכישת זכויות בניה מסגול</u>:

טז. בהתאם להסכם שנחתם ביום 04.01.2022 בין סגול לבין **החברה (75% מהזכויות) וארנה סטאר גרופ (25% מהזכויות)** (להלן: "ארנה סטאר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- סגול הינה הבעלים של מלוא זכויות הבניה על פי הסכם שנחתם בחודש אוקטובר 2009 בין סגול לבין פילגר בע"מ, סטורם בי.ספורט אנד אינווסמנטס בע"מ ובילבאו ג.ל השקעות בע"מ אשר מוזגו לסטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (החברה).
- החברה וארנה סטאר הינן הבעלים של מגרש 200 לפי תכנית 50/114/030/3 (קודם חלק ממגרש 3ב' לפי תכנית 63/101/02/3) הידועים כגוש 2062 חלקה 23 (חלק) וכן מגרש 201 לפי תכנית 50/114/03/3 הידוע כגוש 2065 חלק מחלקה 31 וגוש 2062 חלק מחלקה 23 , עליהם נבנה מתחם הסטאר שנטר באשדוד (להלן: "מקרקעי החברה וארנה סטאר").
- **<u>העסקה</u>** – סגול תמכור ותעביר לחברה ולארנה סטאר את זכויות הבניה המאושרות כיום המהוות את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכח תכנית 50/114/03/3 **ובסה"כ זכויות לבניית כ-18,400 מ"ר שטח עיקרי**, כשהן נקיות וחופשיות מכל שיעבוד ו/או משכון ו/או חוב ו/או זכות צד שלישי כלשהו, לרבות כל טענה עתידית וזכויות של בעלי השליטה ו/או צדדים הקשורים לסגול, הכל בכפוף לתשלום התמורה ויתר ההוראות המפורטות בהסכם זה.
- זכויות הבניה העתידיות אינן נמכרות על פי הסכם זה ואינן מהוות חלק מזכויות הבניה הנמכרות והן נותרו בבעלותה של סגול.
- מוסכם כי סגול אינה אחראית למימוש זכויות הבניה הנמכרות בפועל ו/או לאישור תכנית בנין עיר עתידית ו/או להוצאת היתר בניה לגבי מימוש זכויות הבניה הנמכרות או חלק מהן.
- **<u>התמורה</u>** – 2,000 ₪ בגין כל זכות לבניית 1 מ"ר שטח עיקרי ובסה"כ 36,800,000 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. התמורה תשלום ב- 4 המחאות שוות משוכות על ידי החברה וארנה סטאר אשר תימסרנה במועד חתימת הסכם זה ופירעונן יהא לחודשים ינואר 22, אפריל 22, יולי 22 ואוקטובר 22.
- **<u>מיסים ותשלומים</u>** – כל צד ישלם את המיסים החלים עליו עפ"י כל דין בגין התקשרותו בהסכם זה.

היטלי השבחה, ככל שיחולו בקשר עם זכויות הבניה הנמכרות ו/או אישורן של זכויות הבניה הנמכרות על מקרקעי הרוכשת <u>מכח התכניות התקפות כיום ו/או מכח תכניות עתידיות</u>, **יחולו במלואם על החברה וארנה סטאר וישולם על ידן.**

<u>הסכם רכישת זכויות הפניקס 25%</u>:

יז. בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 06.04.2022 בין הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") לבין אס.אל.אס מפרשים בע"מ (להלן: "אס.אל.אס"), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- הפניקס והחברה (סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ) שהינה חברה אחות של אס.אל.אס, הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים יחסיים ובלתי מסוימים (מושע) בינהן, כדלקמן: הפניקס – 25%, סטאר סנטר – 75%) של המקרקעין והפרויקט הבנוי עליהם.
- אס.אל.אס, בין היתר לאור היכרותה המעמיקה ורבת השנים את ה"ממכר" לרבות בכובעה כחברת הניהול של הפרויקט פנתה להפניקס והביעה את רצונה לרכוש את הממכר והפניקס הסכימה.
- <u>המקרקעין</u> – מגרשים 201 ו- 600 ומגרש 200 עפ"י תב"ע 50/114/03/3 המצויים בשדרות ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות ויצמן באשדוד על כל הבנוי והנטוע עליהם לרבות הפרויקט המהווה מרכז מסחרי המצוי ומופעל במקרקעי הידוע בשם "סטאר סנטר" הכולל את כל המבנים, היחידות, הביתנים, שטחי החנויות, מערכות , מתקנים והמחוברים.
- <u>הממכר</u> – **מלוא זכויות הפניקס ביחס ובקשר ל- 25/100 חלקים במגרשים 201 ו- 600 וביחס ל- 25/100 חלקים במגרש 200 ומלוא התחייבויות הפניקס בקשר לכל האמור לעיל** , הכל בכפוף להסכם הרכישה מיום 23.3.08 אשר נחתם בין החברות המקוריות לבין הפניקס, הסכמי רמ"י (הסכמי חכירה מיום 11.08.2009 בין החברות המקוריות לרמ"י ותוספת לו מיום 09.07.2019 בין סטאר סנטר לרמ"י בקשר למגרש 200), זכויות החזקה בכל הנ"ל בכפוף לזכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות כשזכויות הפניקס "נקיות וחופשיות" והממכר במצבו AS IS. וכן מלוא זכויות והתחייבויות המומחות (כמפורט בהסכם) כשזכויות הפניקס ביחס אליהן נקיות וחפשיות וכשהממכר במצבו AS IS.
- <u>התמורה</u> – 315,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ בתשלומים כמפורט בהסכם.
- <u>מועד המסירה</u> – 05.07.2022 בכפוף לתשלום מלוא התמורה. במועד זה תסב ותמחה הפניקס לאס.אל.אס את כל זכויותיה והתחייבויותיה יחס לממכר.
- <u>מיסים ותשלומים</u> – הפניקס תישא במס שבח או מס הכנסה בגין מכירת הממכר. אס.אל.אס תישא במס רכישה.

כל המיסים , הארנונות, אגרות, קנסות, היטלים ותשלומים שוטפים החלים או יחולו על הממכר והיטלי פיתוח בגין עבודות פיתוח במקרקעין ו/או הגובלות למקרקעין בין שעילתם קדמה למועד חתימת הסכם זה ובין אם לאחריו יחולו על אס.אל.אס וישולמו על ידה. על אף האמור מובהר כי בגין חלקה של הפניקס בתשלומי הארנונה בגין השטחים הפנויים אשר עילתם תקופה הקודמת למועד מסירת החזקה יחול וישולם ע"י פניקס.

היטלי השבחה מכח כל תב"ע שאושרה עד מועד חתימת הסכם זה ו/או לאחריו ו/או בגין הקלות ו/או שימושים חורגים ו/או היתרים לשימוש חורג (לרבות שעילתם בגין התקופה שקדמה למועד חתימת ההסכם) יחול על אס.אל.אס וישולם על ידה.

כל תשלום שיידרש מרמ"י לרבות אך לא רק , דמי הסכמה ו/או דמי היוון ו/או דמי חכירה ו/או תשלומים בגין הפרשי קרקע ו/או תשלומים בקשר עם קיבולת הבניה ו/או כל תשלום אחר ככול שחלים יחולו אך ורק על אס.אל.אס.

סיכום זכויות הבניה עפ"י תוכניות בנין עיר בתוקף ביחס לשטחים שהותרו לבניה עפ"י היתרי הבניה:

מספר מגרש[44]	שטח קרקע במ"ר	זכויות בנייה (עיקרי)	סה"כ שטח זכויות בניה שנוצלו עפ"י היתרי בנייה (עיקרי)	סה"כ יתרת זכויות בנייה (עיקרי)	יתרת זכויות בניה עיקריות נשוא חוות הדעת
200	42,508 מ"ר	33,923 מ"ר	48,469 מ"ר	**23,311 מ"ר**	יתרת זכויות הבניה נשוא חוות הדעת נרכשו מתוקף הסכם שנת 2009 - מהווה כ- 9,597 מ"ר (חלקי החברה 75% + חלקי אס.אל.אס 25%) + תוספת יתרת זכויות הבניה מתוקף הסכם שנת 2022 לפיו רכשה החברה וחברת ארנה סטאר גרופ יחד 100% מיתרת הזכויות ובסך הכל 18,400 מ"ר עיקרי (חלקי החברה 75% וחלקי ארנה סטאר גרופ – 25%).[45] = סה"כ יתרת זכויות נשוא חוות הדעת 27,997 מ"ר עיקרי. בפועל במהלך השנים האחרונות התקבלו היתרי בניה חדשים אשר מימשו חלק מיתרת הזכויות באופן בו נכון למועד הקובע נותר למימוש 23,311 מ"ר עיקרי. יצוין כי התקבל היתר בניה למבנה "9000 הכולל מימוש נוסף של כ- 7,119 מ"ר עיקרי, באופן בו יתרת הזכויות הינם 16,192 מ"ר עיקרי , כאשר במסגרת ההיתר סומנו שטחים קיימים עיקריים להריסה בסך של 256 מ"ר, **לפיכך יתרת הזכויות למימוש לאור ההיתרים, בתוספת שטח עיקרי המסומן להריסה, הינו 16,448 מ"ר עקרי**
201	49,920 מ"ר	36,997 מ"ר			
600	2,769 מ"ר	860 מ"ר			
סה"כ	**95,197 מ"ר**	**71,780 מ"ר**			

[44] עפ"י תכנית איחוד וחלוקה 50/114/03/3.

[45] אומדן שווי נערך לזכויות החברה (סטאר סנטר מנופים אשדוד), לחברת אס.אל.אס מפרשים בע"מ ולחברת ארי נדל"ן (השקעות) בע"מ, שהינה בעלת מלוא המניות בחברה ובחברת אס.אל.אס, יחד ולחוד.

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י "סטאר" נתונים אלו נבדקו מדגמית (מלוא החוזים החדשים שנחתמו ומעל 50% מההכנסות בכרטסת הכנסות) והדיווח נמצא תואם.

א. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לנתוני "סטאר", עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31.12.2025 עפ"י חוזים חתומים לא כולל אחזקה ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם כדלקמן:

שטחים מושכרים (שיעור התפוסה במרכז המסחרי כ- 99% (כולל שטחי ג'מבו):

שם החברה	המושכר	שטח מושכר לשיווק	הכנסה חודשית מתואמת בשלמות בש"ח [46]	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש
"סטאר סנטר" (75%) + "אס.אל.אס" (25%)	מבנים A, B, C, E, F, G, H1, H2[47], I וביתנים (ללא שטחי ג'מבו)	כ- 43,633 מ"ר	4,961,008₪[48]	כ- 114 ₪ /מ"ר
	חלק 2H (שטחי מושכר ג'מבו)	כ- 10,482 מ"ר[49]	554,798 ₪	כ- 53 ₪ /מ"ר
	מתחם תחנת התדלוק במבנה D	כ- 857 מ"ר	77,500 ₪	
סה"כ (לא כולל תחנת דלק)		**54,115 מ"ר**	**5,515,806** ₪	**כ-102 ₪/מ"ר**
תחנת דלק		**857 מ"ר**	**77,500** ₪	

(*) הכנסות כאמור אינן כוללות תוספת הכנסות מפדיון (ראה פירוט סעיף תוספת הכנסות מפדיון)

[46] כ- 3% מהסכמי השכירות במרכז המסחרי על בסיס דולרי. (כ- 3 שוכרים בלבד), המשקפים כ- 5.5% מסך ההכנסות. נתוני הכנסות – על בסיס דוחות אשר הוצגו ע"י החברה, מתואמות לשער חליפין לדולר של 3.1 ₪/$ לאור הפיחות שחל בשער הדולר לאחרונה ביחס לממוצע השער שנת 2025 .

[47] חלק ממבנה 2H , ללא שטחי מושכר ג'מבו בקומות א' וב' (קומה חדשה)

[48] יצוין כי במרבית מבנה A קיים חוזה טיב טעם, הינו חוזה ישן המסתיים בחודש 09/2026, בדמי שכירות נמוכים ביחס למרכז, לפיכך, באומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות דמי שכירות ראויים בתום תקופת הסכם השכירות (בעוד כ- 0.75 שנה) דמי שכירות ראויים. כמו כן ההכנסות כוללות עליות מובנות בחוזי השכירות לשוכרים בחוזים קיימים ובחוזים חדשים המחליפים שוכרים קיימים אשר צפויים להתקבל במהלך שנת 2026 .

[49] שטח לשיווק בהתאם למדידה שנערכה עבור שטחי המושכר לאחר השלמת הבניה בהתאם להסכם השכירות.

ב. **<u>פירוט שטחים פנויים:</u>**

יתרת שטחים פנויים לשיווק במתחם הינם כדלקמן:

כ- 718 מ"ר חנויות מסחריות במתחם.

כ- 61 מ"ר משרדים.

כ- 27 מ"ר דוכן פנוי.

ג. **<u>לסיכום</u>**:

סה"כ שטחים לשיווק במתחם (מושכר ופנוי) - 54,921 מ"ר (כולל שטחי ג'מבו) + 857 מ"ר שטח תחנת דלק.

שיעור התפוסה 99% (כולל שטחי ג'מבו) , המפורטים בסעיף א' לעיל.

<u>להלן סיכום דמי השכירות למ"ר:</u>

חנויות עוגן (בין 1,000 מ"ר – 5,200 מ"ר) – מושכרים בטווח של 43 ₪ /מ"ר – 98 ₪ /מ"ר.

חנויות מסחריות (עד 1,000 מ"ר) – מושכרים בטווח 85 ₪ /מ"ר – 312 ₪/מ"ר.

דוכנים מסחריים (עד 27 מ"ר) – מושכרים בטווח 511 ₪/מ"ר – 804 ₪/מ"ר.

שטחי משרדים (עד 550 מ"ר) – מושכרים בטווח של 51 ₪ /מ"ר – 72 ₪ /מ"ר.

<u>חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -20% מסך דמי השכירות המתקבלים:</u>

מתוך מעל 100 חוזי שכירות, אין חוזים שהינם בעלי משקל של יותר מ -20% מסך דמי השכירות.

<u>שינויים שחלו במהלך השנה האחרונה:</u>

במהלך השנה האחרונה נחתמו הסכמי שכירות חדשים לגבי שטח של כ- 3,080 מ"ר, לתקופות של שלוש עד חמש שנים + אופציות בדמי שכירות שנעים בטווח של 105 ₪ - 250 ₪ /מ"ר לחנויות מסחריות ו- 70 ₪ - 83 ₪ /מ"ר מחסן.

4 חוזים הסתיימה תקופת השכירות בהם במהלך 2025, 3 יחידות פונו ונחתמו חוזי שכירות חדשים עבורם ויחידה אחת פנויה.

3 חוזים הסתיימה תקופת השכירות בהם במהלך שנת 2025 ונכנסו לתקופות אופציה מובנות בחוזים.

במהלך שנת 2026 צפויים להסתיים 24 חוזי שכירות (ללא דוכנים) לגבי שטח של כ- 10,020 מ"ר.

לרוב השוכרים הנ"ל אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופות של 2-10 שנים. החברה צופה כי השוכרים להם תקופת אופציה מובנית היא תמומש ולגבי שוכרים אשר לגבהים תסתיים תקופת השכירות יבוצע חידוש חוזה לתקופות שכירות נוספות.

כמו כן החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה יושכרו השטחים הפנויים הקיימים נכון למועד הקובע לגביהם קיימת רשימת שוכרים פוטנציאליים.

<u>לעניין מבנה 9000 המצוי בשלבי הקמה ובניה ראשונים:</u>

במהלך שנת 2025 נחתמו חוזי שכירות לשטחים עתידיים במבנה כדלקמן:

2 חוזי שכירות בתחום האופנה לשטחים בטווח שבין כ- 540 מ"ר – 690 מ"ר בקומת קרקע לפי 135 ₪/מ"ר לחודש, לתקופות של 5 שנים + אופציות.

חוזה שכירות לקומת קרקע וא' בשטח כולל של כ- 3,150 מ"ר ברוטו, לפי 90 ₪ /מ"ר לחודש לתקופה של 10 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת.
מרפאות של קופ"ח בקומה א' לשטח של כ- 690 מ"ר לפי 115 ₪ /מ"ר + תוספת לדמי שכירות לתקופת שכירות ראשונה (10 שנים) בגין החזר השקעות + 3 תקופות אופציה.

בגין יתרת השטחים לשיווק המתכוננים במבנה מתקיימים מו"מ.

ד. **<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 **לשנת 2025** (12 חודשים בפועל), עולה כי ריכוז הפדיון הינו:

תוספת פדיון לשנת 2025 (12 חודשים בפועל) [1]	
סה"כ	**992,316** ₪

[1] לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון ושוכרים להם קיימת הגנה / הטבה זמנית וכן מעבר של שוכרים לדמי שכירות בסיסיים ללא תוספת מפדיון.

הירידה ביחס לשנה אשתקד נובעת בעיקר ממעבר של שוכרים מתשלום פדיון בלבד לתשלום של דמי שכירות בסיסיים גבוהים יותר וירידה בהיקף אחוז תוספת מפדיון, שינוי בשוכרים וכן ירידה בחלק מפדיונות שוכרים קיימים וכד'.

ה. **<u>חברת ניהול + חשמל:</u>**

במתחם סטאר סנטר פעלה עד לחודש 08/2012 חברת ניהול אדיר תמר נכסים בע"מ.
החל מחודש 09/2012 המרכז המסחרי מנוהל ע"י חברת ניהול אשר החליפה את חברת הניהול הקודמת, אדיר ותמר נכסים.
יצוין כי חברת הניהול כיום הינה S.L.S (אס.אל.אס מפרשים בע"מ) אשר הינה חברה קשורה לבעלי הזכויות בנכס.
דמי הניהול במתחם נעים סביב 22 – 36 ₪ /מ"ר/חודש לשטחי מסחר בינוניים וקטנים, כ- 11 ₪ - 34 ₪ לשטחי מסחר גדולים (מעל 500 מ"ר) וחנויות עוגן וכ- 9 - 32 ₪ /מ"ר/חודש לשטחי הסופרמרקטים (יוחננוף ואייס) ובחוזים ישנים.

בנוסף, במתחם קיים צובר חשמל באופן בו מתקבלות גם הכנסות מחשמל.

בהתאם לדוח תקציב החברה שהוצג בפני הח"מ, רווחי הניהול במתחם לשנת 2025 מסתכמים לכ- 4,075,000 ₪. כמו כן, צפי רווחי החשמל לשנת 2025 מסתכם לכ- 1,825,000 ₪.

הנכס נרכש באמצע שנת 2021. במהלך התקופה שבין 2021-2022 החברה החלה בהתייעלות חברת הניהול והגדילה את ההכנסות מניהול מ – 20 ₪ /מ"ר ל- 30 ₪ /מ"ר.
כתוצאה משיפור נתוני התפעול ועליה בהכנסות מניהול חל גידול בשנים 2023 – 2025 ביחס לשנתיים שקדמו.
כמו כן החברה צופה המשך מגמת העלייה עפ"י תחזית.
לאור האמור, ולאור התייצבות נתוני הניהול הובאו בחשבון נתוני שנת 2025.

בשנת 2024 חל גידול בהכנסות מחשמל אשר נובע ממעבר להסכם מול ספק חדש ושיפור התנאים ולגידול בשנתי מ- 1,485,000 ₪ ל- 1,980,000 ₪ ובשנת 2025 לכ- 1,825,000 ₪ . לאור האמור, נלקחו רווחי חשמל לשנת 2025.

בהתאם לתקציב החברה עולה כי צפי רווחי הכנסות ניהול לשנת 2026 צפוי לעמוד על כ- 4.28 מיליון ₪.

לאור האמור, באומדן השווי נלקח בחשבון נתוני שנת 2025, **ובסה"כ 4,075 אלפי ₪ רווחי ניהול, וכ- 1,825 אלפי ₪ רווחי חשמל.**

ו. <u>שכירות גגות:</u>

בהתאם להסכם הרשאה להתקנת מתקן סולארי שחתמה החברה עם חברת עוז אנרגיה סולארית בע"מ (להלן: "עוז") בתאריך 31.12.2024 עולה כי לחברת עוז תוענק זכות שימוש בגגות מבנה מתחם הסטאר סנטר ברחו' ז'בוטינסקי אשדוד שהינו מרכז קניות ומסחר ש על גבי גגותיהם מעוניין עוז להקים מתקם פוטו וולטאי לשם ייצור חשמל באסדרה ואגירה עבור חשמל שנוצר באמצעות המתקנים שהוקמו והבעלים מעוניין להעניק לעוז זכות שימוש בגגות המבנים ובשטחים לצורך רישוי, תכנון הקמת מתקנים ו/או מערכות, תפעול ותחזוקה של מתקן סולארי לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית.

תקופת ההתקשרות – 24 שנים ו- 11 חודשים, מיום חיבור כל מערכת לחברת החשמל ו/או למערכת של אחת של מתחם סטאר סנטר.

מדד בסיס – מדד הידוע במועד חיבור כל מערכת לחברת החשמל.

<u>תשלום בגין דמי השימוש בשטחי הגגות –</u>

תמורת מתן ההרשאה ממועד חיבור המערכות לרשת החשמל <u>ובמהלך 3 השנים הראשונות להתקשרות</u>:

- **<u>עבור שלב א' במתחם סטאר סנטר</u>** – עבור 36 החודשים הראשונים ממועד חיבור המערכות לחברת החשמל, ישולם סך של 250,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ והצמדה למדד הבסיס.
- **<u>עבור שלב ב' במתחם סטאר סנטר</u>** - עבור 36 החודשים הראשונים ממועד חיבור המערכות הנוספות לחברת החשמל, ישולם סך של 250,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ והצמדה למדד הבסיס.
  דהיינו במהלך שלוש השנים הראשונות החל ממועד חיבור כל המערכות לחברת החשמל ועד לתום 36 חודשים ישלם היזם סך כולל של 500,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ והצמדה למדד הבסיס בגין שלב א' ושלב ב' בתחילת כל שנה של שלוש השנים הראשונות של תקופת השכירות עבור 4 מערכות מחוברות (להלן: "**התמורה השנתית במהלך שלוש השנים הראשונות**").

<u>החל מהשנה הרביעית ואילך ועד תום תקופה ההתקשרות:</u>

- **<u>עבור שלב א' במתחם סטאר סנטר</u>** - <u>החל משנה רביעית ועד לתום תקופת ההתקשרות</u>, ישולם סך של 500,000 ₪ על ידי היזם לשנה בתוספת מע"מ והצמדה למדד הבסיס עבור 2 מערכות מחוברות לחברת חשמל.
- **<u>עבור שלב ב' במתחם סטאר סנטר</u>** – <u>החל משנה רביעית ועד לתום תקופת ההתקשרות</u>, ישולם סך של 500,000 ₪ על ידי היזם לשנה בתוספת מע"מ והצמדה למדד הבסיס עבור 2 מערכות מחוברות לחברת חשמל.

6.3. דהיינו החל משנה הרביעית ועד לתום תקופת ההתקשרות ישלם היזם סך כולל של 1,000,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ והצמדה למדד הבסיס בגין שלב א' ושלב ב' במתחם סטאר סנטר בתחילת כל שנה (להלן: "**התמורה השנתית**"). מובהר בזאת כי לתמורה השנתית יתווספו הפרשי הצמדה למדד, שייווצרו בין מדד הבסיס לבין המדד הקובע במועד התשלום בפועל. הפרשי הצמדה למדד יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מתשלום התמורה השנתית.

מוסכם כי לא יאוחר מיום 15.01.2025 תשולם מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 100,000 ₪ אשר תקוזז מדמי השכירות בגין השנה הראשונה של תקופת השכירות שתחל במועד חיבור המערכות.

מוסכם כי ככל והבעלים יהיה מעוניין לנצל זכויות בניה במבנה או לבצע שינויים במבנה ו/או בגג המבנה, ו/ או לבצע פעולה שתחייב את פירוקה של המערכת , הוא זכאי לעשות כן עם מתן היתר בניה לשטח הרלוונטי בכפוף להתראה לעוז של 180 יום מראש ובכתב.
מובהר כי עלויות הפירוק , הרכבת ואחסנת המתקן לתקופת השבתת המתקן שלא תעלה על 18 חודשים תחול על עוז , מעבר ל- 18 חודשים ועד ל -36 חודשים לתקופת השבתת המתקן כל ההוצאות הנוגעות לאחסנת המתקן יחולו על הבעלים. היה ובתום 36 חודשים ממועד שבו פורק המתקן לא יוחזר המתקן ו/או יוחלט על ידי עוז שלא ניתן להשיב את המתקנים שפורקו בחזרה לגגות אזי יהא זכאי עוז לקבלת פיצוי בהתאם למנגנון המפורט בהסכם.

עוז יבצע על חשבונו את כל הפעולות הנדרשות להקמתו, הפעלו, אחזקתו של המתקן על פי דין ועל פי דרישות הרשויות הרלוונטיות ויפעל לקבלת והשגת האישורים הנדרשים להפעלת המתקן לרבות התקנת מוני חשמל, להוצאת היתרי בניה במידה ויהא צורך או בכל אישור אחר על חשבונו ויתפעל ויתחזק את המתקן לפי דרישות הרשויות על חשבונות. עוז מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהבעלים התקשר בהסכם לאספקת ואגירת חשמל מול מספק חשמל מוסמך אלייד תשתיות בע"מ ואורמת מערכת בע"מ אשר התקין את תשתיות החשמל במתחם לשם אספקת חשמל למתחם במחיר מופחת.

נכון למועד הקובע , נחתם ההסכם וכפי שנמסר ע"י החברה המערכת על גגות שלב א' מצויה בשלבי סיום התקנה ועל גגות שלב ב' המערכת טרם הוקמה וטרם בוצע חיבור לחברת החשמל וכאמור טרם מתקבלים הכנסות בגין המערכות בשלב א' וב'.

כמו כן, בחוזה ישנם מדרגות עליית דמי שכירות לכל מתחם החל מהשנה הרביעית . דמי השכירות משקפים כ- 0.77 ש"ל מ"ר שיווק בתקופה הראשונה וכ- 1.54 ₪ /מ"ר שיווק בתקופה השנייה (החל מהשנה הרביעית).

באומדן השווי, הובא בחשבון דמי שכירות הצפויים להתקבל עם השלמת התקנת המערכת וחיבורם הצפוי בעוד כחצי שנה בהתאם לדמי השכירות הצפויים עבור התקופה הראשונה (3 שנים ראשונות).

עם התקנת המערכת והתחלת הנבה של המערכת והתפוקות, תיבחן בהמשך עליית דמי השכירות בהתאם להסכם.

מאחר ובהסכם קיים מנגנון המאפשר לפרק מערכת, לאחסן ולהקימה מחדש, לאור האמור, באומדן השווי הובא בחשבון צפי הכנסות משכירת גגות בהתאם לתקופה ההסכם הראשונה, בדחיה של חצי שנה, עד להשלמת הקמת וחיבורו לחברת החשמל והתחלת קבלת הנבה ולתקופה מוגבלת של 12 שנים סה"כ.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום מרכז מסחרי "סטאר סנטר" במפגש הרחובות דרך ז'בוטינסקי, שדרות וויצמן, שדרות בן גוריון ושדרות הרצל באזור הבקמה, בצפון מערב העיר אשדוד.

- הנתון כי למרכז המסחרי גישה נוחה ממחלף אשדוד ומהעיר אשדוד.

- הסמיכות של המרכז המסחרי לשכונות מגורים, אזור התעשיה, בנייני ציבור וכדומה.

- שטח המגרשים אשר כולל את הפרויקט כ- 95 דונם, הטופוגרפיה צורתם ומידותיהם.

- הנתון כי המגרשים פונים בחזית צפונית לשד' בן גוריון, בחזית מזרחית לשד' ויצמן ובחזית דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, באופן שבו שלוש החזיתות מאפשרות חשיפה מקסימלית וגישה נוחה.

- המבנים הבנויים בתחום מגרשים, הכוללים תשעה בניינים ותחנת תידלוק בחלוקה לשני קבוצות מבננים בצורת האות ח', כאשר במרכזם רחבה לחניית כלי רכב.

- שטחם הבנוי של המבנים עפ"י היתר הבניה /או עפ"י בקשה להיתר, הכוללים את השטחים כדלקמן:

מס' המבנה	שטח עיקרי	שטח שרות מתחת לקרקע	שטח שרות מעל הקרקע	סה"כ (עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע)	גגונים
A	כ- 4,057 מ"ר	-	כ- 854 מ"ר	כ- 4,911 מ"ר	
B	כ- 4,677 מ"ר	-	כ- 325 מ"ר	כ- 5,002 מ"ר	
C	כ- 1,867 מ"ר	-	כ- 762 מ"ר	כ- 2,629 מ"ר	
D (תחנת דלק)	כ- 857 מ"ר[50]	-		כ- 857 מ"ר	
E-F	כ- 5,623 מ"ר	-	כ- 413 מ"ר	כ- 6,036 מ"ר	
G	כ- 5,819 מ"ר	-	כ- 147 מ"ר	כ- 5,966 מ"ר	
I ,1H ,2H[51]	כ- 25,362 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 6,876 מ"ר	כ- 32,503 מ"ר	כ- 1,858 מ"ר[52]
ביתנים	כ- 208		כ- 19 מ"ר	כ- 227 מ"ר	כ- 206 מ"ר
סה"כ	כ- 48,469 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 9,396 מ"ר	כ- 58,132 מ"ר	כ- 2,064 מ"ר

- הנתון כי השטח לשיווק ברוטו הינו כ- 54,921 מ"ר (לא כולל שטח תחנת הדלק) , לאחר ביצוע עדכוני מדידה לשוכרים שונים.

---

[50] כולל כ- 400 מ"ר (סככה).

[51] שטחי המבנים בהתאם להיתר בניה חדש למבנה הג'מבו מספר 20220589 שניתן ביום 08.06.2023 והיתר שינויים מחודש 05/2025 בו עודכנו שטחי מבנים I, 1H ו- 2H ונכון למועד חוות הדעת הסתיימו העבודות לבניית תוספת השטחים למבנה הג'מבו והתקבל תעודת גמר.

[52] בהיתר ג'מבו החדש לא פורטו שטחי הגגונים. הובא בחשבון כי שטחי גגונים הינם ללא שינוי ביחס להיתרים קודמים, 823 מ"ר + 1,035 מ"ר ובסה"כ 1,858 מ"ר במבנים I, 1H, 2H.

- הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בנייה.

- רמת הגמר של המרכז המסחרי (מבני מסחר) בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציית בטון קירות בטון טרומיים, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן וגג פח (איסכורית), ספרינקלרים, גלאי אש והכנה למערכת מיזוג אויר.
רמת הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר, ריצוף וחיפוי פלחי שיש, אלמנטים דקוטיביים מגבס, תאורה שקועה וכדומה. הגישה לקומה מתבצעת באמצעות דרגנוע המוביל לקומה ומעלית נוסעים המובילה לקומות העליונות.
רמות הגמר בשטחים המושכרים כוללת ריצוף וחיפוי פלחי שיש/ פרקט לימינציה, אלמנטים דקוטיביים מגבס, תאורה מלאכותית ויטרינות, מיזוג אוויר וכדומה.

- רמת הגמר של המבנה המסחרי (מבנה מס' C - מבנה תלת קומתי) נבנה בבניה קשיחה, הכולל שלד בטון מזויין, חיפוי קירות חוץ פח בשילוב קירות מסך וגג בטון, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב.
חלוקת פנים בקומות העליונות, רמת הגמר הכולל ריצוף גרניט פורצלן/ פלחי שיש בקומות ב' ו- ג', תאורה שקועה, אלמנטים דקורטיביים מגבס, מערכת מיזוג אוויר, משקופי דלתות מעץ, דלתות זכוכית ועץ מעוטרים וכדו'. בקומות שנייה ושלישית חדרי וישיבות, טרקלין עסקים וכו'.

- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.

- עיצוב פנים החנויות בשטחים המושכרים בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב) וויטרינה לחזית.

- הנתון כי המרכז המסחרי בשיעור התפוסה נכון למועד חוות הדעת על בסיס חוזי שכירות ומזכר הבנות בשיעור של כ- 99% (כאשר במרבית השטחים הפנויים מתנהל משא ומתן להשכרתם).

- הנתון כי תחנת הדלק לרבות כ- 349 מ"ר שטחי מסחר מושכרת בשכירות חופשית לתקופה של 25 שנה (החל מחודש אוגוסט 2005).

- 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 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 פרישה ארצית.

- הנתון כי המתחם כולל כ- 1,385 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש מקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

- הנתון כי בהתאם להיתר בניה מספר 201020521, במגרש מס' 3, עולה כי מהות הבקשה – שינוי פיתוח שצ"פ הכולל אלמנטי מים, ריצוף מדרכות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב והתאמת תשתיות, הכולל תוספת 78 מקומות חניה בחלקו הצפוני של המגרש.

- הנתון כי הזכויות במגרשים 1א' ו- 2א' מהוות זכויות חוזיות לבעלות הרשומה בספרי חברת קי.בי.ע.

- הנתון כי הזכויות במגרש 3 ב' בחוזה חכירה מהוון ל- 49 שנים + אופציה ל- 49 שנים נוספות המסתיימת ביום 28.06.2054. באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין חידוש חוזה החכירה בשנת 2054 לאור הנתון כי הסכום הינו זניח.

- יצוין כי נכון למועד חוות הדעת הוסדר רישום הפרצלציה לחלקות חדשות עפ"י מגרשי תב"ע 50/114/03/3 אשר אושרה למתן תוקף בחודש 06/2017 ברם טרם הושלם הליך רישום הזכויות בנסחי רישום המקרקעין.

- הנתון כי עפ"י תכנית בנין עיר 50/114/03/3 קיימות יתרת זכויות בניה לניצול של כ- 27,953 מ"ר עיקרי. בהתאם להסכם רכישת זכויות הפניקס במתחם לרבות חלקם ביתרת הזכויות - 25% ובהתאם להסכם רכישת יתרת זכויות בניה במתחם מחברת סגול בהיקף של 18,400 מ"ר ע"י החברה, סטאר סנטר מנופים וארנה סטאר גרופ (לימים ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ), באומדן השווי הובאו בחשבון יתרת זכויות הבניה הנותרות עפ"י תב"ע בתוקף בשלמותן ולשווי החברות יחד.

- הנתון כי בפני הח"מ הוצג תכנון להכנת תכנית בנין עיר לניצול יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בתחומי המגרשים 200, 201 , הכפופים בין היתר לשינוי ייעוד ולתוספת זכויות למטרת דיור מכליל (דיור מוגן, דיור להשכרה לטווח ארוך, מעונות סטודנטים וכו') ותוספת זכויות למסחר ותעסוקה משולב ב- 6 מגדלים במתחם הסטאר סנטר.

- יצוין כי התכנית נידונה במליאת הוועדה המקומית מיום 28.01.2024 , ממנה עולה כי המלצת אגף ההנדסה – מהנדס העיר הינה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד תכנית לתוספת 2,000 יח"ד על מתחם מסחרי קיים תוך ביטול תחנת הדלק ובתנאים.

- הנתון כי התכנית נידונה נידון במסגרת פגישת תיאום תכנון עם הוועדה המחוזית אשר ביקשה לבצע שינוי בפריסת המבנים וחלוקתם ללא שינוי בסך הזכויות כפי שנידונו בוועדה המקומית.

- הנתון כי נכון למועד הקובע התכנון המוצע עודכן בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית והוצג לוועדה המחוזית. התכנית נידונה בוועדה המחוזית בשיבתה מספר 2025021 מיום 17.11.2025, בה הוחלט כי הוועדה לאחר ששמעה את הצדדים וקיימה דיון בתכנית, מחליטה לשוב ולדון בה בדיון פנימי במועד מאוחר יותר.

- הנתון כי כפי שנמסר ע"י אדריכל עורך התכנית אפרים כווינה, דיון בוועדה המחוזית צפוי להיות בחודש מרץ / אפריל 2026.

- הנתון כי המרכז המסחרי מנוהל ע"י חברת ניהול חיצונית ולחברה עודף חיובי תפעולי מניהול המתחם סטאר סנטר באשדוד והכנסות חברת החשמל.

- בתאריך 07/10/2023 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-07/10/2023 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% 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.

- שיעור ההיוון בנכס משקף את הנתון כי מדובר במרכז מסחרי יציב, בתפוסה גבוהה עם תמהיל שוכרים הכולל סופרמרקטים (חנויות עוגן) חנויות פארם, רשתות ביגוד ואופנה, מסעדות וכו', לתקופות שכירות ארוכה.

- נשוא חוות הדעת מהווה 100% מהמרכז המסחרי הפעיל בתוספת יתרת זכויות בנייה בהתאם להסכם המכר מ"סגול" מיום 23.03.2008 עם ה"פניקס" ובהתאם להסכם מכר הזכויות העודפות עם "סגול" מחודש 01/2022 ובהתאם להסכם רכישת זכויות הפניקס מחודש 04/2022.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד וצד ג'.

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

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב הממוקם באזור התעשיה, סמוך למרכז העיר הישן. נכס זה הינו נכס ייחודי בהיקף הקרקע (כ -95 דונם) ובהיקף שטחי הבניה (כ – 60,327 מ"ר כולל גגונם). בסביבה הקרובה לנכס ממוקמים שכונות מגורים רובע א' ו-ב', בית משפט השלום, המכללה למינהל, נמל אשדוד, מוסדות ציבור, בתי ספר תיכוניים וכדומה.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לעסקאות לשטחים מסחריים מתחום המרכז המסחרי או בסביבתו הקרובה ועל רקע העדר נתוני השוואה לשטח המיועד לקניון/מרכז מסחרי דומה 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 משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

(3) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

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

תחשיבים:

שווי זכויות חברת "סטאר" ו"אס.אל.אס" (100%) + יתרת זכויות בנייה נוספות

סה"כ שטח מושכר : 43,633 מ"ר+ כ- 857 מ"ר (תחנת תדלוק)

דמי שכירות ממוצעים למ"ר : כ- 114 ₪ /מ"ר

א. אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון דמי שכירות (דמי שכירות בסיסיים לשטחים המושכרים בפועל + תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון):

	דמי שכירות חודשיים בסיסיים	תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון
הכנסה חודשית מדמי שכירות [1]	₪ 4,961,008	
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 59,532,092	₪ 992,316
שיעור היוון -	6.45%	7.70%
מקדם דחיה (חצי שנה - עבור עליות מובנות)		
סיכום ביניים במעוגל	**₪ 922,980,000**	**₪ 12,890,000**
בניכוי הפחתה בגין הפרשי דמי שכירות בין ראוי לבפועל במבנה A עד לתום תקופת ההסכם הנוכחי, השתתפות בעלי הזכויות בעבודות התאמה וגרייס לשוכרים חדשים [2]	-₪ 3,060,000	
שווי השטחים המושכרים בתוספת הכנסות מפדיון עפ"י היוון הכנסות (100%) במעוגל	**₪ 932,810,000**	

[1] נתוני הכנסות –על בסיס דוחות אשר הוצגו ע"י החברה, על רקע הפיחות שחל בשער הדולר בסוף השנה הובא בחשבון לפי שער חליפין של 3.1 ₪ /$ ולאחר התאמת דמי שכירות ראויים לחלק ממבנה A.

[2] עבור הפרש דמי שכירות במבנה A בלבד (טיב טעם) עד לתום תקופת החוזה , עלויות השתתפות בעלי הזכויות בעבודות התאמה לשוכרים והפחתת גרייס לשוכרים חדשים.

ניתוחי רגישות לשווי הכנסות משטחים מושכרים - שינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות:

ניתוח הרגישות מתייחסת לדמי שכירות שנתיים הבסיסיים, לא כולל תוספת שווי פידיון ועליות מובנות במהלך השנה(שטחים מושכרים בלבד):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים בלבד , במעוגל
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 876,830,000
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	₪ 856,580,000
	ירידה של	₪ 1,000,540,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	₪ 969,130,000
	ירידה של 5%	₪ 876,830,000

ב. <u>דמי שכירות לשטחים פנויים (על בסיס אומדן דמי שכירות בסיסיים):</u>

<u>דמי שכירות חודשיים עפ"י אומדן החי"מ:</u>

מהות	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות חודשיים צפויים, לא כולל מע"מ
חנויות	718	₪ 120	₪ 86,180
משרדים	61	₪ 45	₪ 2,745
דוכן	27		₪ 7,000
סה"כ, במעוגל, לא כולל מע"מ			**₪ 95,925**

<u>להלן תחשיב:</u>

מהות	יתרת שטחים לשיווק
הכנסה חודשית מדמי שכירות ראויים צפויה, לא כולל ניהול	₪ 95,925
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 1,151,105
שיעור היוון [1]	7.25%
סה"כ שווי שטחים פנויים במעוגל (100%)	**₪ 15,880,000**

[1] לאור היקף הבינוי במתחם בגין יתרת השטחים הפנויים במרכז המסחרי הובא בחשבון שיעור היוון של 7.25% המגלם גם דחיה עד לשיווק.

ג. <u>שווי שטחי ג'מבו:</u>

נכון למועד הקובע הושלמה הבניה והתקבלה תעודת גמר, היחידה נמסרה לשוכר לביצוע עבודות התאמה ביולי 2025 ונכון למועד הקובע מצוי בתקופת גרייס, בוצעה מדידה לשטחי המושכר[53], להלן אומדן שווי לשטחי המושכר ג'מבו בניכוי הפחתה לגרייס עד להתחלת הנבה:

מהות	שטחי מושכר ג'מבו
שטח לשיווק במ"ר בהתאם למדידה בפועל לשטחי המושכר	10,482
דמי שכירות חודשיים, לא כולל ניהול, מתואם על פי ההסכם	₪ 52.9
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 6,657,578
שיעור היוון	6.45%
סה"כ שווי דמי השכירות לצמיתות, במעוגל	**₪ 103,220,000**
בניכוי הפחתה עבור כחודש גרייס עד להתחלת הנבה	<u>-₪ 550,000</u>
סיכום ביניים במעוגל (100%)	**₪ 102,670,000**

[53] כפי שנמסר ע"י החברה המדידה נערכה לצורך גביית תשלום דמי שכירות עתידיים לאחר סיום הגרייס.

ד. <u>דמי שכירות למתחם תחנת הדלק:</u>

	דמי שכירות חודשיים בסיסיים
הכנסה חודשית מדמי השכירות	₪ 77,500
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 930,000
שיעור היוון -	9.75%
סיכום ביניים במעוגל (100%)	**₪ 9,540,000**

ה. <u>תוספת שווי בגין רווחי הכנסות מרווח חברת הניהול וחשמל</u>[54]

	סה"כ
תוספת הכנסות בגין רווחי חברת הניהול וחשמל , לשנה	₪ 5,901,000
שיעור היוון	9.75%
סה"כ שווי מיוחס לרווח מדמי ניהול וחשמל (100%), במעוגל	**₪ 60,500,000**

ו. <u>הכנסות משכירת שטחי הגגות:</u>

הכנסות שנתיות צפויות על פי הסכם לתקופה ראשונה, לא כולל מע"מ	₪ 500,000
מקדם תזרים הכנסות לתקופה של 12 שנה בשיעור היוון 8.5%	7.34
סה"כ שווי הכנסות צפויות משכירות גגות לתקופה של 12 שנה, במעוגל לא כולל מע"מ	₪ 3,670,000
סה"כ תוספת שווי משכירות גגות, בדחיה של חצי שנה עד להשלמת הקמת המערכות וחיובר לחברת החשמל, בהתאם לצפי החברה, לא כולל מע"מ במעוגל	₪ 3,520,000
סה"כ תוספת שווי שכירות גגות בניכוי מקדמה על סך 100,000 ₪ ששולמה	**₪ 3,420,000**

[54] דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

ז. אומדן שווי יתרת זכויות הבניה:

מהות	יתרת זכויות בניה במסגרת היתר בניה שניתן - "מבנה 9000" [1]	יתרת זכויות בניה למימוש [2]
יתרת זכויות בניה במ"ר עיקרי	7,119	16,448
שווי למ"ר	₪ 6,500	₪ 1,850
סיכום ביניים	**₪ 46,270,000**	**₪ 30,430,000**
תוספת בגין עלויות תוספתיות, במעוגל [3]	₪ 2,820,000	
סה"כ, במעוגל	**₪ 79,520,000**	

[1] בגין היתר עבור הקמת מבנה מסחרי בן 4 קומות + גלריה בהיקף שטח עיקרי מוצע של כ- 7,119 מ"ר עיקרי שניתן ביום 09.01.2025 שווי למ"ר מגלם את הנתון כי ההיתר מנצל זכויות בניה למסחר בקומות וקומה עליונה למשרדים וכן את הנתון כי נחתמו חוזי שכירות לשטחים עתידיים במבנה.

[2] יתרת שטחים עיקריים לניצול לאור שני ההיתרים החדשים שהתקבלו (מבנה ג'מבו + מבנה 9000) מהווים כ- 16,192 מ"ר עיקרי[55] + 256 מ"ר עיקרי המסומן להריסה בהיתר = 16,448 מ"ר עיקרי לניצול עתידי.

עבור יתרת זכויות בניה למימוש במתחם, הובא בחשבון שווי זכויות בניה של 1,850 ₪ /מ"ר עיקרי, בדומה לשווי שנקבע בחוות דעתנו אשתקד.

[3] בהתאם לדיווח החברה וכרטסת הכנסות, הובא בחשבון תוספת שווי בגין עלויות תוספתיות בהיתר מבנה 9000 בגין תשלום היטלים, תכנון ויועצים וכו'.

[55] יתרת זכויות בניה בהתאם להסכם עם סגול בשנת 2009 הינן 10,000 מ"ר עיקרי, מאז ההסכם נוצלו 208 מ"ר זכויות בניה עיקריות למטרת ביתנים + 195 מ"ר לטובת גלריות במבנים E +F. לפיכך, יתרת זכויות הבניה מתוקף הסכם זה הינן : 10,000 מ"ר – 208 מ"ר – 195 מ"ר = 9,597 מ"ר (100%). בתוספת 100% מזכויות הבניה שנרכשו במסגרת הסכם מכר יתרת זכויות הבניה מסגול מחודש 01/2022, בהיקף כולל של 18,400 מ"ר עיקרי (75% חלקי סטאר סנטר מנופים אשדוד ו- 25% חלקי ארנה סטאר גרופ) סה"כ יתרת זכויות בניה לניצול 18,400 מ"ר + 9,597 מ"ר = 27,997 מ"ר עיקרי. לאור ההיתרים החדשים שניתנו ובהם מומשו מ"ר עיקריים של ג'מבו ושל מבנה 9000, יתרת זכויות למימוש 16,192 מ"ר + 256 מ"ר ביתנים וחלק ממבנה H שמסומן להריסה = 16,448 מ"ר עיקרי יתרת זכויות למימוש.

ח. <u>סיכום שווי הנכס בגישת היוון הכנסות + יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות :</u>

שווי הכנסות משטחים מושכרים (א)	932,810,000 ₪
יתרת שטחים פנויים (ב)	15,880,000 ₪
אומדן שווי שטחי מושכר ג'מבו (ג)	102,670,000 ₪
שווי מתחם תחנת הדלק (ד)	9,540,000 ₪
שווי בגין רווחי חשמל וניהול (ה)	60,500,000 ₪
תוספת שווי שכירות גגות (ו)	3,420,000 ₪
סה"כ שווי זכויות "סטאר" 75% ו"אס.אל.אס" (25%) יחד 100% [1] במתחם סטאר סנטר (ללא זכויות בניה נוספות)	**1,124,820,000 ₪**
אומדן שווי יתרת זכויות בניה 100% (ז)	79,520,000 ₪
בניכוי השקעות בעלים צפוייה בנכס	2,490,000 ₪-
סה"כ שווי זכויות (100%) במעוגל, לא כולל מע"מ	**1,201,850,000 ₪**

ט. <u>תוספת שווי בגין פוטנציאל אורבני /תכנוני :</u>

לאור מגמות התכנון בנכס, התואם את מדיניות מהנדס העיר, ולאור תכניות בניין עיר המצויות בהליך אישור ו/או שאושרו בסביבה (מגרש 100 / מתחם סגול ממערב לנכס שבנדון, מתחם סוהו האורגים הסמוך וכו') ועל רקע התקדמות התכנון במתחם שבנדון, הובא בחשבון תוספת שווי בגין פוטנציאל אורבני / תכנוני לתוספת זכויות בניה.

על בסיס נתוני החברה נמסר כי נכון למועד הקובע הוגשה לוועדה המחוזית תכנון מעודכן בהתאם לתיאום תכנון לביצוע שינוי בפריסת המבנים וחלוקתם כפי שנידונו בדיון בוועדה המקומית באופן בו חלה התקדמות תכנונית והוועדה המחוזית צפויה לשוב ולדון בדיון פנימי בתכנון המעודכן. התב"ע טרם הופקדה, יחד עם זאת, על רקע ההתקדמות הובאה בחשבון פוטנציאל אורבני / תכנוני בשיעור של 6% משווי הנכס[56], כדלקמן:

סה"כ שווי הנכס, עפ"י סעיף ז', ללא מרכיב ניהול וחשמל-	1,141,350,000 ₪
	X
שיעור תוספת שווי בגין פוטנציאל אורבני /תכנוני	6%
סה"כ שווי פוטנציאל אורבני/ תכנוני במעוגל	**68,480,000 ₪**

י. <u>סה"כ שווי הנכס כולל פוטנציאל אורבני כללי (סעיף ו' + ז'):</u>

1,201,850,000 ₪ (סעיף ז') + 68,480,000 ₪ (סעיף ח') = 1,270,330,000 ₪, לא כולל מע"מ

שווי זה של כ- 1,270,330,000 ₪ (לא כולל מע"מ), כולל גם את שווי משרדי החברה בשטח של כ- 423 מ"ר המושכרים ב"שכירות חופשית" והממוקמים בנכס שבנדון וכלולים בחוות דעת זו אשר שווים מהווה כ- 4,005,000 ₪ , לא כולל מע"מ.

[56] יצוין כי תוספת שווי של 6% נבחן בתחשיב צל . כמוכן יובהר כי בגין תוספת שווי פוטנציאל אורבני / תכנוני אין כפל שווי ביחס לזכויות הבניה הקיימות במתחם וכן שווי התכנית כזמינה ומושבחת עולה על שווי המבנים הקיימים.

<u>הערכות שמאיות קודמות – עבור 100%:</u>

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

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, במעוגל	אחוז השינוי מהערכת שווי קודמת
31.03.2022	מכתבי עדכון רבעוניים לאומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	₪ 964,734,000	31.6%
30.06.2022		₪ 995,134,000	27.6%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	₪ 1,045,950,000 (כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)	21.4%
30.06.2023		₪ 1,048,035,000 (כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)	21.2%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	₪ 1,083,090,000 (כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)	17.3%
30.06.2024	מכתב עדכון רבעוני לאומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	₪ 1,099,780,000 כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)	15.5%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	₪ 1,172,300,000 (כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)	8.3%
30.06.2025	מכתב עדכון רבעוני לאומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	₪ 1,192,420,000 (כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)	6.5%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>

מועד חוות קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + ואס.אל.אס (25%) סה"כ 100% + זכויות בנייה	**₪ 1,270,330,000 (כולל רווחי חשמל וניהול ופוטנציאל אורבני /תכנוני)**

(*) מהות השינוי נובע מהתקדמות הבניה במבנה ג'מבו ועריכת מדידה לשטחי מושכר, עדכוני מדד, עליות מובנות בחוזי שכירות, התקדמות תכנונית וכו'

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("סטאר סנטר") גוש 2062 חלקות 74, 75 ו- 76, מגרשים 200 ,201 ו- 600 באשדוד ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות במתחם הסטאר סנטר (100%) בנכס נשוא חוות הדעת **סביב – 1,270,330,000 ₪ (מיליארד מאתיים ושבעים מיליון שלוש מאות ושלושים אלף ש"ח)** לא כולל מע"מ.

היטל השבחה: לא צפוי תשלום. כפי שנמסר ע"י החברה לא התקבלו דרישות לתשלום היטל השבחה.
תשלומים לרשות מקרקעי ישראל : בגין הארכת תקופת החכירה בשנת 2054 צפוי תשלום , סיכון זה הינו זניח.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, 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

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
M.B.A ושמאי מקרקעין

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.

נספח נתוני השוואה

להלן סקר נתוני השוואה לקרקעות באשדוד:

מיקום	תיאור	מחיר, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה "קריית איתנים"	בהתאם לשומה מכרעת מיום 29.05.2025, של השמאי המכריע יעקב הלוי, לקרקע בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, חלק מחלקה 42 בגוש 2062, נקבע: שווי מ"ר מבונה מסחר של **8,650** ₪/ **למ"ר** למועד הקובע 25.06.2024		שומה מכרעת למועד הקובע 25.06.2024
מתחם הסוהו, רחוב האורגים אזור תעשייה הצפוני	בהתאם לשומה מכרעת מיום 21.04.2025, של השמאית המכריעה דנה שיחור, לחלקה 88 בגוש 2453, נקבע: שווי מ"ר מבונה מסחר של **10,000** ₪/ **למ"ר** מועד הקובע 18.09.2024		שומה מכרעת למועד הקובע 18.09.2024
מתחם הסטאר סנטר, נשוא חוות הדעת	יתרת זכויות בניה ביעוד למסחר	נרכשו לפי **2,000** ₪ /**מ"ר עיקרי**	חוזה רכישה 01/2022
פארק היי טק אשדוד, אזור תעשיה דרומי	מגרש בשטח של כ- 3.678 דונם ביעוד משולב תעשיה עתירת ידע, משרדים וחזית מסחר עפ"י תב"ע 117/101/02/3, היקף זכויות בניה כ- 140% ובסה"כ 5,149 מ"ר עיקרי	נרכש תמורת 18,000,000 ₪ , משקף **כ- 3,500** ₪ /**מ"ר עיקרי מבונה**	מידע שוק 01/2022
מגרש 100, ממערב למתחם סטאר סנטר שבנדון	מומשה אופציה בחודש 06/2021 לרכישת זכויות בניה עיקריות למסחר ומשרדים בפרויקט (עם היתר) לפי שווי של **כ- 3,660** ₪ /**מ"ר עיקרי**		מידע שוק 06/2021 (הסכם אופציה משנת 2015)

להלן נתוני מכר למסחר באשדוד

כתובת	תיאור	מחיר	מקור
פרויקט "כוכב צפון" שדרות הרצל פינת ז'בוטינסקי (קומת מסחר בפרויקט מגורים חדש) שכונת בקמה גו"ח 2062/77 **(סמוך לסטאר סנטר)**	שטח מסחר של 243 מ"ר ברוטו	נמכר תמורת 6,552,360 ₪ **משקף כ- 26,700 ₪/ למ"ר ברוטו**	מידע שוק 01/2025
	שטח מסחר של 243 מ"ר ברוטו	נמכר תמורת 6,866,380 ₪ **משקף כ- 28,260 ₪/ למ"ר ברוטו**	מידע שוק 01/2025
	שטח מסחר של 1,393 מ"ר ברוטו	נמכר תמורת 29,000,000 ₪ **משקף כ- 20,820 ₪/ למ"ר ברוטו**	מידע שוק 11/2024
	שטח מסחר של 211 מ"ר ברוטו + מקום חניה	נמכר תמורת 5,914,750 ₪ **משקף כ- 28,030 ₪/ למ"ר ברוטו (מגלם מקום חניה)**	מידע שוק 12/2024
	שטח מסחר של 163 מ"ר ברוטו	נמכר תמורת 4,144,345 ₪ **משקף כ- 25,420 ₪/ למ"ר ברוטו**	מידע שוק 12/2024
	שטח מסחר של 195 מ"ר ברוטו	נמכר תמורת 4,877,550 ₪ **משקף כ- 25,000 ₪/ למ"ר ברוטו**	מידע שוק 12/2024
פרויקט "אקווה פארק" שדרות הרצל פינת ז'בוטינסקי (קומת מסחר בפרויקט מגורים חדש) שכונת בקמה גו"ח 2077/245 **(סמוך לסטאר סנטר)**	יחידת מסחר בשטח של 238 מ"ר ברוטו	נמכרה תמורת 7,357,150 ₪ **משקף כ- 30,900 ₪/ למ"ר ברוטו**	מס שבח 02.02.2025
	יחידת מסחר בשטח של 68 מ"ר ברוטו	נמכרה תמורת 2,089,342 ₪ **משקף כ- 30,725 ₪/ למ"ר ברוטו**	מס שבח 02.02.2025
	יחידת מסחר בשטח של 100 מ"ר ברוטו	נמכרה תמורת 3,074,740 ₪ **משקף כ- 30,750 ₪/ למ"ר ברוטו**	מס שבח 02.02.2025
	יחידת מסחר בשטח של 114 מ"ר ברוטו	נמכרה תמורת 3,310,600 ₪ **משקף כ- 29,040 ₪/ למ"ר ברוטו**	מס שבח 02.02.2025

המשך נתוני השוואה לשטחי מסחר בנויים:

נתוני מכר

תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שטח במ"ר	התמורה, לא כולל מע"מ	מחיר למ"ר, לא כולל מע"מ
13/02/2025	2062/87	המגוב 8	78	₪ 2,015,646	₪ 25,842
11/02/2025	2457/39	בן יוסף שלמה 18	22	₪ 550,000	₪ 25,000
02/02/2025	2077/229	לכיש	157	₪ 4,860,313	₪ 30,957
02/02/2025	2077/229	לכיש	181	₪ 5,591,953	₪ 30,895
02/02/2025	2077/229	לכיש	148	₪ 4,567,656	₪ 30,863
02/02/2025	2077/229	לכיש	153	₪ 4,712,133	₪ 30,798
02/02/2025	2077/229	לכיש	60	₪ 1,842,992	₪ 30,717
02/02/2025	2077/245	האוניה 1	238	₪ 7,357,150	₪ 30,912
02/02/2025	2077/245	הרצל & ז'בוטינסקי	46	₪ 1,415,123	₪ 30,764
02/02/2025	2077/245	הרצל & ז'בוטינסקי	100	₪ 3,074,740	₪ 30,747
02/02/2025	2077/245	הרצל & ז'בוטינסקי	68	₪ 2,089,342	₪ 30,726
12/01/2025	2077/229	לכיש	116	₪ 4,172,600	₪ 35,971
12/01/2025	2077/229	לכיש	66	₪ 2,264,320	₪ 34,308
09/01/2025	2062/77	שד הרצל 3	243	₪ 6,925,067	₪ 28,498
06/01/2025	2062/77	שד הרצל 3	243	₪ 7,731,785	₪ 31,818
19/12/2024	2062/77	שד הרצל 3	211	₪ 6,920,258	₪ 32,797
04/12/2024	2062/77	שד הרצל 3	129	₪ 4,108,022	₪ 31,845
03/12/2024	2077/116	רוגוזין 11	44	₪ 1,050,000	₪ 23,864
03/12/2024	2077/116	רוגוזין 11	44	₪ 1,050,000	₪ 23,864
01/12/2024	2062/77	אבות ישורון 3	195	₪ 5,706,734	₪ 29,265
01/12/2024	2062/77	שד הרצל 3	163	₪ 4,848,884	₪ 29,748
17/11/2024	2062/77	שד הרצל 1	1,268	₪ 29,000,000	₪ 22,871
12/11/2024	2072/105	ירושלים & הרצל	245	₪ 4,750,000	₪ 19,388
10/11/2024	2077/129	שבי ציון 2	28	₪ 585,000	₪ 20,893
11/09/2024	2066/88	קבוץ גלויות 1	32	₪ 700,000	₪ 21,875
05/09/2024	2061/127	בובר מרטין 1	45	₪ 900,000	₪ 20,000
19/05/2024	2066/133	יוספטל 99	38	₪ 877,500	₪ 23,092
שווי מ"ר בנוי ממוצע משוקלל למסחר, לא כולל מע"מ (במעוגל)					**₪ 27,440**

המשך נתוני מכר לחנויות/ שטח מסחרי:

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
גיא אוני 1 גו"ח 2384/101	חנות בשטח ברוטו מדווח של 30 מ"ר	נמכרה תמורת 600,000 ₪. **משקף כ- 20,000 ₪/ למ"ר**	מס שבח 24.02.2025
בן יוסף שלמה 18 גו"ח 2457/39/3	חנות בשטח ברוטו מדווח של 22 מ"ר	נמכרה תמורת 550,000 ₪. **משקף כ- 25,000 ₪/ למ"ר**	מס שבח 11.02.2025
הרב שאולי 1 גו"ח 2190/12/3	חנות בשטח מדווח של 55 מ"ר	נמכרה תמורת 1,292,574 ₪. **משקף כ- 23,500 ₪/ למ"ר**	מס שבח 25.02.2025
שד' הרצל 140 גו"ח 2074/189	חנות בשטח של 88 מ"ר	נמכרה תמורת 1,400,000 ₪. **משקף כ- 15,900 ₪/ למ"ר**	19.12.2024
רחוב רוגוזין 11 גו"ח 2077/116/8	חנות בשטח של 44 מ"ר	נמכרה תמורת 1,050,000 ₪ **משקף כ- 23,860 ₪/ למ"ר**	מס שבח 3.12.2024
רחוב רוגוזין 11 גו"ח 2077/116/9	חנות בשטח של 44 מ"ר	נמכרה תמורת 1,050,000 ₪ **משקף כ- 23,860 ₪/ למ"ר**	מס שבח 3.12.2024

להלן נתוני השוואה לדמי שכירות לחנויות / שטחי מסחר:

מיקום	תיאור	דמי שכירות, לא כולל מע"מ	מקור
רחוב יהויכין 1 רובע י"ג	מרכול שכונתי, בקומת הקרקע, בשטח של 92 מ"ר	מושכר בדמי שכירות חודשיים של 12,979 ₪. **משקף כ- 141 ₪/ למ"ר לחודש**	מידע שוק 11/2025
רחוב הנביאים 5 רובע י'	חנות בשטח של 65 מ"ר (שימשה כפיצרייה)	מוצעת להשכרה בדמי שכירות של כ- **129 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- א.ג.נ נדלן 055-4365657 12/2025
	חנות בשטח של 50 מ"ר	מוצעת להשכרה בדמי שכירות של כ- **130 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- הום סיטי 055-4367940 12/2025
	חנות בשטח של 23 מ"ר	מוצעת להשכרה בדמי שכירות של כ- **130 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- וואן נדלן 055-4361029 12/2025
רובע ח'	חנות בשטח של 45 מ"ר	מוצעת להשכרה בדמי שכירות של כ- **153 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- דוריאן 055-4366012 12/2025
רחוב הכלנית רובע ח'	חנות במרכז מסחרי כלניות, בשטח של 110 מ"ר	מוצעת להשכרה בדמי שכירות של כ- **132 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- אגם גרופ 055-4364571 12/2025
הרובע המיוחד (שכונה בהקמה)	שטח מסחר המתאים לסופרמרקט של כ- 700 מ"ר	מוצע להשכרה בדמי שכירות של כ- **160 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- גן העיר 053-3833445 12/2025
	חנויות בגדלים שונים ברמת מעטפת	מוצעים להשכרה בדמי שכירות של כ- **160 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- הדרך לנכס 055-4518375 12/2025
שדרות ירושלים, מע"ר, אשדוד	חנות בשטח של כ- 117 מ"ר + כ- 85 מ"ר מרפסת (כ- 160 מ"ר אקו' במקדם 0.5 עבור המרפסת)	מוצעת להשכרה תמורת 27,000 ₪ **משקף כ- 170 ₪ למ"ר אקו לחודש**	תיווך – גלעד 055-4367940 11/2025
"גן העיר" רחוב הגדוד העברי רובע הסיטי	חנות בשטח של כ- 265 מ"ר	מושכרת תמורת **190 ₪ למ"ר לחודש**	מידע שוק 07/2024
	חנות בשטח של כ- 86 מ"ר	מושכרת תמורת **200 ₪ למ"ר לחודש**	
	חנות בשטח של כ- 176 מ"ר	מושכרת תמורת **169 ₪ למ"ר לחודש**	
	חנות בשטח של כ- 116 מ"ר	מושכרת תמורת **142 ₪ למ"ר לחודש**	
	חנות בשטח של כ- 422 מ"ר	מושכרת תמורת **173 ₪ למ"ר לחודש**	

מיקום	תיאור	מקור
מתחם טופ סנטר , רחוב האורגים	<u>חנויות מסחריות</u> : עד 250 מ״ר – <u>חנויות עורפיות</u> מושכרות בטווח **70** ₪ /**מ״ר** – **113** ₪ /**מ״ר** חנויות עד 250 מ״ר - <u>בחזית המתחם</u> מושכרות בטווח שבין **95** ₪ **- 125** ₪/**מ״ר** בין 250 מ״ר – 500 מ״ר - מושכרים בטווח **59** ₪ /**מ״ר** – **118** ₪/**מ״ר**	מידע שוק 06/2024
מתחם טופ הייטק, רחוב האורגים	<u>חנויות בשטח שבין 250 מ״ר – 550 מ״ר מושכרות בממוצע סביב **96** ₪/מ״ר.</u> <u>מרבית היחידות מושכרות בטווח שבין 106 ₪ /מ״ר – 124 ₪ /מ״ר,</u> <u>מסעדה מושכרת לפי 100 ₪ וסוכנות רכב לפי 88 ₪ /מ״ר.</u>	

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		כלכליסט 01/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
	מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		
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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בכלכלן 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
בכלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בכלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בכלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בכלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בכלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובכלכלן
גיא פורטל
בכלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בכלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בכלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בכלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בכלכלן 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

הנדון: אומדן שווי קרקע ביעוד למסחר ולמרכז תחבורתי בתוספת השקעות (בהתאם להתקדמות הבנייה) בפרויקט בשלבי הקמה

מגרשים 301 ו-302 (בהתאם לתכנית 32/102/03/2)

גוש 40002 חלקות מספר 65 (בחלק) ו-80 (בחלק)

שדרות התמרים 12, אילת



22 בפברואר 2026

מספרנו: 35544.1/26

לכבוד

סטאר ארי אילת בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע ביעוד למסחר ולמרכז תחבורתי בתוספת השקעות (בהתאם להתקדמות הבנייה) בפרויקט בשלבי הקמה

מגרשים 301 ו-302 (בהתאם לתכנית 32/102/03/2)

גוש 40002 חלקות מספר 65 (בחלק) ו-80 (בחלק)

שדרות התמרים 12, אילת

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

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

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

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

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

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

בעלי הזכויות בנכס : סטאר ארי אילת בע"מ (להלן: "**סטאר**")

מזמין חוות הדעת : סטאר באמצעות חשבת החברה הגב' ליאת מוסיוב.

מועד הזמנת חוות הדעת : 03 בדצמבר 2025

תאריך הביקור בנכס[1] : 27 בינואר 2026.

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : יישום תקינה חשבונאית, ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 12/03/2025 ע"י סטאר ארי אילת 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] הביקור בנכס נערך על ידי תומר פוגל שמאי מקרקעין וכלכלן.

פרטי הנכס[1]

גוש	40002	
חלק מחלקה	65	80
שטח החלקה הרשום	8,364 מ״ר	81,690 מ״ר
מגרש[2]	301	302
שטח מגרש	1,375 מ״ר	18,169 מ״ר
יעוד	מסחר ותחבורה	
מיקום	שדרות התמרים 12, החוף הצפוני, אילת	
הזכויות בנכס	זכות חכירה מהוונת במקרקעין עד לשנת 2067 (כמפורט בהרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״)	

[1] פרטי הנכס הינם בהתאם למידע מנסח רישום מקרקעין מתאריך 11/01/2026 אישור זכויות מתאריך 11/01/2026 , חוזה חכירה מתאריך 21/08/2024, הסכם רכישה מניות מתאריך 10/01/2024 ושינוי שם חברה מתאריך 28/03/2024.

[2] בהתאם לתב״ע תכניות בנין עיר מס׳ 32/102/03/2 ו- 602-0469627

<u>רקע כללי:</u>

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט המצוי בשלבי הקמה הכולל מרכז מסחרי ותחבורתי ונרכש ע"י החברה בתאריך 10/01/2024.

על פי תב"ע בתוקף מספר 32/102/03/2 ו- 602-0469627 ייעוד החלקה למסחר ותחבורה.

בהתאם להוראות התב"ע 32/102/03/2 לצורך מימוש הזכויות במקרקעין נדרשים השלבים כדלקמן:

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
01	פינוי משק אגד	העתקת משק אגד לאזור התעשייה
02	מעבר אגד	בנית מרתפי החניה באגף המזרחי, וטרמינל אגד החדש
03	השלמת מרתפי החניה	מעבר אגד ותפעול התחנה החדשה
04	השלמת בניית הקניון	
05	טופס 4 לחלק המסחרי	שדרוג הככרות

<u>נכון למועד הקובע 31/12/2025 ומועד הביקור בנכס להלן סטטוס השלבים:</u>

- שלב 1 בוצע, התקבל תעודת גמר בתאריך 29/05/2023.
- שלב 2 בביצוע, מצוי בשלבי עבודות מתקדמות (עבודות גמר פנים של בנית הטרמינל) בהתאם לדוח לחודש 12/2025 מחברת ניהול ופיקוח של הפרויקט חברת י. אמינוב פרויקטים עולה כי צפי בניה ואכלוס הטרמינל הינו 03/2026.
- שלבים 3-4 בביצוע, החלו עבודות בניית הקניון על גג הטרמינל.

בתאריך 20/02/2025 התקבל היתר בניה להקמת מבנה מסחרי ותחבורתי בשטח של כ- 60,284 מ"ר עיקרי + שירות) מצויים בגמר עבודות בניית הטרמינל ובניית הקניון על גג הטרמינל (ראה פירוט דו"ח ליווי והתקדמות בניה).

- שלב 5 – טרם הושלם.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה את מתחם קרקע בשטח של כ- 19,544 מ״ר בתחומו בשלבי הקמה מרכז מסחרי ותחבורה. המתחם ידוע כתחנה המרכזית (״אגד״) כולל מבנים בשימושים שונים (לתחבורה ומסחר) אשר מרביתו פונה לטובת הקמת הפרויקט (למעט מספר חנויות מושכרות אשר טרם פונו אשר עתידות להפנות עם התקדמות),פרויקט העתידי הידוע בשם ״קניון סוהו אילת״ אשר יכלול שימושי תחבורה ומסחר בהיקף של 60,286 מ״ר (עיקרי + שירות) , הממוקם ברחוב שדרות התמרים 12, החוף הצפוני אילת.

במהלך שנת 2025 חלה התקדמות בהקמת הפרויקט והטרמינל (ראה הרחבה בתיאור הפרויקט).

הנכס ידוע גם כגוש 40002, חלק מחלקות מספר 65 ו-80 מגרשים 301 ו-302 לפי תב״ע 32/102/03/2 ביעוד תחבורה ומסחר בשטח קרקע של 19,544 מ״ר.

נכון למועד חוות הדעת טרם הושלם הליך פרצלציה לרישום המגרשים כחלקות חדשות ע״פ תב״ע.

שכונת חוף הצפוני באילת היא אחת השכונות הממוקמות בצפון העיר, בסמוך לחוף הים. האזור מאופיין במיקומו האסטרטגי, עם גישה ישירה לחופי הים האדום ולמרכזי תיירות ובילוי בעיר. השכונה מציעה נוף פנורמי של הים והסביבה, וממוקמת בקרבת מספר אטרקציות תיירותיות פופולריות כמו חופי רחצה, טיילת אילת, אטרקציות ימיות ומסעדות.
במהלך השנים, חוף הצפוני עבר פיתוח משמעותי, ומספר פרויקטים מגוונים של נדל״ן ומבני תיירות קמים באזור. האזור מושך אליו הן תיירים והן תושבים המקומיים, בזכות קרבתו לים ולמוקדי הבילוי.

סביבת הנכס שבנדון מהווה אזור המע״ר של העיר אילת המאופיין במבנים בני 1-2 קומות בבנייה ותיקה לצד מרכזי קניות, בתי מלון, אכסניות ועוד בשימושים מעורבים למשרדים (בהם משרדי ממשלה), מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, בית קולנוע, שירותי בנקאות, דואר וכדומה.

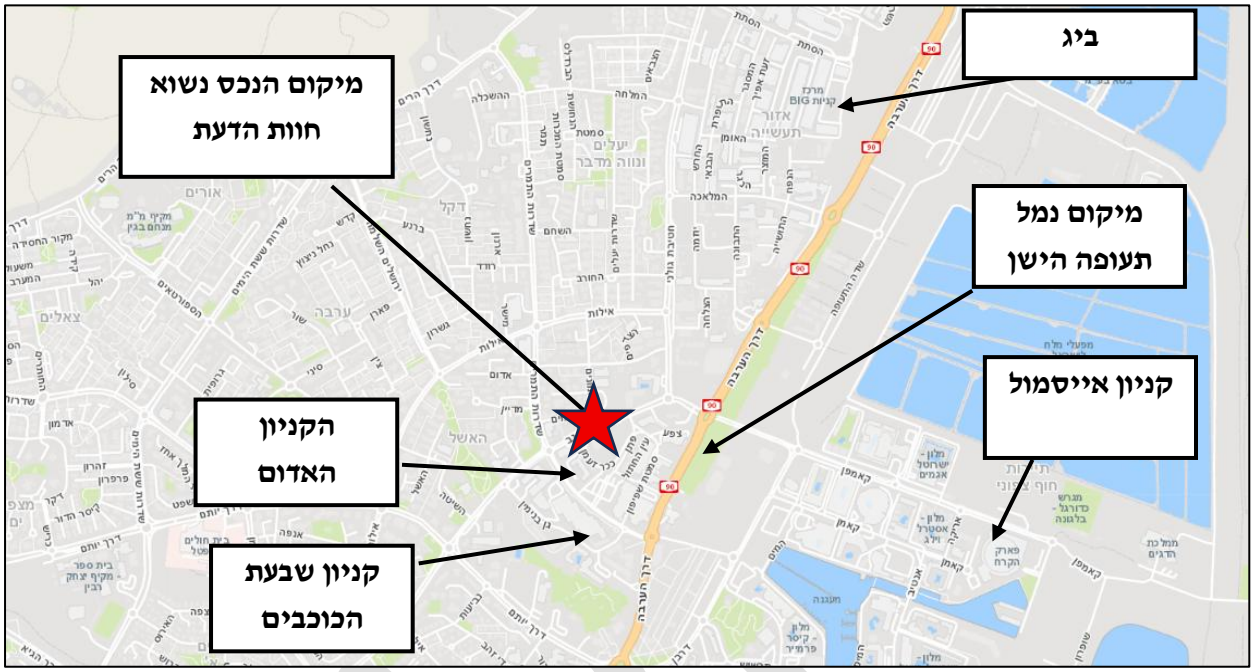
שדרות התמרים מהווה ציר תנועה ראשי, דו-סטרי, המקשר מדרום לצפון בין דרך מצרים (כביש מס׳ 90) לאזור התעשייה הישן ולשכונות הצפוניות של העיר.
הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בקטע שבין דרך מצרים / ערבה (כביש מס׳ 90) לשדרות חטיבת הנגב.
תנועת כלי הרכב ערה במשך רוב שעות היום.

באזור ממוקמים הקניון האדום, קניון שבעת הכוכבים, שלום סנטר, מרכז רכטר, עיריית אילת, בית משפט השלום, קצין העיר, מלון הים האדום, מרקיור מיראז׳ ועוד.

בסמיכות לנכס מתחם שדה התעופה הישן של העיר אילת, אשר במקומו מתוכנן לקום מתחם מלונאות ונופש שישולבו במסחר ומגורים. במסגרת התכנית תוקם רצועה של בתי מלון, מבני מגורים ומדרחוב תיירותי באורך של כ- 1,700 מטר, שיחבר את חלקה הצפוני של אילת אל חלקה המערבי. המצוי בתנופת בנייה המיועד להקמת 2,070 חדרי מלון ו- כ- 1,000 יח״ד.

לצד שדה התעופה מתוכננת הקמת מרכז לוגיסטי ובנוסף חניון "חנה וסע" ותחנה מרכזית לאוטובוסים שתחליף את התחנה המרכזית באילת.

להלן מפות הסביבה של נשוא חוות הדעת:



להלן תצלום אוויר של סביבת הנכס ממערכת gis של עיריית אילת:



תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת

מגרש 301 ומגרש 302 בהתאם לתכניות בניין עיר 32/102/03/2 ו-602-0469627. המגרשים מהווים חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 19,544 מ״ר ,בעלי 4 חזיתות. פני הקרקע בשיפוע יורד מדרום-מערב לצפון-מזרח.

בחלק הדרום-מערבי של חטיבת הקרקע נמצאת כיום תחנת האוטובוסים המרכזית של אילת ,הכוללת מסוף תחבורה ושטחי מסחר.
במסגרת הפרויקט, המבנים הקיימים ייהרסו, ובמקום ייבנה קניון מסחרי חדש, אשר יכלול גם מסוף תחבורה ציבורית מתקדם.

בחלק הצפון-מזרחי של הקרקע, בו מתוכננת הקמת התחנה המרכזית החדשה, במסגרת שלביות לתוכנית בניין עיר מספר 32/102/03/2 ו-602-0469627, פונו המוסך וחניון האוטובוסים שפעלו במתחם והועתקו למתקן חלופי לאזור לוגיסטי בצפון העיר הכולל מוסך תחנת דלק ומשרדי תחבורה עבור אגד ומשרד התחבורה.

נכון ליום הביקור – בניית הטרמינל מצויה בשלבי סיום (צפי סיום 03/2026 עפ״י דוח מפקח מחודש 12/2025) והחלו עבודות בניית הקניון על גג הטרמינל (ראה פרק ״תיאור הפרויקט״)

להלן גבולות המגרשים:

צפון : חזית חלקית לרחוב חטיבת הנגב, שמעברו נמצאים בניינים בני 4 קומות המשמשים כמלונות. יתרת הצלע פונה לבניין המשביר לצרכן.

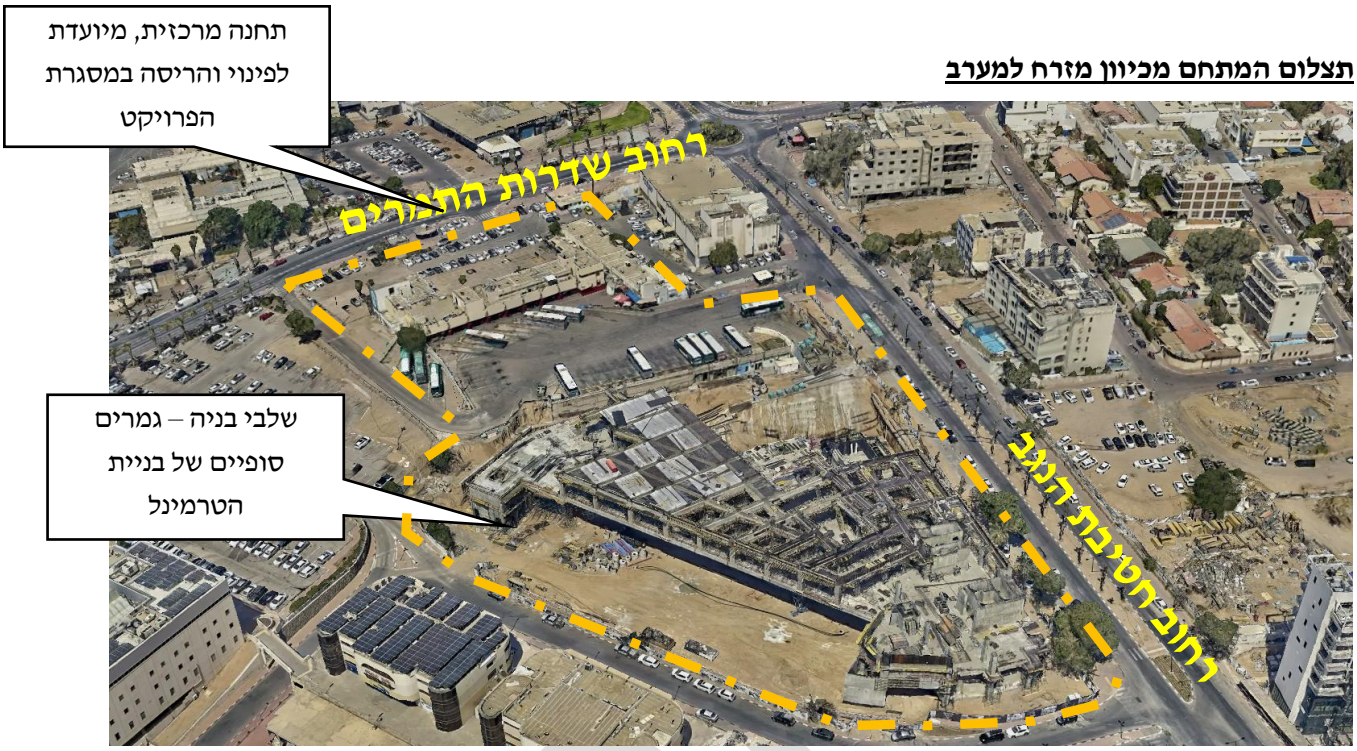
דרום : חזית חלקית לרחוב פתן, שמעברו בנייני משרדים ותיקים. יתרת הצלע פונה למגרש חניה, שבעתיד מתוכנן להיבנות עליו בניין העירייה החדש.

מערב : חזית חלקית לשדרות התמרים, שמעברן נמצא מבנה מסחרי חד-קומתי. יתרת הצלע פונה לבניין המשביר לצרכן בן 3 קומות.

מזרח : חזית לרחוב שפיפון, שמעברו בניין בן 5 קומות המשמש כבית מלון.

להלן תצלום תלת מימד של המתחם (הפרויקט מסומן בקירוב בצבע כתום) :

תצלום המתחם מכיוון מזרח למערב



תצלום המתחם מכיוון מדרום לצפון



<u>תיאור הפרויקט המתוכנן (התקבלו היתר בניה בתאריכים 21/11/2022, 20/09/2024 ו-20/02/2025 להקמת מבנה המסחרי ותחבורתי)</u>

הפרויקט בשלמות כולל הריסת המבנים הקיימים, בניית קניון בבינוי של 2 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 קומת מרתף חניה, מסוף תחבורה ושטחים למגורים, תעסוקה ושירותים ציבוריים.
הפרויקט כולל הריסת כל הבינוי הקיים, והקמת קניון חדש שיכלול 3 מפלסים עיליים ו-3 מפלסים תת-קרקעיים. במפלס השלישי יוקם מסוף תחבורה, ובמפלסים 3-2 יוקמו שטחי מסחר לשיווק בשטח של כ-27,981 מ"ר (מתוכם 633 מ"ר דוכנים) בנוסף, יוקמו שטחי חנייה במפלסים התת-קרקעיים.

<u>להלן שלבים עיקריים של הפרויקט</u>:

1. תנאי לתחילת הפרויקט, הינו עברת חניון האוטובוסים שפעלו במגרשים, שלב זה הושלם בתאריך 29/05/2023 התקבל תעודת גמר.
2. בניית הטרמינל מצוי בשלבי הקמה מתקדמים, צפי סיום 01/03/2026 (ע"פ דוח מפקח לחודש 12/2025 –) עם סיום הבניה הריסה והעתקה התחנה המרכזית הישנה לטרמינל לטובת המשך הקמתו של הפרויקט.
3. הקמת קניון על גג הטרמינל (מהווה קומת קרקע) ועל שטח התחנה המרכזית הישנה.

<u>להלן דוח סטטוס ביצוע של פרויקט – מיוחס לבניית הטרמינל בלבד</u>:

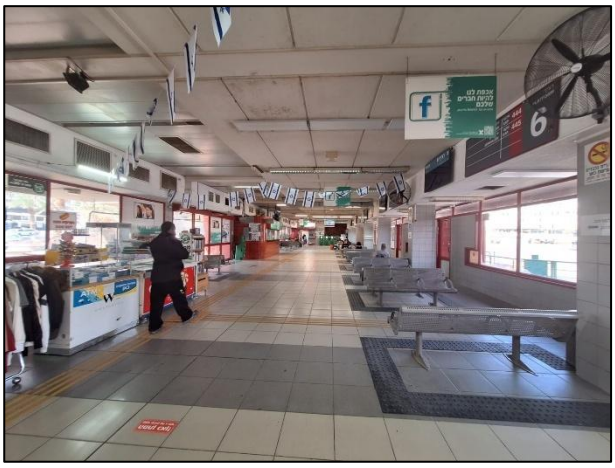
בהתאם לדוח סטטוס לחודש 12/2025 שבוצע ע"י מפקחת הפרויקט חברת י.אמינוב פרויקטים בע"מ עולים בין היתר הדברים הבאים:

- מועד משוער לאכלוס הטרמינל 01/03/2026.
- ביצוע שלד – טרם הושלם, צפי לסיום 30/01/2026.
- עבודות גמרים –בוצע חלקית הכוללים מרחבים מוגנים מוכנים, חדרי משרדי נהגים וקופות מוכנות לתקרות מונמכות, הוזמנו דלתות עץ להתקנה, חצר פריקה השולמה, חדר דחסנים מוכן להתקנת יחידת מיזוג ומשקופי פח ודלתות אש סופקו לשטח הרוב מותקן כולל ביטון ובצע השאר בקנה.
- רחבת נוסעים טרמינל - בוצע חלקית, הכוללים תעלות מיזוג אוויר (למעט התקנה מפזרים), ספינקלרים השולם (למעט התאמה לתקרה התוחבת), קירות מוסך מ, ריצוף, לוחות חשמל, בוצע תשתיות תקשורת וגילוי אש, מעלית נוסעים בין לובי לטרמינל מוכנה, הותקנו יחידות צילרים והותקן כבילה לתטובת מערכות תקשורת ומערכות בטחון.
- חזיתות ופיתוח – בוצעת חלקית, כוללים חיבור מים לגמל הראשי, ניקוזים בחזית רחוב חטיבת הנגב (למעט איטום הכנה לריצוף), חיפוי אלוקבונג חלקי בחלק מהחזיתות, הכנת השטח לפיתוח, בוצע פירוק גדר והסדרת המדרכה לעבודות קבלן פיתוח.
- היתר – התקבל היתר לקניון המלא – נערכים להגשת היתר שינויים מיד עם קבלת תוקף לתב"ע מחוזית, קיים אישור תחילת עבודה ע"י העירייה שלב ג'.
- כללי – במסגרת לוחות הזמנים מתקדמים השלמת עבודות השלד וחיפוי מעטפת המבנה לאורך חטיבת הנגב ורחוב פתן עד למועד פתיחת הטרמינל לקהל.

נכון למועד הביקור מתאריך 27/01/2026 מצויים בשלב גמרים לבניית הטרמינל, והחלו עבודות בניית הקניון על גבי גג הטרמינל , להלן תמונות מאתר הבניה:

תצלום תחנה מרכזית הישנה של אילת – עתידה להיהרס ולעבור ולהיות חלק מהפרויקט





תצלום חלק מקומה 3- חלל נוסעים של הטרמינל הכולל את רציפי אוטובוסים:









תצלום בניית הקניון על גג הטרמינל



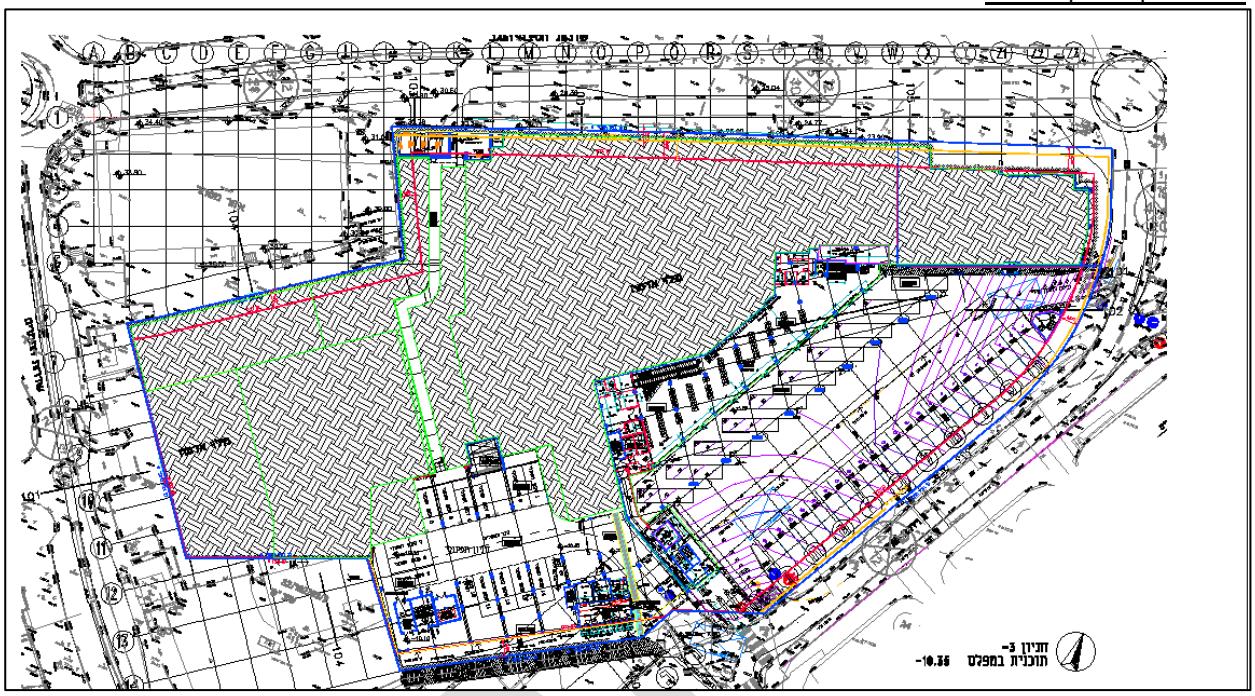



תצלום ממנוף באתר, המראה את שלבי הבניה של הקניון על גג קומת הטרמינל.

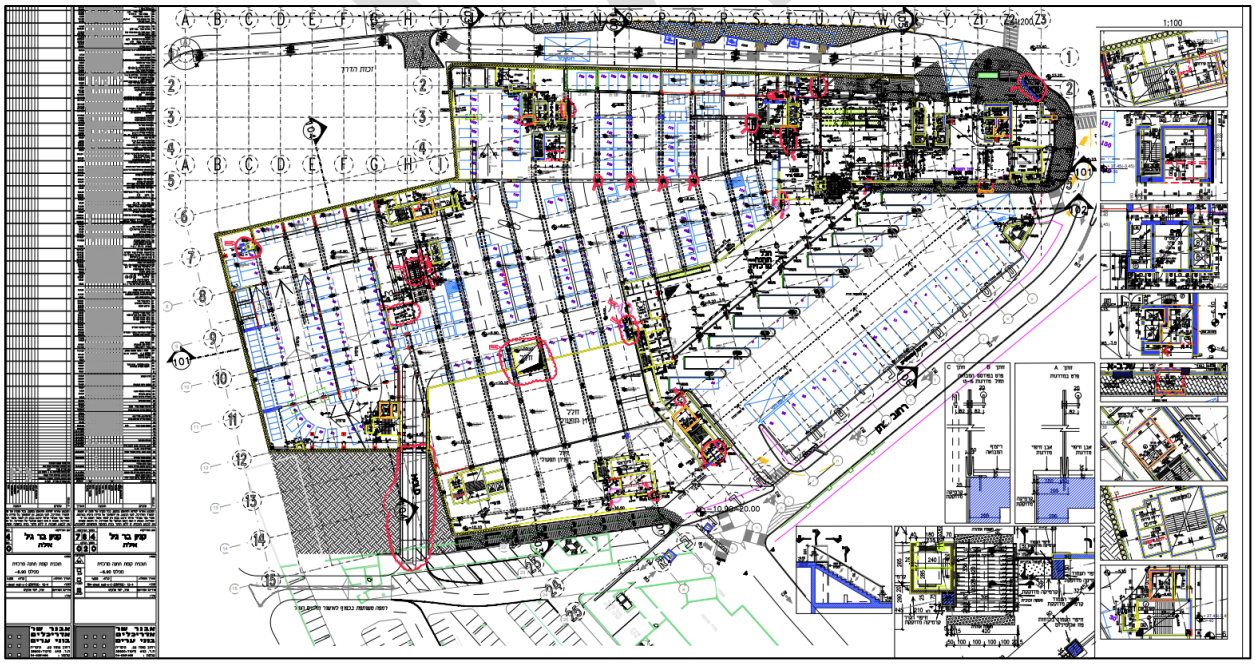



<u>להלן תשריט הקומות בפרויקט מתוך היתר הבניה ותכנית שיווק:</u>

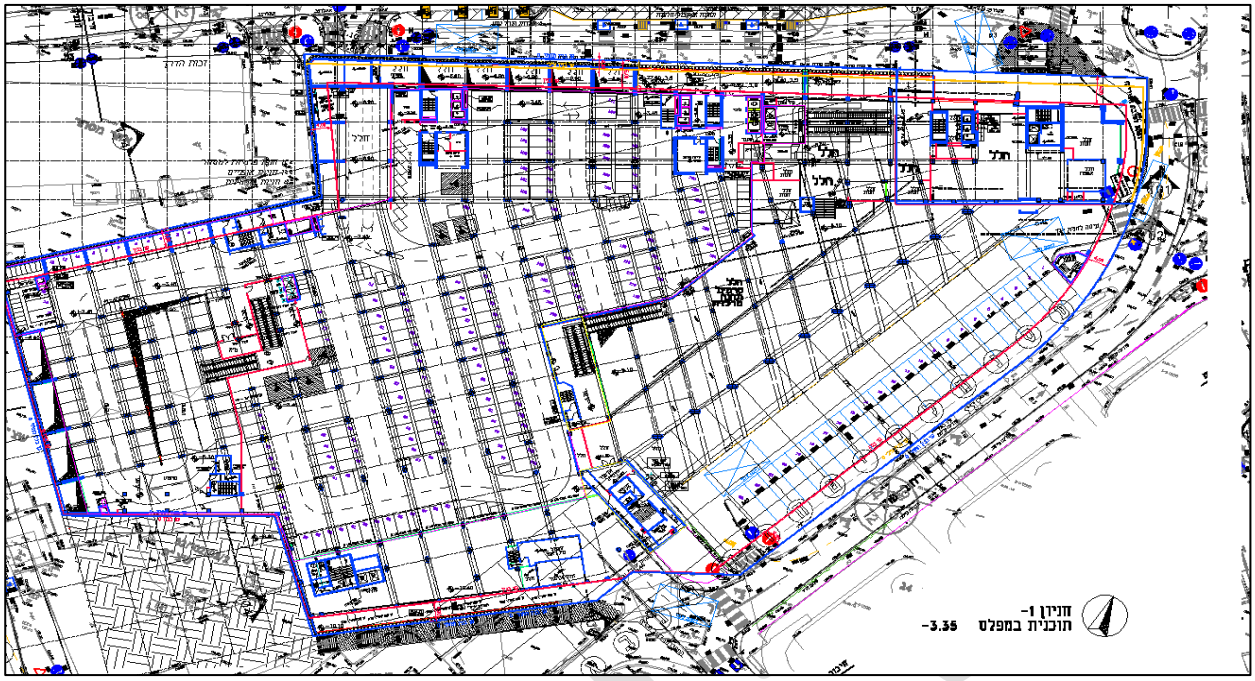
<u>תשריט קומה 3-</u>



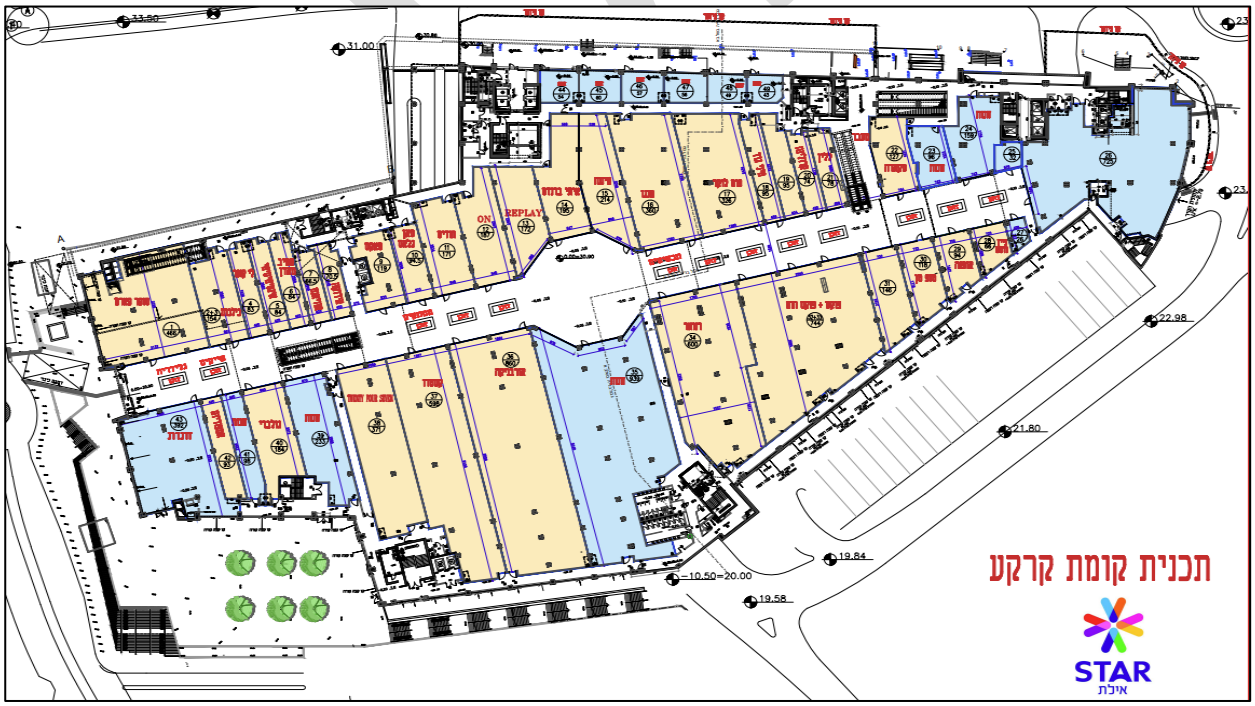
<u>תשריט קומה 2-</u>



תשריט קומה 1-



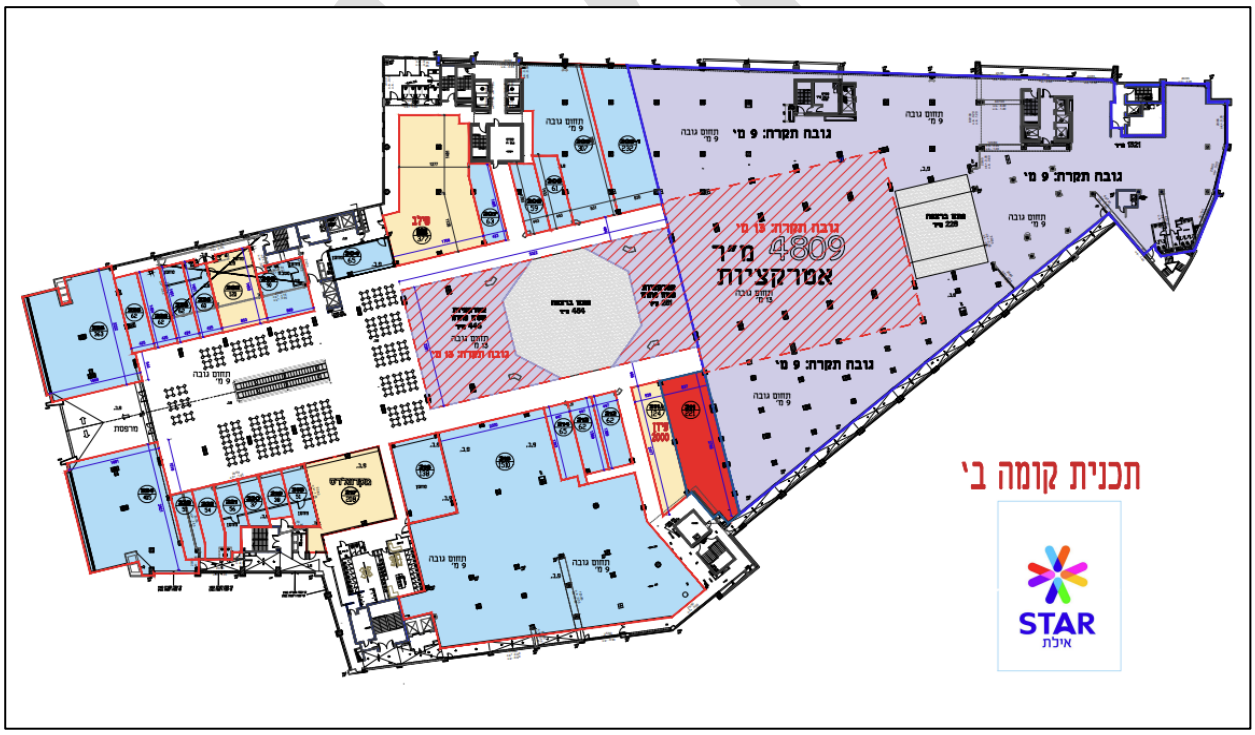
תשריט קומת קרקע (כוללת חלוקת שטחי מסחר)



תשריט קומה ראשונה (כולל חלוקת שטחי מסחר)



תשריט קומה שניה (כולל חלוקת שטחי מסחר)



סביבה עסקית:

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

- **קניון מול הים**

סמוך למתחם המלונות וחוף הים:

הקניון נגיש לנכים, יש בו חניון תת קרקעי ומגוון של כתשעים חנויות לממכר מוצרי חשמל, אופנה, אביזרים, תכשיטים, ספורט, הנעלה, מזון, קפה ועוד. בכל אחת מקומות קניון מול הים יש כספומט. כמו כן, בכל הקומות ניתן למצוא שירותים ועמדת החתלה. בקניון ארבע כניסות. הראשונה דרך הטיילת, השנייה דרך מסעדת קפה ג'ו, השער הראשי מול רחבת החניון, וכניסה רביעית נמצאת דרך החניון התת קרקעי.



- **קניון "האייס מול"**

ממוקם מצפון למתחם מלונות החוף הצפוני, לאורך שדרות התמרים ("הקניון האדום", "מרכז רכטר"):

קניון ICE MALL הינו קניון המשלב משטח החלקה לצד חנויות שונות ממגוון מותגים.

קניון ICE MALL הוקם בשנת 2012 באילת על שפת הלגונה ונבנה "כקתדרלה" בצורה עגולה על פני שטח של כ-40 אלף מ"ר. בראשו כיפה גיאודזית.

בקניון כ-150 חנויות ובהם מבחר מותגים בינלאומיים, דוכני טיילת אילת אשר קובצו למתחם אחד בשם "מול מרקט". כ-19 מתחמי מזון, בתי קפה ומסעדות ו-8 מתחמי אטרקציות ייחודיים וביניהם לונה פארק מקורה הגדול בישראל. במועד תכנון הקניון ניתן דגש על נגישות ונוחות לאנשים בעלי מוגבלות. הקניון נגיש עבור כל סוגי הנכויות.



- **ביג:**

ממוקם בצפון העיר, מערבית לכביש 90.

ביג אילת הוא מרכז קניות גדול ופתוח השייך לקבוצת מרכזי הקניות הארצית BIG.

ביג אילת מהווה אתר קניות ובילוי מרכזי בעיר, וב- 10,000 המ״ר עליהם בנוי הוא מכיל כ-50 חנויות בתחומי אופנה, כלי בית, חשמל, פארם ועוד, מהרשתות המובילות בישראל.

במתחם קיימים גם כספומט ושירותים בתוך מתחם החנויות הפנימי וכ - 900 מקומות חנייה חינם בחניון פתוח וגישה מלאה לנכים.



- **הקניון האדום:**

הקניון האדום הוא הקניון הראשון באילת, והוא ממוקם על הרחוב המרכזי בעיר - שדרות התמרים, בסמוך לתחנה המרכזית ובמרחק דקת הליכה משדה התעופה.

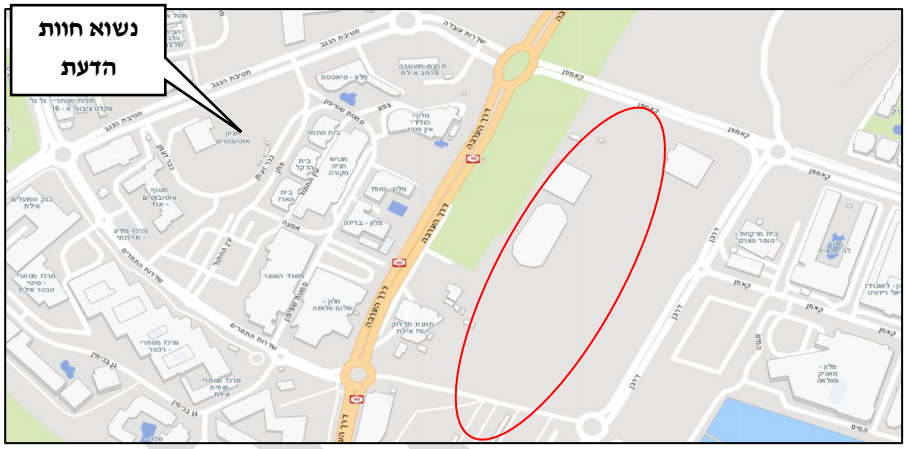
בקניון תמצאו מגוון חנויות, נעליים, בגדים, מסעדות, עסקים ונותני שירות, וכן את הקולנוע היחיד שקיים בעיר. הקולנוע הוא גם מרכז תרבות בו מתקיימות על בסיס קבוע הופעות, הצגות וטקסים עירוניים.



- **<u>מתחם שדה התעופה הישן :</u>**

בסמיכות לנכס מתחם שדה התעופה הישן של העיר אילת, אשר במקומו מתוכנן לקום מתחם מלונאות ונופש שישולבו במסחר ומגורים. במסגרת התכנית תוקם רצועה של בתי מלון, מבני מגורים ומדרחוב תיירותי באורך של כ- 1,700 מטר, שיחבר את חלקה הצפוני של אילת אל חלקה המערבי. המצוי בתנופת בנייה המיועד להקמת 2,070 חדרי מלון ו- כ- 1,000 יח"ד.

החיבור בין העיר אילת לנמל התעופה יעשה בין היתר, באמצעות כביש 90 אשר הורחב מכביש חד מסלולי לכל כיוון לכביש דו מסלולי לכל כיוון ונפתח בינואר 2011, כחלק מפרויקט הרחבת כביש הערבה.



- **<u>קניון שבעת הכוכבים</u>**

ממוקם בצפון העיר, ממקום ברחוב התמרים 3.

הקניון מהווה מרכז קניות חדש בעיר אשר נפתח במהלך סוף שנת 2024.

הקניון הוקם בשנתיים האחרונות, על שטח של כ-10 דונם במיקום מרכזי בכניסה לעיר, מול "פארק הטרמינל" המוקם על שטח שדה התעופה הישן בעיר. המרכז כולל מתחם מסחרי בשטח של כ-7,200 מ"ר, כולל מרכיב משרדים, קניון יכיל שטחי מסחר לחנויות אופנה, כלי בית, חשמל, פארם בנקים ועוד, מהרשתות המובילות בישראל.

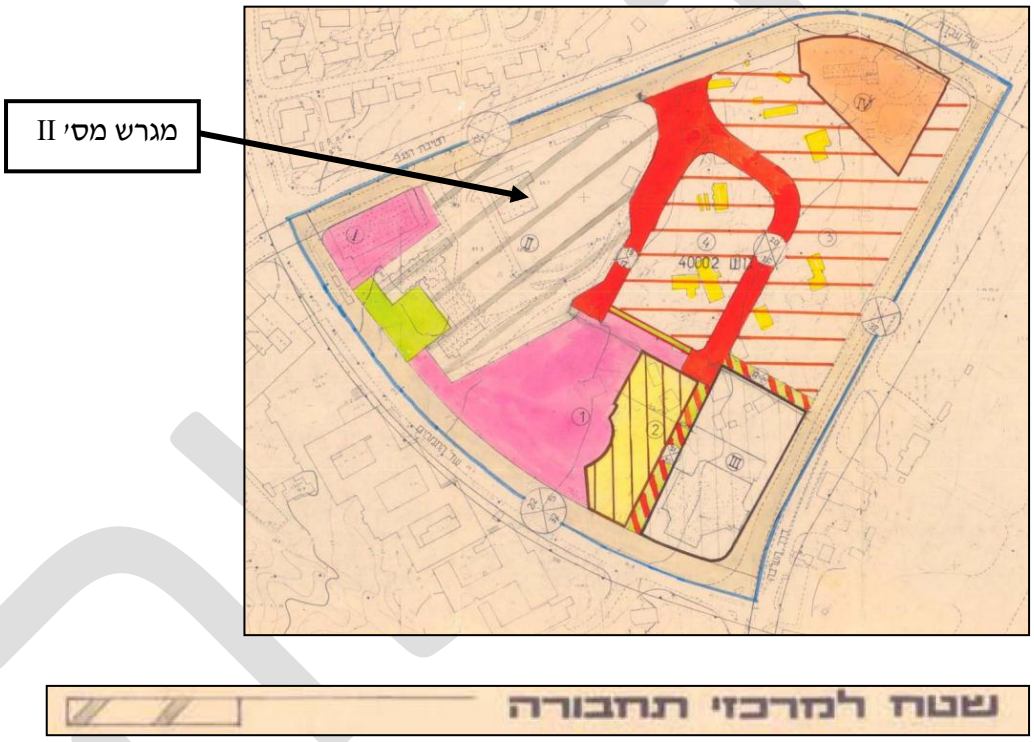


הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **10/102/03/2** – מע"ר אילת- אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 3581 מיום 08 בספטמבר 1988, סווג מגרש מס' II ביעוד ל"מרכז תחבורה".

תכליות מותרות : שטח מרכז התחבורה ישמש את תחנה מרכזית אגד הקיימת לאוטובוסים .
בתכנית לא נקבעו זכויות בנייה.
התכנית מאשרת את הבינוי שקיים בפועל, ללא זכויות בניה נוספות.

להלן קטע מתשריט התכנית עם סימון מגרש II

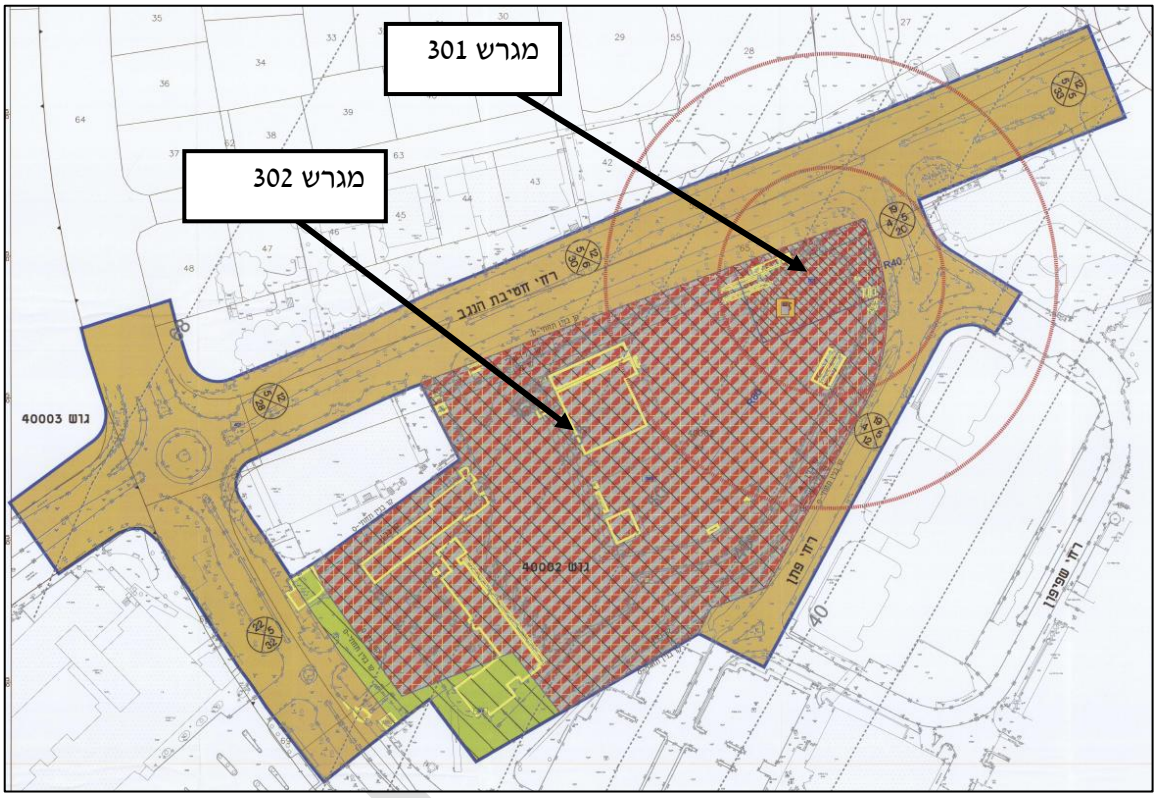


[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהתקבל מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אילת". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין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

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **32/102/03/2** – מרכז בר- גיל, אילת- אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7201 מיום 09 בפברואר 2016, נקבע, בין היתר, כי מגרשים מס׳ 301 ו- 302 הינם ביעוד ל״מסחר ותחבורה״.

<u>מטרת התכנית</u>: הקמת מרכז מסחרי הכולל תחנה מרכזית, תחנת תדלוק וחניון.

<u>להלן תשריט התכנית עם סימון מגרשים מספר 301 ו- 302</u>



<u>שימושים בין היתר</u>:

- שרותי תחבורה ציבורית כולל תחנת אוטובוסים מרכזית, שירותים הנלווים לתחנת אוטובוסים והנדרשים לפעילותה.
- חנויות, דוכנים.
- ירידים/כינוסים/בנקים/משרדים.
- מתקני בידור ובילוי: בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות וכדומה.
- פעילות פנאי ואטרקציות: פינת משחקים לילדים, מכוני כושר, בריכת שחיה, מופעים פתוחים, (הופעת אמנים) בקומות ו/או על הגג וכדומה.
- בתא שטח 301, בשטח המסומן כשטח עם ״הנחיות מיוחדות״ תותר הקמת תחנת תדלוק עפ״י תמ״א 4/18- דרגה א׳.

להלן עיקרי ההוראות:

- תותר בנית בנין עם שימושים מעורבים בגובה של 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת משד' התמרים כמו כן תותר בניית 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- מותר לנייד שטחי בניה למסחר, שטחי שירות, תחבורה וחניה בין תא שטח 301 לתא שטח 302 ולהפך, ובלבד שסך השטח המותר לבניה, לא יעלה על סה"כ השטחים המותרים לבניה הנקובים בטבלה 5.
- במעברים הראשיים (המסחריים) יותרו מדי פעם פעילויות כגון קידום מכירות, תצוגות אפנה, מבצעי מכירות, מכירות פומביות, הופעות אמנים וכו'.
כמו כן, יותרו בהם שימושים מסחריים באמצעות דוכנים, ביתנים ומתקנים דומים. שטח הדוכנים עצמם, יהווה חלק מהשטח העיקרי למסחר, ויחושב בהתאם.
- הגישה של הולכי הרגל לשטחי המסחר שבמבנה, הממוקמת בשדרות התמרים וברחוב חטיבת הנגב, תהיה תוך פתיחת החזיתות המסחריות בצורה מזמינה לשני הכיוונים.

סוג איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

להלן טבלת עיקרי הוראות הבנייה (מגרשים 301 ו- 302):

יעוד	מס' תא שטח		גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר					תכסית	גובה מבנה במ'[1]	מספר קומות		קווי בניין (מטר)
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מסחר ותחבורה	מסחר[2]	301	1,375	900	100		50	1,050		22	3	3	עפ"י תשריט[3]
	תחבורה					50	50	100					
	תחנת תדלוק[4]					830	150	980					
	מסחר[5]	302	18,169	14,100	3,900		1,000	19,000		22	3	3	
	תחבורה					5,950	250	6,200					
	חניה						22,000	[6]22,000					
	סה"כ			[7]15,000	4,000	6,830	23,500	49,330	100%				

- מפלס הכניסה הקובעת המשוער= 29.00+ מעל פני הים. מפלס הכניסה הקובעת הסופי יקבע במסגרת התכנון המפורט.

להלן עיקרי התנאים למתן היתר בניה:

- **תנאי למתן היתר ראשון יהיה מתן פתרון חלופי למיקום תחנת האוטובוסים הקיימת עד לסיום הפרויקט, באישור של המפקח על התעבורה לפתרון הנ"ל, והקמתו בפועל, באופן שיובטח רצף שירות לציבור[8].**

- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות, ותנאי לאכלוס (טופס 4) הינו ביצוע התכנית בפועל.

---

[1] גובה הבניינים יהיה 51 מ' מעל פני הים בהנחה שמפלס ה- 0.00 (הכניסה המשוער) הוא 29 מ' מעל פני הים.

[2] שטחי המסחר כוללים: מעברים ראשיים (מסחריים), אטרקציות ויציעים מסחריים ושטחי שירות.

[3] קווי הבניין ברוזטות הדרכים מתייחסים למפלס הקרקע.

[4] קירוי תחנת התדלוק הינו ע"י המבנה הראשי המסחרי במפלסים העליונים.

[5] שטחי המסחר כוללים: מעברים ראשיים (מסחריים), אטרקציות ויציעים מסחריים ושטחי שירות.

[6] השטחים הנקובים הם עבור שטחי שירות (כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק ו').

[7] השטחים העיקריים אינם כוללים את הבאים: מעברים ראשיים (מסחריים) ללא דוכנים, שטח מעבר ציבורי (MALL), מעליות, דרגנועים ומדרגות, מסדרונות ומדרגות מילוט, יציעים שאינם מסחריים, חדרי אשפה, חדרי חשמל, תחנות טרנספורמציה, חדרי מכונות, שירותים טכניים, אזור פריקה וטעינה, פירי צנרת ומעליות, חדרי אחזקה וחניית מכוניות.

[8] בניית הטרמינל מצויה בשלבי סיום (צפי סיום 03/2026 עפ"י דוח מפקח מחודש 12/2025) וכי בנית הקניון על גג הטרמינל מצוי בשלבי בנייה (ראה פרק "תיאור הפרויקט") בו מתוכננת הקמת התחנה המרכזית החדשה, פונו מוסך וחניון אוטובוסים שפעלו במתחם, במקום הושלמו עבודות החפירה והתחילו עבודות הדיפון והביסוס.

להלן עיקרי הסעיפים לעניין איכות הסביבה:

- מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- בתכנון המפורט של תחנת התדלוק, תחנת האוטובוסים והקניון ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אוויר ורעש, כגון:
  - תבוצע הפרדה בין אולם ההמתנה של הנוסעים לבין אזור תחנת האוטובוסים שבו מתבצעת תהליך של העלאת והורדת נוסעים.
  - רוחב וגובה הדלתות בין אולם ההמתנה לתחנה המרכזית יהיה מינימאלי, כנדרש על פי החוק ותקנות הבטיחות.
- חניה: החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה הארצי ו/או תקן חניה לעיר אילת, שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

שלבי ביצוע התכנית:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
01	פינוי משק אגד	העתקת משק אגד לאזור התעשייה
02	מעבר אגד	בנית מרתפי החניה באגף המזרחי, וטרמינל אגד החדש
03	השלמת מרתפי החניה	מעבר אגד ותפעול התחנה החדשה
04	השלמת בניית הקניון	
05	טופס 4 לחלק המסחרי	שדרוג הככרות

נכון למועד הקובע 31/12/2025 ומועד הביקור בנכס להלן סטטוס השלבים:

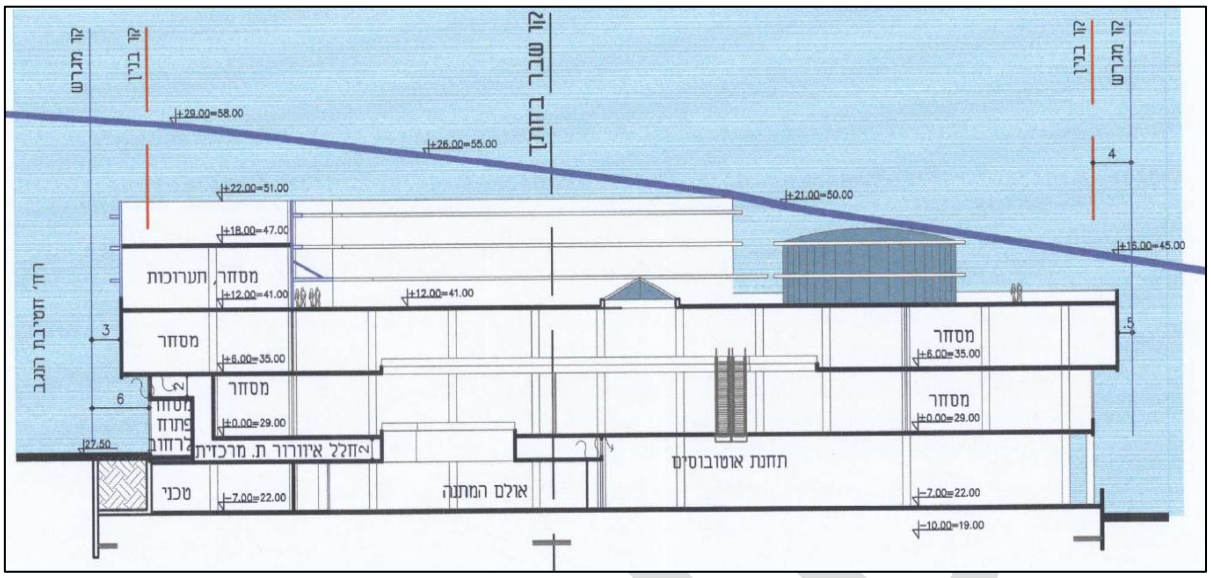
- שלב 1 בוצע, התקבל תעודת גמר בתאריך 29/05/2023.
- שלב 2 בביצוע, מצוי בשלבי עבודות מתקדמות (עבודות גמר פנים של בנית הטרמינל) בהתאם לדוח לחודש 12/2025 מחברת ניהול ופיקוח של הפרויקט חברת י. אמינוב פרויקטים עולה כי צפי בניה ואכלוס הטרמינל הינו 03/2026.
- שלבים 3-4 בביצוע, החלו עבודות בניית הקניון על גג הטרמינל.

בתאריך 20/02/2025 התקבל היתר בניה להקמת מבנה מסחרי ותחבורתי בשטח של כ- 60,284 מ״ר עיקרי + שירות) מצויים בגמר עבודות בניית הטרמינל ובניית הקניון על גג הטרמינל (ראה פירוט דו״ח ליווי והתקדמות בניה).

- שלב 5 – טרם הושלם.

נכון למועד חוות הדעת – בניית הטרמינל מצויה בשלבי סיום (צפי סיום 03/2026 עפ״י דוח מפקח מחודש 12/2025) וכי בניית הקניון על גג הטרמינל מצוי בשלבי בנייה (ראה פרק ״תיאור הפרויקט״)

<u>להלן חתך המבנה המוצע ופיתוח קומת הקרקע- בהתאם לנספח בינוי ופיתוח מנחה</u>





ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **602-0469627** – מרכז בר- גיל, אילת- אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 7600 מיום 17 באוקטובר 2017 המהווה תוכנית נקודתית למגרש 302 נשוא חוות הדעת.

<u>מטרת התכנית:</u>

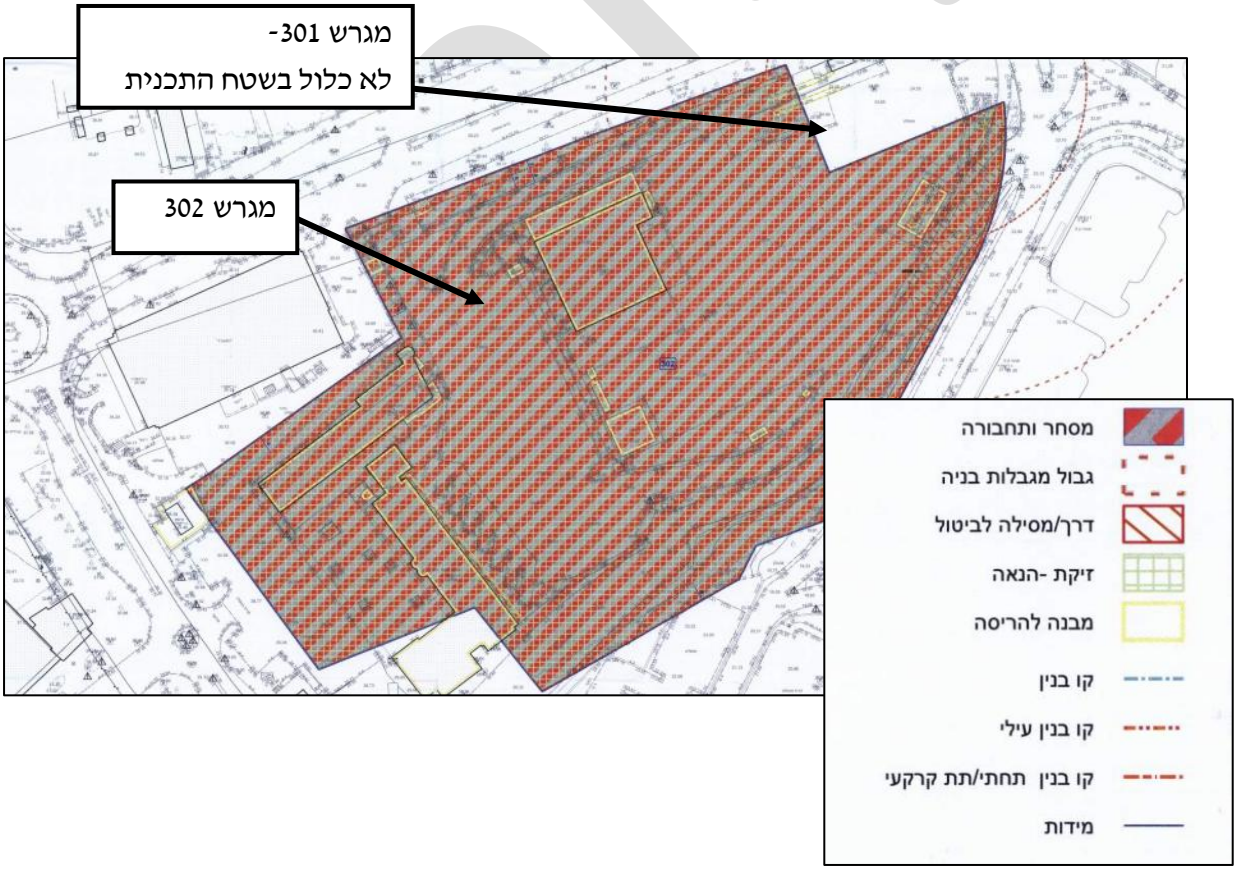
הינה העברת שטח עיקרי מתחבורה למסחר, תוספת שטח שירות לחניה, תוספת קומה, הכול מתחת לכניסה הקובעת במגרש 302.

<u>להלן דברי ההסבר לתכנית:</u>

הואיל ומשרד התחבורה שינה מדיניות לאור לקחי העבר, והמגמה כיום היא לצמצם מהותית את השטחים המיועדים לתחבורה ציבורית במפלסים תת קרקעיים וזאת משיקולים של זיהום סביבתי ואיכות הסביבה. לכן, כחלק מחיזוק המרכז כולו והשינויים הנדרשים. מבוקש להעביר שטחים עיקריים שטחי שירות משימוש תחבורה לשימוש מסחרי, **והכל במגרש 302** (הדגשה לא במקור).

כמו כן, התכנית מציעה, לבקשת העיריה, קומת חניה נוספת לצורך הגדלת מספר החניות לטובת המרכז ולטובת כלל התושבים.

<u>להלן תשריט התכנית עם סימון מגרש 302</u>



<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. **העברת 3,950 מ"ר שטח עיקרי משימוש תחבורה לשימוש מסחר מתחת לכניסה הקובעת.**
   מאושר 5,950 מ"ר לתחבורה מתחת לכניסה קובעת.
   מוצע- 3,950 מ"ר שטח עיקרי למסחר מתחת לכניסה הקובעת. 2,000 מ"ר שטח עיקרי לתחבורה ציבורית מתחת לכניסה הקובעת על פי סעיף 62א(א)(9).
2. **תוספת שטחי שירות של 5,000 מ"ר למסחר מתחת לכניסה הקובעת.**
   מאושר- 1,000 מ"ר שטחי שירות למסחר מתחת לכניסה הקובעת.
   מוצע- 6,000 מ"ר שטח שירות למסחר מתחת לכניסה הקובעת על פי סעיף 62א(א)15.
3. **תוספת שטחי שירות של 7,000 מ"ר לחניה מתחת לכניסה הקובעת.**
   מאושר 22,000 מ"ר שטח שירות לחניה מתחת לכניסה הקובעת.
   מוצע- 29,000 מ"א (כך במקור) שטח שירות לחניה מתחת לכניסה הקובעת. על פי סעיף 62א(א)15.
4. **תוספת קומה חלקית תת קרקעית לצורכי חניה.**
   מאושר- 3 קומות. מוצע- 4 קומות. על פי סעיף 62א(א)4א.

להלן טבלת עיקרי הוראות הבנייה מגרש 302:

יעוד	מס' תא שטח		גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה במטר	מספר קומות		קווי בניין (מטר)
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מסחר ותחבורה	302	מסחר	18,146	14,100	3,900	3,950	27,950	27,950	126%	22	3	4	עפ"י תשריט[1]
		תחבורה				2,000	250	2,250	12%				
		חניון					29,000	29,000	121%				
		סה"כ		**14,100**	**3,900**	**5,950**	**35,250**	**59,200**	**260%**				

הערות לטבלה

שטחי המסחר כוללים: מעברים ראשיים (מסחריים), אטרקציות ויציעים מסחריים ושטחי שירות.

קווי הבניין ברוזטות הדרכים בתשריט מתייחסים למפלס הקרקע, קן הבניין עילי (קווי הבניין ב-2 קומות העליונות ממפלס 35+ מ' מעפה"י).

לאורך חטיבת הנגב ולאורך רחוב התפן יבלטו 4 מ' מקו בניין הנקוב ברוזטות.

בחזית הבניין ניתן יהיה לבצע מצללות אופקיות (גגונים) ו/או אנכיות (בריסולה) עד ל-1.0 מקו הבניין העילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

1. השטחים העיקריים אינם כוללים את הבאים: מעברים ראשיים (מסחריים) ללא דוכנים, שטח מעבר ציבורי, מעליות, דרגנועים ומדרגות, מסדרונות ומדרגות מילוט, יציעים שאינם מסחריים, חדרי אשפה, חדרי חשמל, תחנת טרנספורציה, חדרי מכונות, שירותים טכניים, אזורי פריקה וטעינה.
2. העברת שטחי מסחר עיקרי ושירות בין תת הקרקע למעל הקרקע לא תהווה סטייה מתוכנית, הכול בכפוף לחוות דעת הוועדה המקומית/מהנדס העיר.
3. גובה הבניינים יהיה 51 מ' מעל פני הים בהנחה שמפלס ה- 0.00 (הכניסה המשוער) הוא 29 מ' מעל פני הים.
4. השטחים הנקובים עבור שטחי השירות: חניה, דרכי גישה לחניה, שטחי פריקה, שטחי אחסנה ושטחי שירותים אחרים ע"פ הגדרתם.

[1] קווי הבניין ברוזטות הדרכים מתייחסים למפלס הקרקע.

להלן טבלת החניה הדרושה מנספח תנועה וחניה מנחה

טבלת חניה דרושה

חניה דרושה

שימוש	שטח עיקרי	תקן	רכב פרטי	תקן	חניה תפעולית
מסחר	18,050 מ"ר	עד 2,000 מ"ר= 1:25 עד 10,000 מ"ר= 1:45 מעל 10,000 מ"ר= 1:50	80 מקומות 178 מקומות 161 מקומות	עד 1,000 מ"ר עד 2,000 מ"ר עד 25,500 מ"ר	4 מקומות 2 מקומות 8 מקומות
תחבורה	2,000 מ"ר	---	---		
סה"כ	20,050 מ"ר		419 מקומות		14 מקומות

מצאי חניה בתכניות

מופלס 16:00 = 161 מקומות לפרטיות קומות
מופלס 19:00 = 161 מקומות לפרטיות ו-16 מקומות לרכב תפעולי
מופלס 22:00 = 112 מקומות חניה
מופלס 25:50 = 113 מקומות חניה

בסה"כ = 547 מקומות חניה לפרטיות (כולל 14 מקומות לנכים
16 מקומות חניה לרכב תפעולי

<u>תכנית מתאר אילת – אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים 9997 בתאריך 17/11/2021</u>

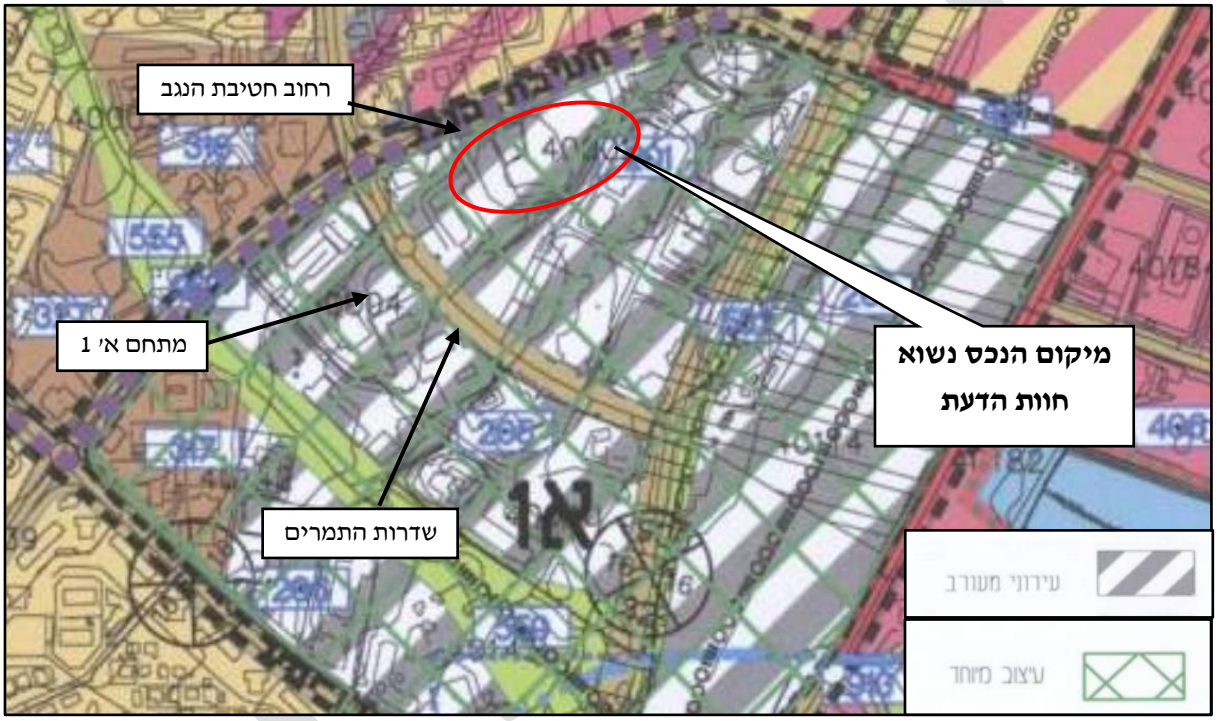
ד. בהתאם לתכנית המתאר **270/02/2,** עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>מטרות התכנית:</u>

לכוון את הפיתוח העתידי של אילת לשם שיפור כלכלתה, המבנה החברתי שלה, תבניתה העירונית והמאפיינים הנופיים היחודיים לה (הרים, מדבר, טופוגרפיה, ים, אקלים).

התכנית מסווגת את **הנכס נשוא חוות הדעת במתחם תכנון א'1, תא שטח 201,** ביעוד **עירוני מעורב** באזור בו קיים **עיצוב מיוחד**[1].

<u>להלן תצלום מתוך תשריט התכנית:</u>



<u>יעוד עירוני מעורב (מע"ר) – סעיף 4.4 :</u>

אזור המע"ר ממוקם במרכז העיר ומיועד להיות מוקד פעילות עירוני הכולל מגוון גדול ככל האפשר של שימושים ושירותים עירוניים המתאימים למרכזיותו.

אזור המע"ר מחולק לארבעה תתי מתחמים המגדירים שלביות פיתוח (כמפורט בסעיף 6.3). המרחב הציבורי באזור המע"ר – רחובות, כיכרות, סמטאות וכיו"ב יעוצבו ויטופחו בגמה למשוך ולעודד תנועה ופעילות של הולכי רגל. יוגדו אמצעים להצללה ולטיפוח המרחב הציבורי.

[1] יובהר כי מימוש זכויות הבניה על פי תכנית כאמור הינו בכפוף להכנת ואישור מסמך תכנית מפורטת, לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב כוללת למתחם.

לשם כך , בין היתר, מגרשי בניה חדשים, תצופף ותעובה הבניה במגרשים הקיימים, יחוייב קו בניין אפס באופן רציף או במקטעים ניכרים ברחוב. בקומת הקרקע של המבנים יועדפו שימושים פעילים כמו מסחר ושירותים.
פיתוח ובניה באזור המע״ר יותנה בעמידה בתנאי מצוינות אדריכלית כפי שתקבע הוועדה המקומית.

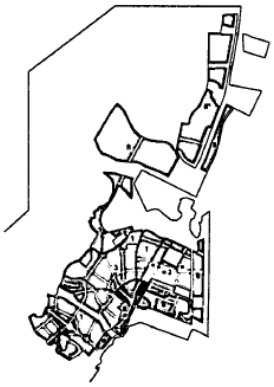
השימושים ביעוד עירוני מעורב (מע״ר) הינם מגוונים וכוללים שימושים למגורים, דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים, תעסוקה, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, מסחר, בתי אוכל ופנאי, מלונאות ושימושי תיירות, אכסניות, מבני תרבות, ספורט וציבור וכו׳.

בהוראות התכנית נקבע כי הקרקע שבנדון כלולה בקבוצת בינוי ה׳ הכוללת בינוי ב 6-9 קומות בהיקף שטח ברוטו על קרקעי בטווח שבין 240%-360%. כמו כן נקבע כי במתחם א׳ 1 בו כלולה הקרקע שבנדון יתאפשר בינוי של עד 9 קומות בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל מתחם, הטעון אישור הוועדה המחוזית. שטחי המסחר לא יעולו על 40% מסך שטחי הבניה המותרים במגרש

<u>הוראות לתכניות מפורטות</u> – תוכן תכנית מפורטת לכל אחד מתתי המתחמים באזור המע״ר, אשר תכלול, בין היתר, הוראות בעניינים של קביעת מגרשי הבניה והמרחב הציבורי, תמהיל שימושים וחלוקת זכויות בניה, הגדרת מגרשים לשימושים למעונות ואכסון מיוחד וכו׳).
בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים ובאישור היחידה הסביבתית.
<u>באזור עיצוב מיוחד (תתי מתחמים א׳1 +א׳2)</u> - השטח המוגדר בתשריט כאזור עיצוב מיוחד מהווה מוקד עירוני מרכזי , נקודת מפגש והתמצאות ואזור בעל רגישות נופית ועיצובית מיוחדת.
תכניות מפורטות בתתי מתחמים אלו תוכן על בסיס תכנית בינוי ועיצוב כוללת לכלל השטח שתכלול בין היתר הוראות להבטחת איכות המרחב הציבורי ומצוינות אדריכלית של מבנים ותאושר ע״י הוועדה המקומית.
הוראות לענין חניה במע״ר – תכניות מפורטת לכל תת מתחם באזור המע״ר תכלול הוראות לצמצום שטחי החניה הקיימים במפלס הקרקע ועידוד התקנתם של מקומות חניה תת קרקעיים והקמת מבני חניה במקומות המתאימים.
צמצום שטחי החניה העיליים הקיימים יעשה בין היתר על ידי מתן תוספת זכויות בניה למגרשי הבניה לשימושים מתאימים במפלסים העל קרקעיים והתניתם בפתרונות חניה ראויים תוך צמצום שטחי חניה עילית.
במגרשים חדשים לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט חניות מיוחדות לצרכי תפעול ובטיחות ונגישות.

להלן מאפייני מתחם התכנון:

6.2. מתחמי תכנון

6.2.1	**מתחם א - המע"ר**
שטח המתחם: כ- 870 דונם **תיאור כללי:** המע"ר הינו מרכז העיר, מרכז גיאוגרפי ומרכז אורבני, במפגש הייחודי שבין העיר והים. המע"ר יהווה מוקד פעילות עירוני אינטנסיבי הכולל שימושים מגוונים עם חזיתות מסחריות ושימושים בעלי אופי ציבורי/תרבותי. הרחובות, הכיכרות והשטחים הירוקים יתוכננו כרצף של מרחב ציבורי מזמין, נגיש ואיכותי. במתחם זה מספר מבנים לשימור. **שימושים ראשיים:** מגורים, תעסוקה, תיירות **שימושים משניים:** מסחר, מבני ציבור, שצ"פ, טיילת, חוף רחצה, תחנת רכבת.	
מאפייני בינוי	קבוצות בינוי ב-ד. למעט תאי שטח 213, 210, 209 בהן תותר קבוצת בינוי א'. ולמעט תתי מתחמים א'1 ו- א'2 בהם יותר בינוי מקבוצת בינוי ה' בהתאם לאמור בסעיף 6.1.2 ס"ק 4. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.

א. **הוראות לתתי מתחמים א1-א2** (תאי שטח מס' 201-, 202, 205-208, 317, 532, 559, 561, , חלק מ- 906-907)	**יח"ד למגורים**	לא פחות מ- 700 יח"ד
	חדרי מלון	לא פחות מ- 1,100 חדרי מלון.
	שטחי מסחר	סה"כ שטחי המסחר בתת מתחם א1 ו- א2 לא יעלה על 115,000 מ"ר.
	הוראות בינוי: א. הבינוי יעשה במגמה ליצור מרכז עירוני פעיל עם שימושים מעורבים ומגוונים. המרחב הציבורי יהיה איכותי, מוצל ואטרקטיבי, הכל ע"פ תכנית עיצוב מיוחדת כמפורט בסעיף 4.4.2. ב. התכנון יאפשר עיבוי הבינוי הקיים - תוספת קומות, הרחבת מבנים קיימים ובינוי חדש במגרשים פנויים ומגרשים המשמשים לחניה עילית. עיבוי הבניה על חשבון מגרשים המשמשים לחניה עילית יותנה במתן פתרון חניה חלופי בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 ט'. ג. תא שטח 208 – בתא שטח זה אופי הבינוי יהיה כמפורט בסעיף 4.4.2 סעיף קטן ו'. ד. שד' התמרים ושד' מצרים (דרך הערבה) ודרך יותם מהווים רחובות עירוניים ראשיים של העיר. הפיתוח לאורכם יעשה כמפורט בסעיף 4.25 ובנספחי התכנית.	

למען הסר ספק – ככלל תכנית המתאר קובעת מתווה לזכויות בנייה ושימושים במרחב המוניציפאלי של העיר אילת בכפוף להכנת תכנית מפורטת. במסגרת תכנית המתאר לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת. 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. נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם הוכנה תכנית מפורטת למע"ר א'1 בו כלול הנכס שבנדון, על בסיס הוראות תכנית המתאר אילת.

תוכניות בניין עיר - בהכנה:

תוכנית בניין עיר מספר 602-1411362 – (סטר ארי – התכנית המרכזית אילת) נמצאת בסטטוס "מילוי תנאים להפקדה" ללא כל מעמד סטטוטורי (הובא לידיעה בלבד) – תדפיס 8

בתאריך 18/11/2025 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום, קבע בין היתר תנאים לפקדה וכי ציינה שאם לא ימולאו התנאים בהחלטת הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד הפצתה, ינהגו בתכנית לפי סעיף 86 (ב-ה) לחוק. בקשת מגיש התכנית להארכת מועדים לפי סעיף 86 (ה) לחוק תוגש לא יאוחר מ-21 יום לפני תום התקופה, חלפו המועדים לפי סעיף 86 (א-ד) ולא הארכה התקופה למילוי התנאים לפי סעיף 86 (ה), או התקבלה החלטה חדשה על הפקדת התכנית, יראו את החלטת ההפקדה כבטלה והתכנית תידחה ותיסגר ללא צורך בהחלטה נוספת של הוועדה.

רקע:

התכנית הוגשה על ידי חברת סטאר ארי בע"מ, והיא מציעה מסגרת תכנונית להקמת מתחם משולב הכולל מרכז תחבורתי, שימושי מסחר ותעסוקה. התכנית ממוקמת במרכז העירוני של העיר אילת בשטח של כ- 21 דונם, הגבול ממזרח לשדרות התמרים, דרומית לחטיבת הנגב וצפונית לרחוב פתן, בתחם התחנה המרכזית הקיימת של העיר.

מטרת התכנית:

הינה הוספת יעודים, שימושים וזכויות בניה לתכנית המאושרות עבור שירותים רפואיים, תעסוקה ומשרדים. זאת על ידי תוספת שטח כולל בשיעור של 12,000 מ"ר (עיקרי + שירות) לשימושים שך אטרקציות תיירותיות וכן תוספת שטח כולל בסך 39,000 מ"ר (עיקרי + שירות) לייעוד תעסוקה משרדים ודיור מוגן בנוסף תוספת שטחים עבור מרפסות בסך של 3,600 מ"ר וכן שטחי שירות לחניה בסך של 16,000 מ"ר.

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות למבנה מעורב שימושים (ללא שינוי בגובה המבנה), סה"כ 5 מקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. כמו כן, מבוקש מעל מבנה זה 2 בניינים לשימוש תעסוקה ומשרדים קומת מערכות + 12 קומות לשימוש תעסוקה ומשרדים, סה"כ גובה הבינוי הינו 18 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, וכן מבוקשת אפשרות לבניית קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת הכולל את שטח הרציפים וכן שימושים נוספים ואת שטחי החניה.

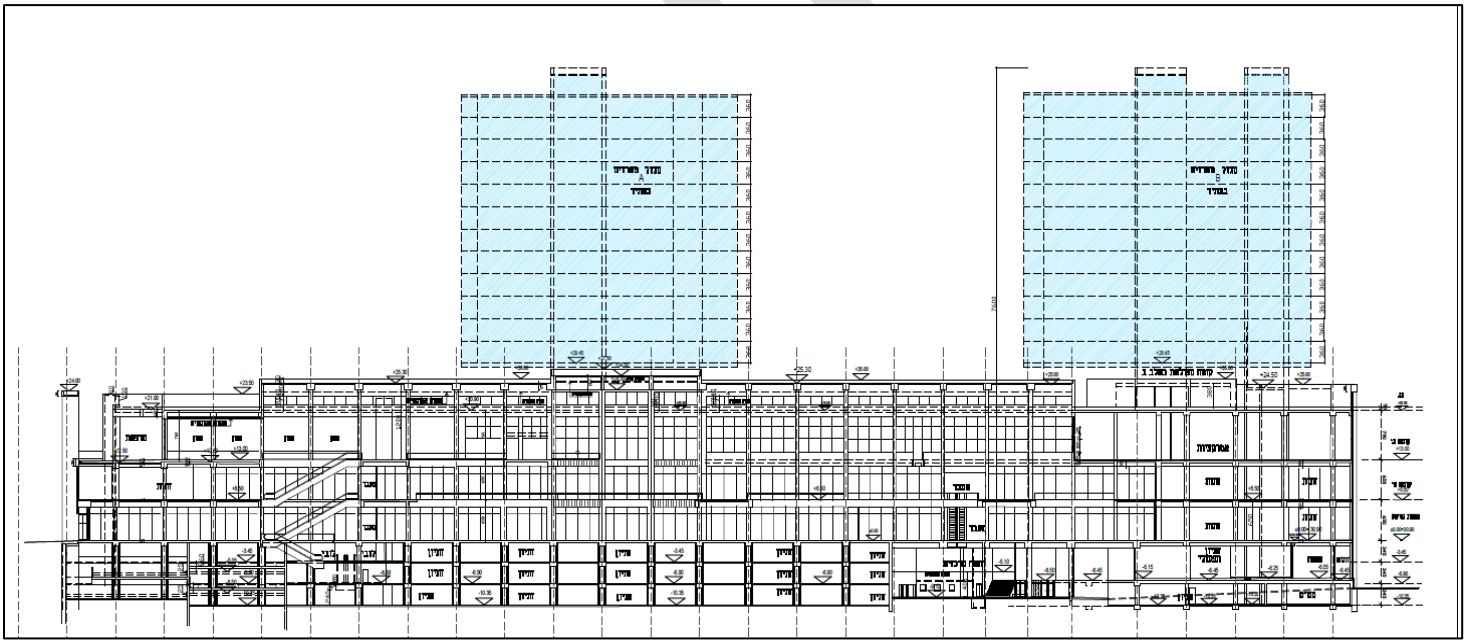
זכויות בניה מוצעות

תכנית מס': 602-1411362 - שם התכנית: סטאר ארי אילת - תוספת זכויות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר תעסוקה ותחבורה	מסחר	303	19544	(1) 15000	4000	(1) 3950	6050	29000	148	(2) 76	3	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר תעסוקה ותחבורה	אטרקציה תיירותית	303	19544	(1) 9000	3000			12000	61	(2) 76	2	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר תעסוקה ותחבורה	תחבורה	303	19544			(1) 2000	250	2250	11	(2) 76		4	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר תעסוקה ותחבורה	תעסוקה	303	19544	(1) 32000	7000			39000	220	(2) 76	13	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר תעסוקה ותחבורה	חניון	303	19544				(4) 45000	45000	230	(2) 76		4	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר תעסוקה ותחבורה	<סך הכל>	303	19544	(1) 56000	14000	(1) 5950	51300	127250	670	(2) 76	18	4	(3)	(3)	(3)	(3)

תכנית בינוי - מוצע



למען הסר ספק, נכון למועד הקובע של חוות הדעת התכנית בסטטוס "תנאים מילוי להפקדה", ואין לה כל תוקף סטטוטורי. התכנית הובאה לידיעה בלבד.

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר בניה מס' 20220152** שניתן ביום 21/11/2022 ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת לגוש 40002 חלקה 65 (מגרש 302), 80 (מגרש 301) הותר בין היתר:

- גידור אינטראקטיבי ושילוט – למשך זמן הבניה.
- הריסה חפריה ודיפון.

ב. בהתאם **להיתר בניה מס' 20221053** שניתן ביום 20/09/2024 ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת לגוש 40002 חלקה 65 (מגרש 302), 80 (מגרש 301) הותר בין היתר:

- גידור אינטראקטיבי ושילוט – למשך זמן הבניה.
- שלב א' – בניית טרמינל לתחבורה ציבורית מתחת למפלס הכניסה הקובעת עם כניסה מרחוב חטיבת הגב כולל תחנת אוטובוסים מרכזית ושירותים נילווים לתחנת אוטובוסים נדרשים לפעילותה.
- שינוי זמני של הסדרי תנועה להמשך הפעלת הטרמינל.

ג. בהתאם **להיתר בניה מס' 20210341** שניתן ביום 20/02/2025 ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת לגוש 40002 חלקה 65 (מגרש 302), 80 (מגרש 301) הותר שינוי תכנון שטחים בעקבות דרישת הגורמים המאשרים.

- גידור אינטראקטיבי ושילוט – למשך זמן הבניה.
- הריסה.
- בניית מבנה תחבורתי ומסחרי בן 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (עם גלריות) ויציאה לגג.

להלן שטחי הבניה כמפורט בבקשה להיתר הכוללים את הקמת הטרמינל והקניון

מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר								סה"כ שטח עיקרי ושירות	אחר	
	מסחר	טרמינל	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ק	מבואות וחדר מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	אחסנה	חניונים	מבנה שמירה	סה"כ שטח שירות		שטח מרוצף במ"ר	מצללה
-3		1,309 מ"ר	1,309 מ"ר	81 מ"ר	29 מ"ר				2,335 מ"ר		2,444 מ"ר	3,753 מ"ר		
-2	108 מ"ר	350 מ"ר	458 מ"ר	36 מ"ר	626 מ"ר	37 מ"ר	136 מ"ר	25 מ"ר	9,483 מ"ר	7 מ"ר	10,349 מ"ר	10,807 מ"ר		
-1		391 מ"ר	391 מ"ר		29 מ"ר				9,169 מ"ר		9,198 מ"ר	9,589 מ"ר		
קרקע	7,159 מ"ר		7,159 מ"ר	130 מ"ר	548 מ"ר	3,937 מ"ר	111 מ"ר	2,745 מ"ר			7,471 מ"ר	14,630 מ"ר		
גלריה				122 מ"ר	214 מ"ר		159 מ"ר				495 מ"ר	495 מ"ר		
1	6,935 מ"ר		6,935 מ"ר	130 מ"ר	524 מ"ר	3,021 מ"ר	106 מ"ר	2,617 מ"ר			6,398 מ"ר	13,333 מ"ר	213 מ"ר	
גלריה				125 מ"ר	210 מ"ר		253 מ"ר				588 מ"ר	588 מ"ר		
2	4,747 מ"ר		4,747 מ"ר	38 מ"ר	324 מ"ר	1,769 מ"ר	89 מ"ר	13 מ"ר			2,233 מ"ר	6,980 מ"ר	905 מ"ר	
גג					44 מ"ר		65 מ"ר				109 מ"ר	109 מ"ר		745 מ"ר
סה"כ מעל הקרקע	18,841 מ"ר		18,841 מ"ר	545 מ"ר	1,864 מ"ר	8,727 מ"ר	783 מ"ר	5,374 מ"ר			17,293 מ"ר	36,135 מ"ר	1,118 מ"ר	745 מ"ר
סה"כ מתחת לקרקע	108 מ"ר		2,158 מ"ר	116 מ"ר	684 מ"ר	37 מ"ר	136 מ"ר	25 מ"ר	20,987 מ"ר	7 מ"ר	21,991 מ"ר	24,149 מ"ר		
סה"כ	**18,949 מ"ר**	**2,050 מ"ר**	**21,000 מ"ר**	**662 מ"ר**	**2,548 מ"ר**	**8,764 מ"ר**	**918 מ"ר**	**5,399 מ"ר**	**20,987 מ"ר**	**7 מ"ר**	**39,285 מ"ר**	**60,284 מ"ר**	**1,118 מ"ר**	**745 מ"ר**

דגשים:

- על פי מידע משלים שהתקבל מאדריכלית הפרויקט, סך שטחי "מעברים ראשיים במול", מתוך שטחי השרות, מסתכם ב- 5,525 מ"ר.
- כל שטחי האחסנה, צמודים לחנויות.
- יישום הפרוגרמה מחייב ניוד שטחי שרות בהיקף של כ- 7,950 מ"ר בין שימוש לחניה לשימוש למסחר ובין מפלסי החניה לשטחים העיליים. על פי הוראות התב"ע, הניוד אינו מחייב קבלת הקלה.
- בטבלת שטחים בהיתר קיימים שטחים אשר משתמים לעתודה עבור זכויות בניה נוספות.

שטחי הבניה שאינם כוללים בטבלה השטחים:

- רציף האוטובוסים בשטח של כ- 2,060 מ״ר, ממוקם מחוץ למבנה (בצמוד לטרמינל התחבורתי במפלס -3) ולכן אינו כולל בטבלת השטחים. הרציף מקורה בגג שיבנה במפלס 00 ואשר יהווה בהמשך חלק מרצפת הקרקע.

תיאור הבינוי המתוכנן מתוך היתר הבניה:

מפלס	תיאור
-3	טרמינל התחבורה ורציף האוטובוסים לצד שטחי חניה (שמרביתם יבנו ויאטמו), אחסנה, גרעינים שטחים טכניים. חלק משטח החניה בקומה זו מיועד לשרת את שלב ב׳.
-2	שטחי מסחר אשר ישרתו את הטרמינל התחבורה לצד שטחי חניה, אחסנה, גרעינים ושטחים טכניים.
-1	שטחי חניה, אחסנה, גרעינים ושטחים.
קומות עליונות	שטחי המסחר בקומות: קרקע, ראשונה ושניה.

סיכום שטחי הבניה המתוכננים כמפורט בהיתר:

סעיף	שטח במ״ר	
	שלב א׳	תב״ע עתידית
שטח מסחר כולל אחסנה צמודה	24,349 מ״ר (עיקרי + שירות מחסנים)	
מסוף תחבורה	2,050 מ״ר (עיקרי)	
שטח שירות למסחר	6,783 מ״ר	861 מ״ר
מעברים ראשיים במול שירות	5,255 מ״ר	
חניה ושטחים תת קרקעים שירות	15,056 מ״ר	5,931 מ״ר

נכון ליום הביקור – בניית הטרמינל מצויה בשלבי סיום (צפי סיום 03/2026 עפ״י דוח מפקח מחודש 12/2025) והחלו עבודות בניית הקניון על גג הטרמינל (ראה פרק ״תיאור הפרויקט״)

ד. **פתרון חניה ע"פ מאזן החניה בהיתר הבניה**

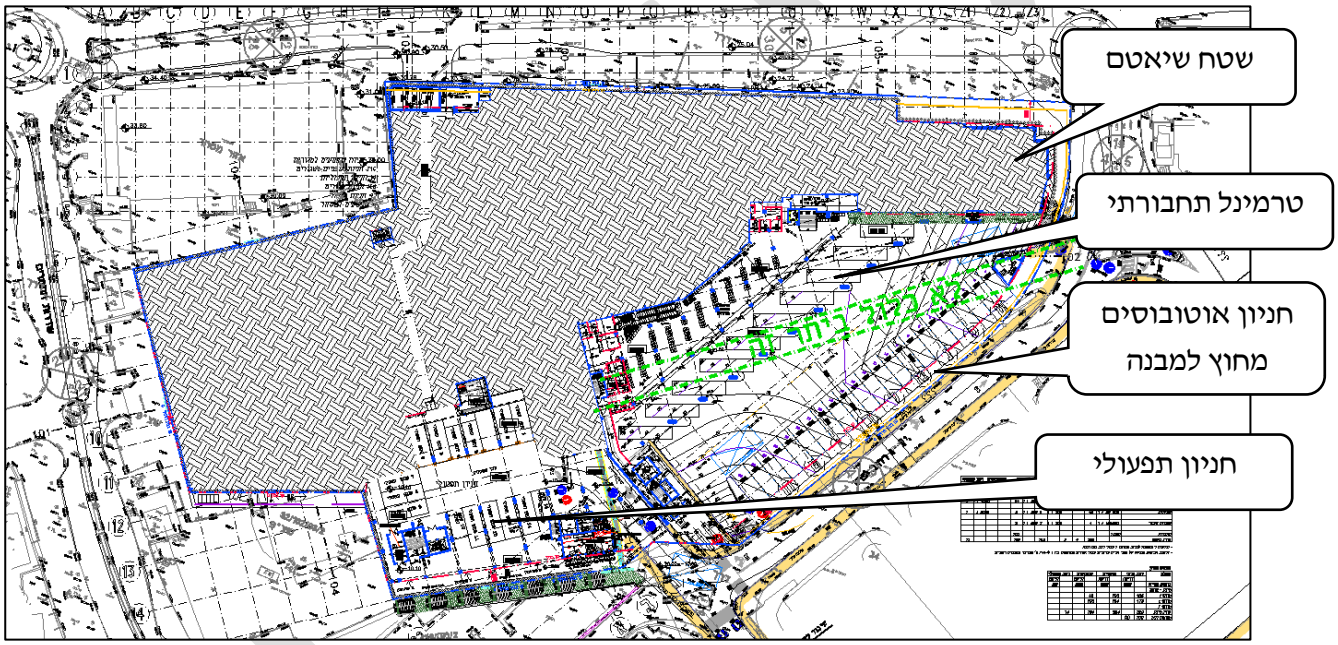
כחלק מהתכנון, יוקם מרתף חניה בשלושה מפלסים, שיכלול בסופו של תהליך (לאחר קבלת אישור לתב"ע המוצעת) 488 מקומות חניה, כפי שמפורט להלן:

- מרתף 1- 159 מקומות חניה
- מרתף 2- 173 מקמות חניה
- מרתף 3- 159 מקומות חניה

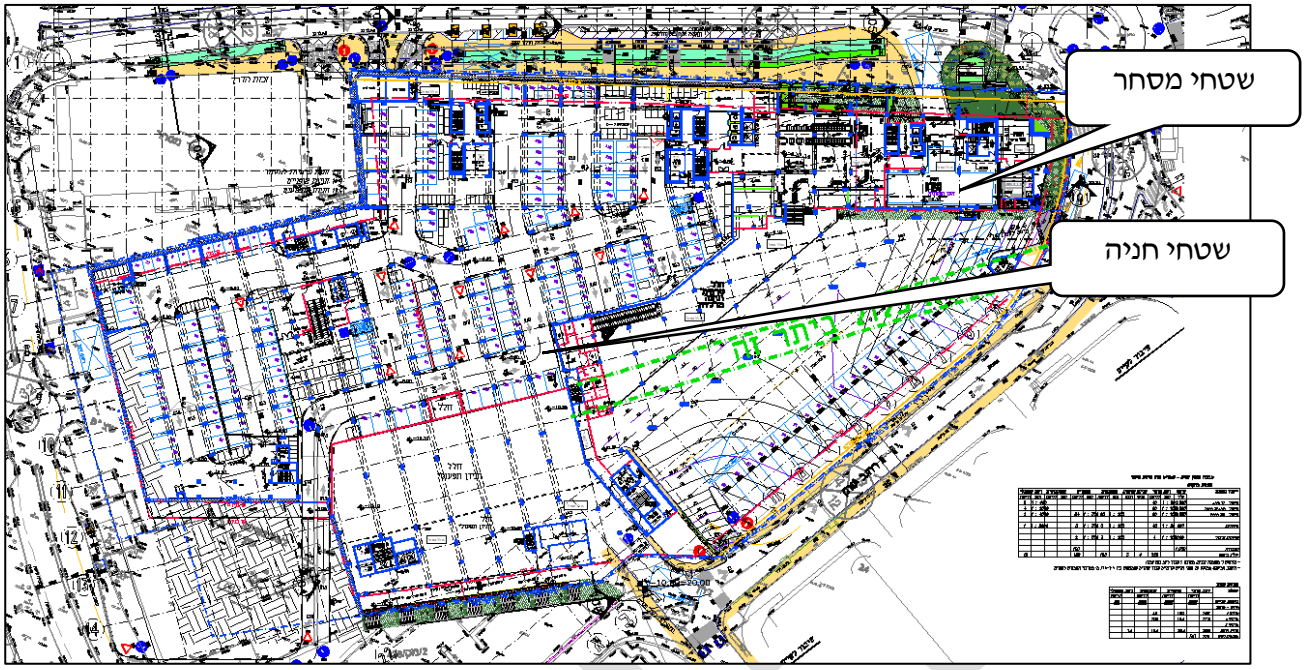
סך הכול: 488 מקומות חניה. כ-159 מתוך מקומות אלו ייבנו בשטח של כ-9,539 מ"ר, אשר ייבנה וייאטם בשלב הנוכחי.

<u>להלן תשריט הקומות בפרויקט מתוך להיתר ותכנית שיווק:</u>

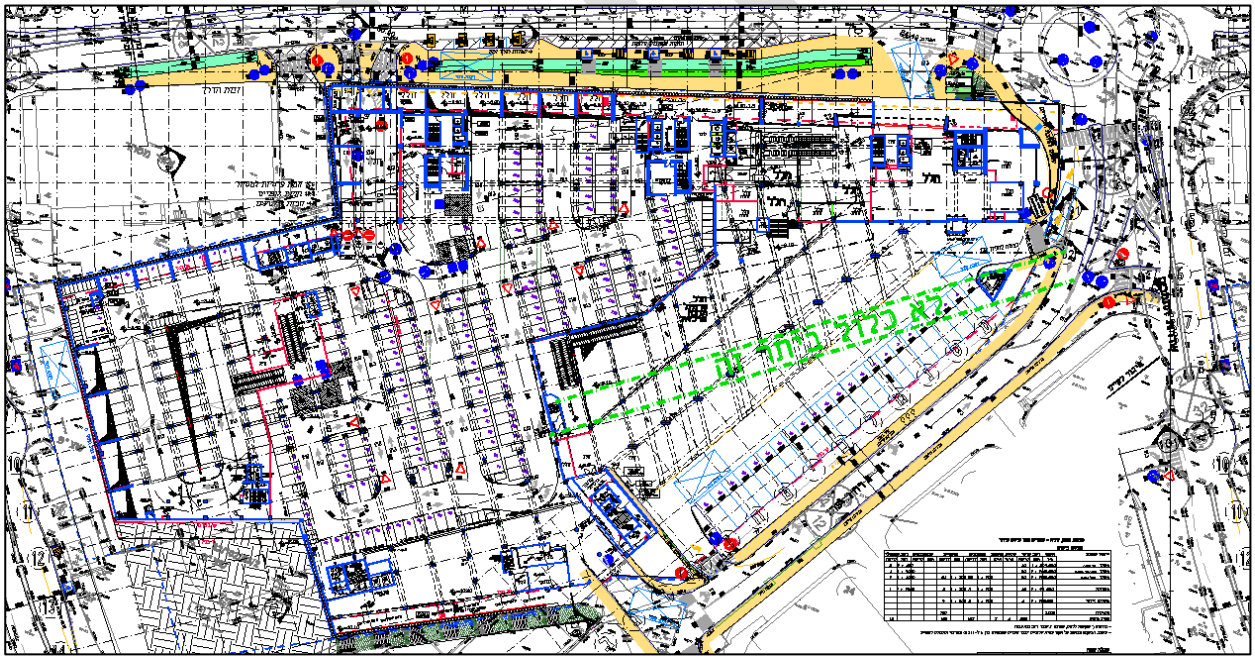
<u>תשריט קומה 3-</u>



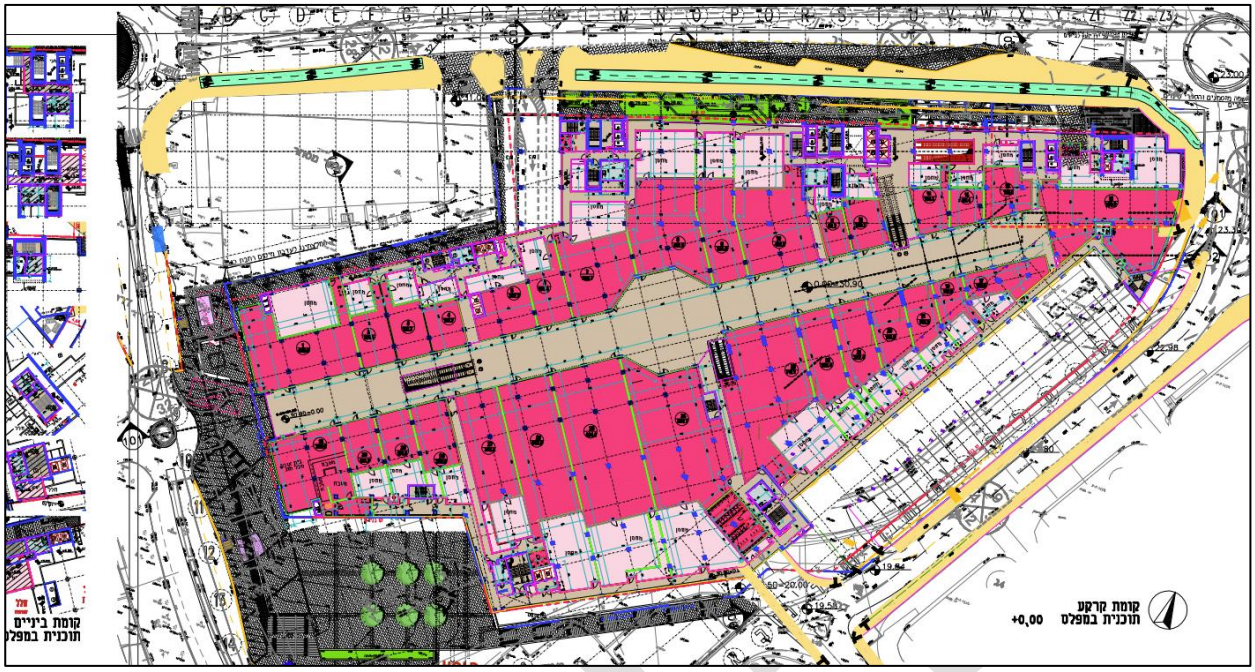
תשריט קומות 2-



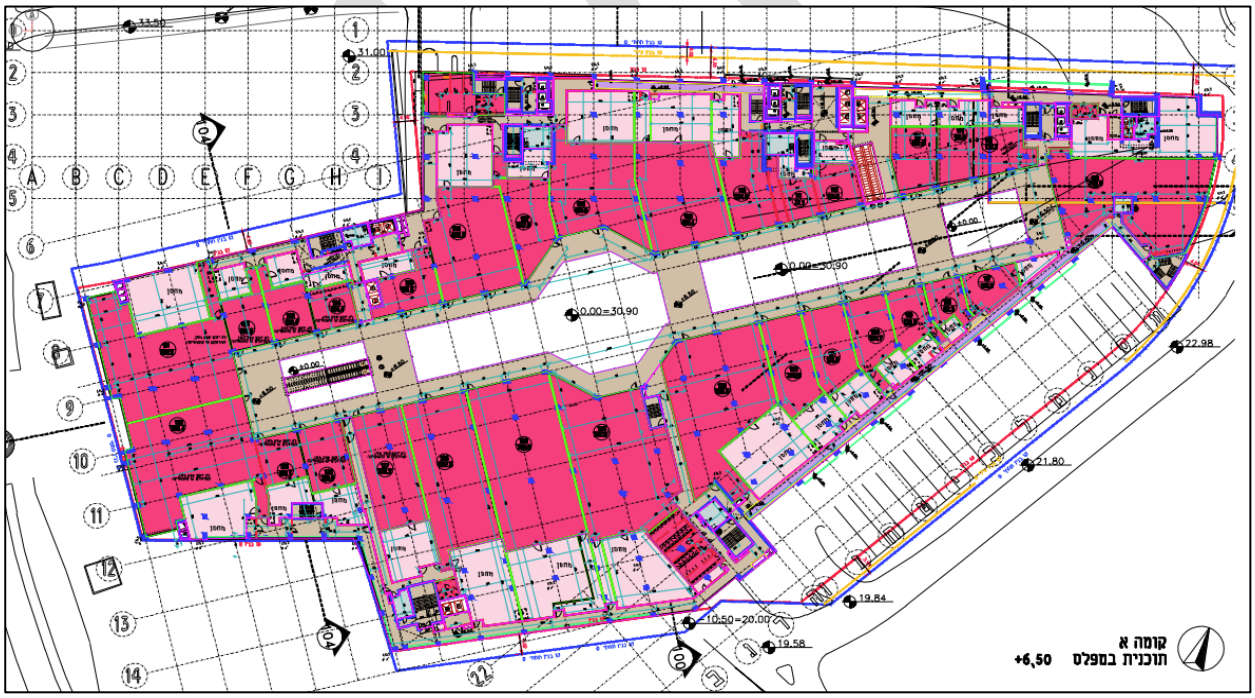
תשריט קומות 1-



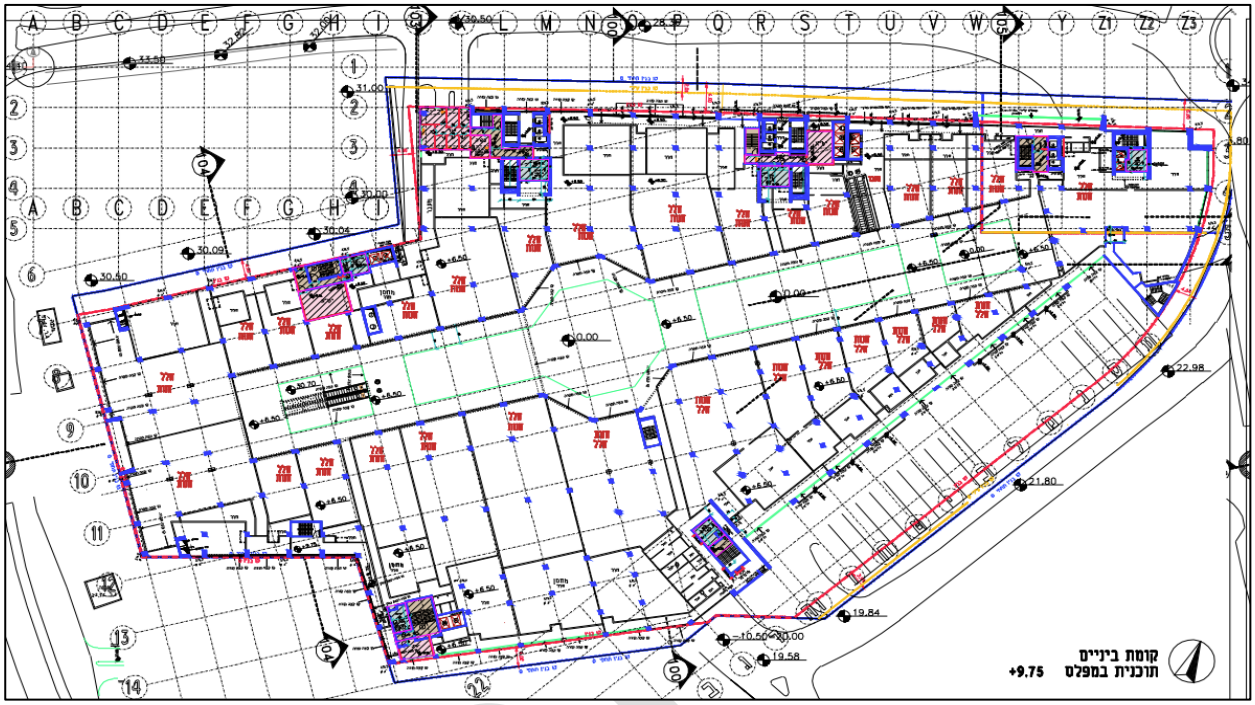
תשריט קומת קרקע (כוללת חלוקת שטחי מסחר)



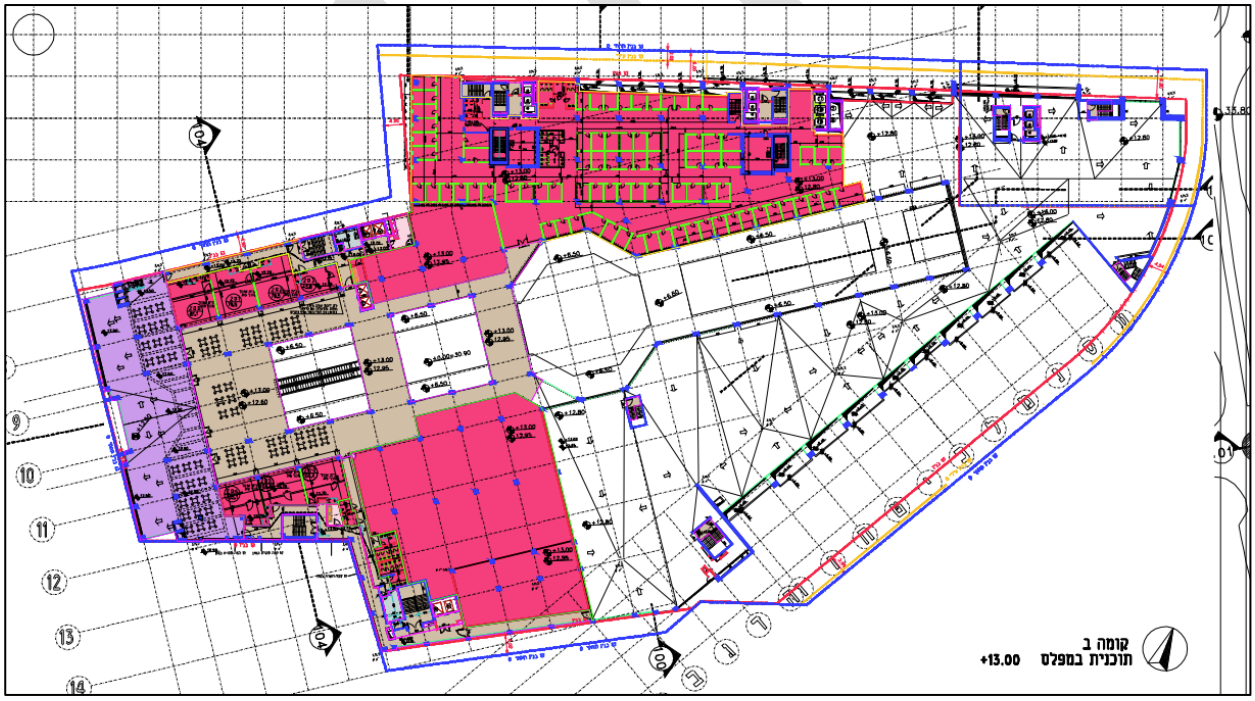
תשריט קומה ראשונה (כולל חלוקה לשטחי מסחר)



תשריט קומה ביניים (כולל חלוקה לשטחי מסחר)



תשריט קומה ב'



תוכנית שיווק

בהתאם לתוכנית שיווק מעודכנת נכון ל-31/12/2025 השטח לשיווק הינו 27,349 מ״ר (שטח נטו בתוספת העמסה של 14%) בנוסף קיימים 633 מ״ר ברוטו עבור דוכנים עוד עולה כי רוב שטחי המסחר ייבנו בקומת העליונות (קרקע עד 2) של הקניון ובנוסף יבנו מעט שטחי מסחר במפלס 2-, שטחים אשר ישרתו את המסוף התחבורתי.
יצוין כי בתכנית השיווק גדל השטח לשיווק ביחס לדוח הקודם בכ-230 מ״ר בנוסף מתוכניים 44 דוכנים לעומת 15 דוכנים בדוח הקודם, סה״כ השטח העיקרי לרבות דוכנים לא חורגים מהשטחים בהיתר.

יחד עם זאת במסגרת השטח לשיווק בשלב זה נלקחו 15 דוכנים, מאחר והפרויקט בשלבי שיווק ראשוניים ויתכן שינוי בתמהיל הפרויקט, נותר לפי דוח קודם.

להלן פירוט שטחי השיווק כדלקמן:

מפלס	סוג חנות (*)	מספר חנויות בקומה	מספר דוכנים בקומה	שטח חנות נטו	שטח ברוטו במ״ר
-2	קטנה	4		186 מ״ר	214 מ״ר
סה״כ שטח לשיוק בקומה -2		**4**		**186 מ״ר**	**214 מ״ר**
קרקע	קטנה	30		4,001 מ״ר	4,551 מ״ר
	בינונית	5		1,682 מ״ר	1,900 מ״ר
	גדולה	6		4,214 מ״ר	4,809 מ״ר
סה״כ שטח לשיוק בקומת קרקע		**41**	**21**	**9,897 מ״ר**	**11,260 מ״ר**
ראשונה	קטנה	16		2,269 מ״ר	2,589 מ״ר
	בינונית	8		2,398 מ״ר	2,739 מ״ר
	גדולה	7		4,953 מ״ר	5,624 מ״ר
סה״כ שטח לשיוק בקומה ראשונה		**31**	**17**	**9,620 מ״ר**	**10,952 מ״ר**
שניה	קטנה	17		1,635 מ״ר	1,881 מ״ר
	בינונית	4		1,137 מ״ר	1,308 מ״ר
	גדולה	1		1,509 מ״ר	1,735 מ״ר
סה״כ שטח לשיוק בקומה 2		**22**	**6**	**4,281 מ״ר**	4,923 מ״ר
סה״כ שטח לשיווק ללא דוכנים		**98**		**23,984 מ״ר**	**27,349 מ״ר**
סה״כ שטח דוכנים			**44**	**550 מ״ר**	**633 מ״ר**

הערה לטבלה:
(*) חנות קטנה עד שטח של 250 מ״ר, חנות בינונית בין 250 מ״ר לבין 600 מ״ר וחנות גדולה 600 מ״ר ומעלה.

ה. **רמת גמר של הפרויקט המתכונן (בהתאם לתכנית לשיווק)**

בהתאם לתוכנית שיווק שהוצגה בפני החי"מ עבור שטחי המסחר המתוכננים בקניון עולה כי שטחי המסחר יכללו 98 חנויות, 15 דוכנים עוד עולה כי רוב שטחי המסחר ייבנו בקומת העליונות (קרקע עד 2) של הקניון ובנוסף יבנו מעט שטחי מסחר במפלס 2-, שטחים אשר ישרתו את המסוף התחבורתי.

טיוטה

היטל השבחה

ו. בהתאם לשוברי תשלום שהוצגו בפני ע"י החברה עולה כי בתאריך 12/09/2024 שולם סה"כ של 10,000,000 ₪ ובתאריך 01/10/2024 שולם סה"כ 24,478,272 ₪ היטל השבחה **ובסה"כ 34,478,272** ₪.

לפיכך באומדן השווי לא יופחת היטל השבחה בגין מימוש הזכויות.

טיוטה

תשלומים לרמ"י

ז. בהתאם לשוברי תשלום שהוצגו בפני ע"י החברה עולה כי בתאריך 01/04/2024 שולם סה"כ של 12,634,490 ₪ בגין דמי היתר תוספת בניה ובתאריך 27/06/2024 שולם סך של 203,782 ₪ בגין הפרשים **ובסה"כ 12,838,272 ₪.**

לפיכך באומדן השווי לא יופחת דמי היתר רמ"י בגין מימוש הזכויות.

סה"כ התשלומים ששולמו להיטל השבחה ולרשות מקרקעי ישראל במעוגל כ- 47,316,544 ₪

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט מידע[1] מפנקס הזכויות, אשר הופק ע"י החי"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 11/01/2026, רשומות זכויות הבעלות בגוש 40002, חלקות 80 ו-65, כדלקמן:

חלקה מספר	שטח רשום	בעלויות	הערות
80 **(מספר חלקה ישן 49)**	81,690 מ"ר	מדינת ישראל בשלמות	בתאריך 20.04.2015 נרשמה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות: תכנית מפורטת מספר 32/102/03/02 פורסמה בילקוט פרסומים מספר 6329, התשע"ב, עמוד 971 מיום 01.12.2011.[2] בתאריך 23.04.2020 נרשמה הערת ניהול הדיור הממשלתי לטובת חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי, על כל הבעלים.
65	8,364 מ"ר	עירית אילת בשלמות הערות: דרך	בתאריך 20.03.2008 נרשמה הערה להפקדת תכנית סעיף 123 לחוק, הערות: תכנית מתאר 17/110/03/2 פורסמה בילקוט פרסומים 5748 התשס"ח עמוד 892 מיום 12.12.2007.[3] בתאריך 11.01.2012 נרשמה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות: תכנית מפורטת מספר 32/102/03/02 פורסמה בילקוט פרסומים מספר 6329, התשע"ב, עמוד 971 מיום 01.12.2011.[12]

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

[2] תכנית זו אינה חלה על המגרש שבנדון אלא גובלת מחלקו הצפוני מזרחי ודרומי מזרחי, חלה בתחום מתחם מסחר ותחנה מרכזית אגד.

[3] תכנית שאינה חלה על המגרש שבנדון (חלה מעברו השני של רחוב חטיבת הנגב בשכונת המאפיה).

<u>אישור זכויות רשות מקרקעי ישראל</u>

ב. בהתאם **לאישור זכויות** מתאריך 11/01/2026 שניתן ע"י רשות מקרקעין ישראל עולה כי הזכויות בגוש 40002 חלקות 65 ו -80, מגרשים 301 (בהתאם לתכנית 32/102/03/2) ו-302 (בהתאם לתב"ע 602- 0469627) רשומות כדלקמן:

- שטח : 19,519 מ"ר
- זכויות בנכס : חכירה מהוונת עד לתאריך 07/02/2067
- בעלי הזכויות : סטאר ארי אילת בע"מ בשלמות.
- הערות : בתאריך 14/08/2024 נרשמה משכנתא רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא

הגבלת סכום לטובת הגורם המלווה: בנק הפועלים בע"מ 600 מרכז תפעול עסקי פרטי ממשכן: סטר ארי אילת.

נכון לתאריך 11/01/2026 לא הוגשה בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון

ג. בהתאם **להסכם חכירה מהוון** חתום מתאריך הפקה 31/05/2018 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין ברגיל פרוייקטים ונדל (כך במקור) מס' זיהוי/תאגיד 513621888 (להלן: "החוכר") עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המקום : אילת
- השטח : 19,544 מ"ר בערך
- גוש רשום : 40002 חלקות 65 (בחלק), 80 (בחלק)
- מגרשים מס' 301, מס' 302 לפי תכנית מפורטת 32/102/03/2
- תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום 08.02.2018 ועד 07.02.2067
- תקופת חכירה נוספת: 0 שנים החל מתום תקופת החכירה
- מטרת החכירה : מסחר ותחבורה ציבורית
- קיבולת הבנייה : 49,330 מ"ר מבונים- "שטח עיקרי": 21,830 מ"ר, "שטח שירות": 27,500 מ"ר.
- דמי חכירה : דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך 10,581,250.48 ש"ח.
- הייעוד : למגרש מס' 301 לפי תכנית 32/102/03/2- מסחר ותחבורה (שרותי דרך)
  למגרש מס' 302 לפי תכנית 32/102/03/2- מסחר ותחבורה (שרותי דרך)
- ידוע לחוכר כי עליו לתאם את התכנון עם משרד התחבורה ולקבל את אישורו להיתר הבנייה, טרם העברתו לאישורי רמ"י.

הערת הח"מ: הסכם החכירה נחתם בהתאם לקיבולת כפי שמופיעה בתוכנית 32/102/03/2, אשר אושרה בשנת 2016. בשנת 2017 אושרה תוכנית 602-0469627, אשר מאפשרת הגדלת זכויות הבנייה במגרשים.

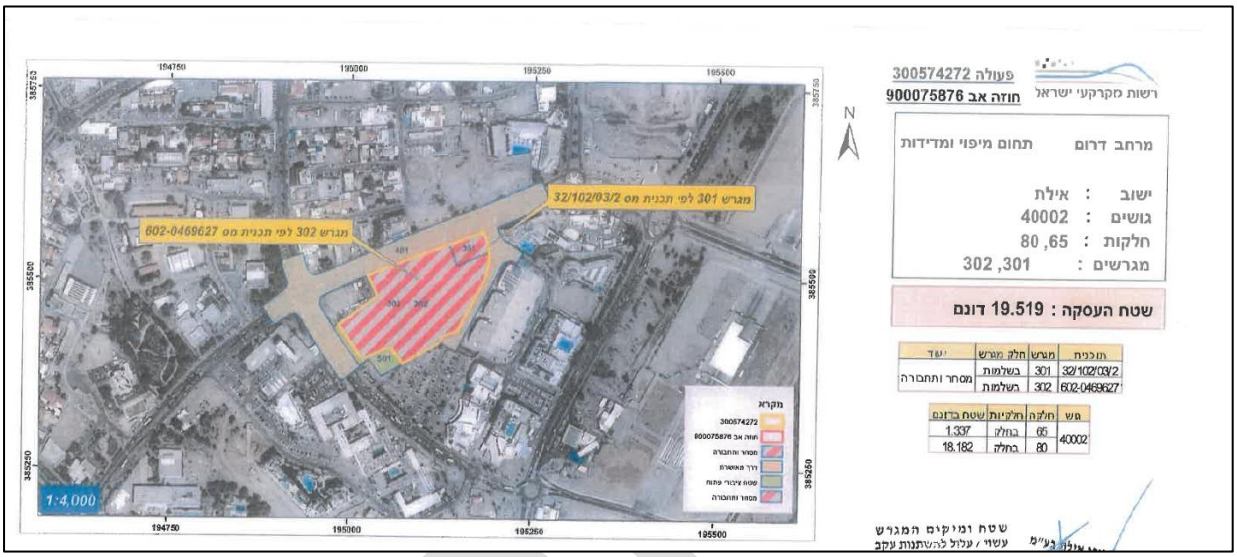
חוזה חכירה

ד. בהתאם **לתוספת להסכם חכירה** חתום מתאריך הפקה 21/08/2024 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין סטאר ארי אילת בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 513621888 (להלן: "החוכר") עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המקום : אילת
- השטח : 19,519 מ"ר בערך
- גוש רשום : 40002 חלקות 65 (בחלק), 80 (בחלק)
- מגרשים מס' 301, מס' 302 לפי תכנית מפורטת 602-0469627
- תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום 08.02.2018 ועד 07.02.2067
- תקופת חכירה נוספת : 0 שנים החל מתום תקופת החכירה
- מטרת החכירה : מסחר ותחבורה ציבורית
- קיבולת הבנייה : 61,330 מ"ר מבונים- "שטח עיקרי": 21,830 מ"ר, "שטח שירות": 39,500 מ"ר.
- דמי חכירה : דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך 10,581,250.48 ש"ח.
- ערך יסודי מגרש : 46,881,951 ₪ ליום אישור העסקה
- חיובים נוספים : דמי היתר תוספת בניה בסך של 12,634,490 ₪ ליום 20/12/2023.
- הייעוד : למגרש מס' 301 לפי תכנית 32/102/03/2- מסחר ותחבורה
  למגרש מס' 302 לפי תכנית 32/102/03/2- מסחר ותחבורה
- ידוע לחוכר כי עליו לתאם תא התכנון עם משרד התחבורה ולקבל את אישורו להיתר הבניה, טרם העברתו לאישור רמי, תנאים מיוחדים:
  - ידוע לחוכר כי חלקה 65 בגוש 40002 רשומה בבעלות עיריית אילת בלשכת רישום המקרקעין, מכוח שטר מס' 3/1962 וכי חוזה זה נערך על בסיס כתב ויתור העירייה מיום 16/06/2016, החוכר לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י בגין כך.
  - ידוע לחוכר, כי בחלקה 80 בגוש 40002 רשומה בשלכת רישום המקרקעין, הערת ניהול הדיור הממשלתי בהתאם לשטר מס' 13959/2020/1, על כך המשתמע מכך והיא לא תוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי רמי בגין כך.

- עוד ידוע לחוכר ומוסכם על ידו כי מערכת היחסים שבינו לבין משרד התחבורה לרבות ביחס למימוש בניית התחבורה, אינה מעניינה של רמ"י וכי רמ"י אינה צד למחלוקות שבין הצדדים. העברתו לאישורי רמ"י.

<u>להלן מיקום מגרשים 301 ו-302 מתוך תשריט הסכם חכירה:</u>



<u>הסכם שכירות לטובת עורף לוגיסטי (הוקם התקבלה תעודת גמר בתאריך 29/05/2023)</u>

ה. בהתאם להסכם שכירות מתאריך 13/12/2017 בין חניוני מובאות אילת בע"מ (להלן "המשכיר") לבין בר גיל פרויקטים ונדל"ן בע"מ (להלן "השוכר") עולים בין היתר הדברים הבאים:

- המושכר: מגרש מס' 2 בהתאם לתכנית 30/101/02/2 הנמצא בכניסה להעיר אילת.
- תקופת שכירות: לתקופה של 10 שנים החל מיום 01/01/2019 ועד לתאריך 31/12/2028.
- אופציה: תקופה נוספת של 10 שנים.
- דמי שכירות: 5 שנים ראשונות דמי שכירות של 3 ₪ למ"ר לאחר 5 שנים הראשונות ועד לסוף התקופה חוזה שכירות הנוכחית דמי השכירות יעלו ב- 5%.

בהתאם לכרטסת הוצאות לשנת 2025 שהוצגה ע"י החברה עולה כי ההוצאה השנתית המתקבלת הינה כ- 430,000 ₪ במעוגל.

<u>סיכום דיון בין אגד, משרד התחבורה ומזמין חוות הדעת</u>

ו. בהתאם לסיכום דיון מתאריך 26/07/2018 בין נציגי חברת ברגיל, נציג חברת אגד ונציג משרד התחבורה, בעניין התחנה המרכזית אילת, עולים בין היתר הדברים הבאים:

- הקמת תחנה מרכזית חדשה: חברת ברגיל תקבל על עצמה את הקמתה של תחנה מרכזית חדשה באילת, בהתאם לתכניות המאושרות, על חשבונה. התחנה תכלול אולם נוסעים בשטח של עד 1,500 מ"ר, 10 רציפים להעלאת נוסעים, 23 חניות תפעוליות ושירותים נוספים לנוסעים.
- שיתוף פעולה עם אגד: אגד תספק לברגיל את המידע והמאפיינים הנדרשים להכנת התכניות והמפרטים של התחנה החדשה.
- העתקת העורף התפעולי: העורף התפעולי של התחנה הקיימת יועתק למקרקעין בכניסה הצפונית לאילת ("מבואות אילת"), אשר חברת חניוני מבואות אילת בע"מ היא בעלת הזכויות עליהם.
- הסכם שכירות עם חברת חניוני מבואות אילת: ברגיל תסכם עם חברת חניוני מבואות אילת על הסכם שכירות, שיכלול את האפשרות להמיר את הזכות לשכירות ישירות לאגד.
- הקמת העורף הלוגיסטי: ברגיל תקים את העורף הלוגיסטי הכולל את המוסך, תחנת התדלוק, עמדת השטיפה, מלונית לנהגים, ושתישא בעלויות השכירות הנדרשות לחניוני מבואות אילת.
- **תשלום דמי שימוש לאגד: אגד תשלם סך של 3,500,000 ₪ בשנה עבור השימוש במוסך ובתחנה המרכזית, סכום הכולל את דמי השכירות עבור התחנה המרכזית והעורף הלוגיסטי, וכן את דמי הניהול של התחנה (כולל אבטחה וניקיון). במקרה שבו הסכם השכירות לעורף הלוגיסטי יועבר ישירות לאגד, יופחתו דמי השכירות של ברגיל בהתאם לתשלום שיתבצע לחניוני מבואות אילת.**

בהתאם לכרטסת הכנסות לשנת 2025 שהוצגה ע"י החברה עולה כי ההכנסה השנתית המתקבלת הינה כ- 4,080,000 ₪ במעוגל.

<u>ראה סיכום המשך דיון בשנת 2023 בעמוד הבא.</u>

ז. בהתאם לסיכום דיון מתאריך 02/03/2023 בין נציגי חברת ברגיל ונציג מחברת אגד, בעניין התחנה המרכזית אילת, עולים בין היתר הדברים הבאים:

- מעבר לפעילות לוגיסטית: אגד תעביר את פעילותה הלוגיסטית מהתחנה המרכזית למתחם הלוגיסטי החדש שנבנה על ידי בר גיל בכניסה הצפונית לעיר, וזאת תוך 120 יום.
- אחריות אגד להפעלה ולניהול: אגד תהיה אחראית על ההפעלה והניהול של המתחם הלוגיסטי ותישא בכל הוצאותיו.
- הקמת תחנה מרכזית חדשה: בר גיל תקים את התחנה המרכזית החדשה בהתאם לתב"ע ולפרוגרמה, תוך שמירה על פעילות רציפים ואולם נוסעים מבלי לפגוע בשירות. עד להשלמת בניית התחנה, אגד תמשיך לנהל את התחנה המרכזית הישנה.
- תשלום דמי שכירות: דמי השכירות שישלם אגד לבר גיל עבור התחנה המרכזית והמתחם הלוגיסטי (הישנה והחדשה) יעמדו על סכום של 3.5 מיליון ₪ בשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן של מאי 2018, בתוספת מע"מ. סכום זה כולל את הוצאות הניהול, דמי השכירות יעודכנו אחת ל-10 שנים, בהתאם לחוות דעת שמאי מוסכם, בהתאם למנגנון הקים בהסכם השכירות עם אגד, העדכון הראשון יבוצע ביום 15/06/2028.
- הודעת פינוי עתידית: לאחר המעבר לתחנה המרכזית החדשה, אגד תהיה זכאית להודיע על רצונה לפנות את התחנה המרכזית או המתחם הלוגיסטי בהודעה בכתב 36 חודשים מראש.
- תשלום עבור שיקום הקרקע: אגד תשלם לבר גיל סכום של 900,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה של אוגוסט 2021) לצורך שיקום הקרקע. בר גיל תהיה אחראית לביצוע עבודות השיקום.

<u>סיכום הכנסה המתקבלת מאגד:</u>

דמי שימוש שנתיים ממודדים נכון למועד הקובע 31/12/2025	4,080,000 ₪
דמי שכירות שנתיים משולמים לעורף הלוגיסטי[1], במעוגל	(430,000 ₪)
תשלום דמי ניהול (20.5 ₪ למ"ר * 1,375 מ"ר) ממודדים שנתיים	<u>(340,000 ₪)</u>
סה"כ הכנסה מתקבלת נטו בניכוי דמי שכירות המשולמים לעורף הלוגיסטי ודמי ניהול, לא כולל מע"מ במעוגל[2]	**<u>3,310,000 ₪</u>**

[1] בהתאם לחשבוניות מס שהוצגו ע"י החברה לרבעון אחרון לשנת 2025

[2] דמי השכירות יעודכנו אחת ל-10 שנים, בהתאם לחוות דעת שמאי מוסכם, בהתאם למנגנון הקים בהסכם השכירות עם אגד, העדכון הראשון יבוצע ביום 15/06/2028.

<u>הסכמי מכר מניות</u>

ח. בהתאם להסכם מכר מניות מתאריך 10/01/2024 בין אברהם נניקשווילי (להלן :" נניקשווילי") לבין יעקב בנזקן (להלן "בנזקן") לבין ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן" הקונה") לבין ברגיל פרויקטים ונדל"ן בע"מ (להלן "החברה") עולים בין היתר הדברים הבאים:

- החברה הפרטית: מדובר בחברה פרטית עם הון מניות מונפק ונפרע הכולל 252 מניות רגילות, כל אחת בעלת ערך נומינלי של 1 ₪.

- בעלי המניות הנוכחיים: הון המניות המונפק מוחזק על ידי בעלי המניות כדלקמן:
  נניקשווילי מחזיק ב-105 מניות.
  בנזקן מחזיק ב-134 מניות.
  חיים רביבו (להלן "רביבו") מחזיק ב-13 מניות.

- העסקה: הקונה ירכוש 105 מניות רגילות של החברה מנניקשווילי, כל אחת בעלת ערך נומינלי של 1 ₪.הקונה ירכוש 21 מניות רגילות מבזקן, כל אחת בעלת ערך נומינלי של 1 ₪, ובנוסף מניה אחת במשותף עם בנזקן. בסך הכל, הקונה ירכוש 126 מניות רגילות (מניקשווילי ובנזקן) וגם מניה אחת במשותף עם בנזקן, שמהוות כ-50.2% מהון המניות המונפק של החברה.העסקה תתבצע לפי המצב הקיים של החברה AS IS, תמורת סכום שפורט בהסכם.

- זכויות החברה במקרקעין: החברה מחזיקה ב-100% מזכויות החכירה במקרקעין על פי חוזה החכירה המפורט.

<u>שינוי שם מנוי</u>

ט. בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה, של רשם החברות במשרד המשפטים, בתאריך 28/03/2024 חברת בר גיל פרויקטים ונדל"ן בע"מ, שינתה את שמה ומעתה תקרא בשם סטאר ארי אילת בע"מ.

<u>ריכוז הסכמי שכירות המתחם התחנה המרכזית הישנה</u>

י. עפ"י דוח שוכרים התחנה המרכזית הישנה כוללת 12 שוכרים במבנה, ללא התחנה המרכזית עצמה שמושכרת לאגד. רוב הסכמי השכירות מסתיימים בסוף 2024, ושלושה הסכמים נוספים מסתיימים ברבעון הראשון והשני של 2025. נמסר כי ייתכן שהסכמים אלו יוארכו, ואם לא, השוכרים יפונו והנכסים יושכרו מחדש.

בנוסף, בכל הסכמים חדשים או בהארכות של הסכמים קיימים, ייכלל סעיף לפיו יהיה ניתן לפנות את השוכרים במקרה של תחילת ביצוע פרויקט במבנה. חשוב לציין כי ההסכמים עצמם לא הוצגו לפנינו, כך שאין לנו את המידע המלא על תנאי השכירות והסכמים פרטניים.

נמסר ע"י מזמין חוות הדעת כי ההסכמים יוארכו או שהשוכרים יפונו והנכסים יועמדו להשכרה מחדש. בכל ההסכמים החדשים או בהארכות הסכמים קיימים, יכלל סעיף של פינוי מוקדם במקרה של תחילת ביצוע הפרויקט.

כמו כן, הוצג בפני הח"מ חוזה שכירות אקראי מול המשביר לצרכן, הכולל סעיף פינוי כי המשכירה תהא רשאית לקצר את תקופה השכירות הנוספת ולהביאה לכדי סיום בעל עת וללא כל צורך לנמק החלטתה.

התחנה המרכזית עתידה להפנות ולפיכך באומדן השווי לא הובאו בחשבון הכנסות בתקופת הביניים עד לפינוי המבנים.

תנאים מסחריים שנחתמו בפרויקט העתידי בנכס שבנדון

יא. נכון למועד חוות הדעת נחתמו 40 חוזים (24 חתומים, 5 בשלבי חתימה, 10 בהערות ו-1 נמצא במו"מ) עבור שטחים מסחריים בהיקף של כ- 12,179 מ"ר ברוטו (כ- 45% מכלל השטחים לשיווק).

להלן טבלה מרכזת של תנאים המסחריים שנחתמו ו/או בשלבי חתימה:

מס' חנות	שטח נטו במ"ר לפי דוח שוכרים	שטח ברוטו (ע"פ נתוני החברה)	דמי שכירות למ"ר (ע"פ נתוני החברה)	דמי שכירות ממודדים נכון למועד הקובע	סטטוס
1	466 מ"ר	536 מ"ר	223	263	חוזה חתום
2+3	154 מ"ר	169 מ"ר	250	295	חוזה חתום
4	83 מ"ר	95 מ"ר	320	378	חוזה חתום
5	84 מ"ר	97 מ"ר	400	472	חוזה בחתימה
6	84	97 מ"ר	400	472	חוזה בחתימה
7	66.5	76 מ"ר	400	472	חוזה חתום
8	71 מ"ר	81 מ"ר	400	472	חוזה בחתימה
9	119 מ"ר	131 מ"ר	250	295	חוזה חתום
10	95 מ"ר	104 מ"ר	300	354	חוזה חתום
11	171 מ"ר	197 מ"ר	300	354	חוזה בהערות
12	187 מ"ר	215 מ"ר	250	295	חוזה חתום
13	172 מ"ר	198 מ"ר	400	472	חוזה בחתימה
14	195 מ"ר	215 מ"ר	300	354	חוזה חתום
15	214 מ"ר	235 מ"ר	250	295	חוזה חתום
16	360 מ"ר	396 מ"ר	250	295	חוזה חתום
17	326 מ"ר	359 מ"ר	250	295	חוזה חתום
19	95 מ"ר	109 מ"ר	300	354	חוזה בחתימה
20	74 מ"ר	85 מ"ר	400	472	חוזה בהערות
21	78 מ"ר	90 מ"ר	300	354	חוזה חתום
28	66 מ"ר	76 מ"ר	320	378	חוזה חתום
30	118 מ"ר	136 מ"ר	400	472	חוזה בהערות
32+33	744 מ"ר	818 מ"ר	250	295	חוזה חתום
34	600 מ"ר	690 מ"ר	250	295	חוזה חתום
36	860 מ"ר	989 מ"ר	200	236	חוזה בהערות
37	598 מ"ר	688 מ"ר	200	236	חוזה בהערות
38	371 מ"ר	427 מ"ר	250	295	חוזה חתום
42	93 מ"ר	107 מ"ר	320	378	חוזה בהערות
סה"כ קומת קרקע	**6,544 מ"ר**	**7,415 מ"ר**			
101	535 מ"ר	615 מ"ר	223	263	חוזה חתום
102	142 מ"ר	156 מ"ר	250	295	חוזה חתום
103	111 מ"ר	128 מ"ר	250	295	חוזה חתום
104+105+106	624 מ"ר	686 מ"ר	250	295	חוזה חתום
107	121 מ"ר	133 מ"ר	250	295	חוזה חתום
108	144 מ"ר	158 מ"ר	300	354	חוזה בהערות
109	486 מ"ר	559 מ"ר	200	236	חוזה בהערות
126	278 מ"ר	320 מ"ר	220	260	חוזה חתום
127	793 מ"ר	912 מ"ר	250	295	חוזה חתום
130	132 מ"ר	152 מ"ר	300	354	חוזה בהערות
סה"כ קומה ראשונה	**3,366 מ"ר**	**3,819 מ"ר**			
202	120 מ"ר	138 מ"ר	220	260	חוזה בהערות
205+206	377 מ"ר	434 מ"ר	250	295	חוזה חתום
211A	124 מ"ר	143 מ"ר	250	295	מו"מ
217	200 מ"ר	230 מ"ר	250	295	חוזה חתום
סה"כ קומה שניה	**821 מ"ר**	**944 מ"ר**			
סה"כ שטח לשיווק מושכר/הסכם בהערות	**10,731 מ"ר**	**12,179 מ"ר**			
דוכן	18 מ"ר	21 מ"ר	460		חוזה בהערות
דוכן	18 מ"ר	21 מ"ר	460		חוזה בהערות
דוכן	18 מ"ר	21 מ"ר	460		חוזה בהערות
סה"כ דוכנים ללא שטחי מסחר	**54 מ"ר**	**62 מ"ר**	**261 ₪**		

ראה הערות לטבלה בעמוד הבא.

<u>הערות לטבלה:</u>

1. דמי השכירות המפורטים בהתאם לתנאים מסחריים של הסכמי השכירות הינם לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסים לבין % מהפדיון הגבוה מבין השנים.
2. בהתאם להסכמי לתנאים המסחריים מעומסים בין 10% לבין 15% העמסה על השטח העיקרי.
3. בהתאם לתנאים מסחריים של הסכמי השכירות עולה כי לא נפתחו לקהל לפחות 50% מכלל השטחים המושכרים, קיימת לשוכר זכות בחירה האם לפתוח את החנות ולשלם דמי שכירות וניהול ע"פ % מהפדיון בלבד, וזאת עד למועד בו תעמוד התפוסה על 75% או לחילופין לא לפתוח ולא לשלם דמי שכירות וניהול וזאת עד לשיעור התפוסה.
4. בהתאם לתנאים מסחריים של הסכמי השכירות עולה כי ככל ותהיה ירידה בשיעור התפוסה בקניון מתחת ל-50% לפרק שעולה על 6 חודשים ברציפות, השוכר רשאית לקצר את תקופת השכירות במושכרת כך שתבוא בתוך 180 ימים ממועד ההועדה בכתב למשכירה.
5. במהלך השנתיים הראשונות, ישולם דמי שכירות או % מהפדיון הגבוה מבין השניים. דמי השכירות המינימליים, יקבעו בתום שנתיים אלו, על בסיס 90% מדמי השכירות שהתקבלו בפועל בשנה השניה.
6. בהתאם תנאים מסחריים קיים מגנוני עלייה של בין 3.5% לבין 7.5% בדמי השכירות בתקופת האופציה.
7. לשוכר מרשת מזון קיים מנגנון של הפחתה בדמי השכירות בין 15% לבין 25% עקב פתיחת עתידית של רשתות מזון נוספות מתחרה.
8. בהתאם לתנאים המסחריים עולה כ- 1,100 מ"ר מהשטחים שהושכרו יינתן הקצב לעבודות התאמה בגבולות של 2,000 ₪ למ"ר.[1]

[1] יצוין כי ע"פ תנאים מסחריים המעודכנים תוקן תנאי הקצב הגמרים בהתאם להסכמי עקרונות ביחס לדוח הקודם.

יב. **דמי ניהול**

כפי שנמסר ע"י החברה בנוסף לדמי השכירות ישולמו השוכרים דמי ניהול בנפרד על בסיס cost + 15%, באופן בו לא צפוי הפסד של חבר הניהול (חברת ניהול מאוזנת). יחד אם זאת, מאחר ומדובר בנכס המצוי בשלבי שיווק הובא בחשבון הפחתה עד להנבה מלאה עבור השנים הראשונות של הפרויקט הפחתה בגין הפסד ניהול ל-3 שנים ראשונות מהפעלתו.
כמו כן, נמסר ע"י מזמין חוות הדעת כי טרם נחתם חוזה מול חברת ניהול.

טיוטה

השקעות שבוצעו בפרויקט

בהתאם למסמכים חתומים ע"י חברת י.אמינוב פרויקטים בע"מ המהווה חברה מפקחת לפרויקט, עולה כי השקעות שבוצעו בשנים 2024 - 2025 הינם על סך כ- 116.6 מיליון ₪ (בהתאם למכתב מתאריך 31/12/2024 על סך 37.5 מיליון ₪ ומכתב מיום 31/12/2025 על סך 79.1 מיליון ₪ סה"כ 116.6 מיליון ₪) עוד עולה כי לא קיימים חריגות בתקציב הפרויקט.

בנוסף, בהתאם לנתוני החברה סך עלויות המימון עבור כלל הפרויקט (טרמינל והקניון) אשר שולמו לשנת 2025 הינם כ- 24.08 מיליון ₪. מתוכם סך הוצאות המימון המיוחס עבור החלק נושא חוות הדעת כ- 5.6 מיליון ₪

סה"כ השקעות שהובאו בחשבון באומדן השווי לרבות מימון כ- 122.20 מיליון ₪.

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 בפרויקט המצוי בשלבי להקמה מבנה תחבורתי ומסחרי הממוקם במרכז העיר אילת.
נכס זה הינו נכס ייחודי בהיקף הקרקע (כ -20 דונם) ובהיקף שטחי הבניה (כ – 60,284 מ״ר כולל מרתפים ומסוף תחברה) ובשטח לשיווק 27,349 מ״ר + 15 דוכנים המצויים בהליכי שיווק (עד כה שווקו כ- 45% אחוז מכלל השטחים) בסביבה הקרובה לנכס קיימים מלונאות ומגורים ושטחי מסחרי בהיקפי בינוי נמוכים יותר.
הסביבה עוברת תהליך של התחדשות לאור פינוי שדה תעופה לטובת הקמת שכונה חדשה המיועדת להקמת 2,070 חדרי מלון ו- כ- 1,000 יח״ד.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לעסקאות לשטחים מסחריים מתחום הקניון או בסביבתו הקרובה ועל רקע העדר נתוני השוואה לשטח המיועד לקניון 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 לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

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

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי זכויות הנכס שבנדון, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון הכנסות.
- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה את מגרשים 301 ו- 302 עפ"י תכנית 32/102/03/2 ו-602-0469627 להקמת קניון הידוע בשם "קניון סוהו אילת" בבינוי שיכלול 3 מפלסים עיליים ו-3 מפלסים תת-קרקעיים. במפלס השלישי יוקם מסוף תחבורה, ובמפלסים 3-2 יוקמו שטחי מסחר בשטח לשיווק של כ-27,349 מ"ר בנוסף, יוקמו שטחי חנייה במפלסים התת-קרקעיים.
- הנתון כי כי נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 40002, חלק מחלקות מספר 65 ו-80 מגרשים 301 ו-302 לפי תב"ע 32/102/03/2 ביעוד תחבורה ומסחר בשטח קרקע של 19,544 מ"ר.
- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת טרם הושלם הליך פרצלציה לרישום המגרשים כחלקות חדשות.
- הנתון כי הפרויקט המתוכנן ייבנה על מגרש 301 ומגרש 302 בהתאם לתכניות בניין עיר 32/102/03/2 ו-602-0469627. המגרשים מהווים חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 19,544 מ"ר ,בעלי 4 חזיתות. פני הקרקע בשיפוע יורד מדרום-מערב לצפון-מזרח.
- הנתון כי נשוא חוות הדעת נרכשה ע"י החברה בתאריך 10/01/2024.
- הנתון בגין התכנית מס' 32/102/03/2 ו- 602-0469627 שולם דמי היתר לרמ"י והיטל השבחה במהלך שנת 2024 (ראה פרק "היטל השבחה ורמ"י").
- הנתון כי זכויות במקרקעין הם לחכירה מהוונת לתקופה של 49 שנה עד לשנת 2067 ללא תקופה חכירה נוספת.
- הנתון כי בהתאם לתוכנית שיווק מעודכנת נכון ל-31/12/2025 השטח לשיווק הינו 27,349 מ"ר (שטח נטו בתוספת העמסה של 14%) בנוסף קיימים 633 מ"ר ברוטו עבור דוכנים עוד עולה כי רוב שטחי המסחר ייבנו בקומת העליונות (קרקע עד 2) של הקניון ובנוסף יבנו מעט שטחי מסחר במפלס 2-, שטחים אשר ישרתו את המסוף התחבורתי.

יצוין כי בתכנית השיווק גדל השטח לשיווק ביחס לדוח הקודם בכ-230 מ"ר בנוסף מתוכניים 44 דוכנים לעומת 15 דוכנים בדוח הקודם, סה"כ השטח העיקרי לרבות דוכנים לא חורגים מהשטחים בהיתר.

יחד עם זאת במסגרת השטח לשיווק בשלב זה נלקחו 15 דוכנים, מאחר והפרויקט בשלבי שיווק ראשוניים ויתכן שינוי בתמהיל הפרויקט, נותר לפי דוח קודם.

- הנתון כי בתאריך 20/09/2024 התקבל היתר בניה לבניית הטרמינל המהווה את חלק משלב א' של הפרויקט. טרמינל זה מהווה מטבע הדברים עוגן פעילות משמעותי לקניון.

- הנתון כי בתאריך 20/02/2025 התקבל היתר בניה לבניית הקניון על גג הטרמינל המהווה סיום שלב א' של הפרויקט.

- הנתון כי בהתאם להוראות התב"ע 32/102/03/2 לצורך מימוש הזכויות במקרקעין נדרשים השלבים כדלקמן:

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
01	פינוי משק אגד	העתקת משק אגד לאזור התעשייה
02	מעבר אגד	בנית מרתפי החניה באגף המזרחי, וטרמינל אגד החדש
03	השלמת מרתפי החניה	מעבר אגד ותפעול התחנה החדשה
04	השלמת בניית הקניון	
05	טופס 4 לחלק המסחרי	שדרוג הככרות

<u>נכון למועד הביקור בנכס להלן סטטוס השלבים:</u>

- שלב 1 בוצע, התקבל תעודת גמר בתאריך 29/05/2023.
- שלב 2 בביצוע, מצוי בשלבי עבודות מתקדמות (עבודות גמר פנים של בנית הטרמינל) בהתאם לדוח לחודש 12/2025 מחברת ניהול ופיקוח של הפרויקט חברת י. אמינוב פרויקטים עולה כי צפי בניה ואכלוס הטרמינל הינו 03/2026.
- שלבים 3-4 בביצוע, החלו עבודות בניית הקניון על גג הטרמינל. בתאריך 20/02/2025 התקבל היתר בניה להקמת מבנה מסחרי ותחבורתי בשטח של כ- 60,284 מ"ר עיקרי + שירות) מצויים בגמר עבודות בניית הטרמינל ובניית הקניון על גג הטרמינל (ראה פירוט דו"ח ליווי והתקדמות בניה).
- שלב 5 – טרם הושלם.

- הנתון כי ע"פ דוח מפקח סיום מושער לבניית הטרמינל הינו בחודש 03/2026, מאחר והטרמינל בשלבי גמר (לקראת סיום עבודות) ובפועל החלו עבודות עבור הקמת הקניון נראה כי אין עיכוב בביצוע עבודות. לפיכך לא הובא בחשבון דחייה עד לסיום שלב בניית הטרמינל.

- הנתון כי על פי דו"ח חברת י.אמינוב פרויקטים, החברה המפקחת לפרויקט סה"כ השקעות שבוצעו בפרויקט הינם בסך של 116.6 מיליון ₪ וכי לא קיימות חריגות בתקציב הפרויקט. בנוסף על פי נתוני החברה שולמו הוצאות מימון לטובת הפרויקט של כ- 5.6 מיליון ₪ ובסה"כ כ- 122.2 מיליון ₪

- הנתון כ נכון למועד חוות הדעת נחתמו 40 חוזים (24 חתומים, 5 בשלבי חתימה, 10 בהערות ו-1 נמצא במו"מ) עבור שטחים מסחריים בהיקף של כ- 12,179 מ"ר ברוטו (כ- 45% מכלל השטחים לשיווק). נתן הקצב של 1,100 מ"ר בלבד מכלל השטחים.

  לאור הנתון כי בהתאם לתנאים המסחריים שהוצגו עבור 1,100 מ"ר מתוך השטחים ששווקו קיים בקצב לגמרים. מאחר והפרויקט מצוי בהליכי שיווק, בשלב זה הובא בחשבון הפחתה של כ- 10% מהדוח הקודם.

- שטחי המגרשים, הטופוגרפיה, צורתן האי רגולארית ומידותיהן.

- הנתון כי בסמיכות לנכס מתחם שדה התעופה הישן של העיר אילת, אשר במקומו מתוכנן לקום מתחם מלונאות ונופש שישולבו במסחר ומגורים. במסגרת התכנית תוקם רצועה של בתי מלון, מבני מגורים ומדרחוב תיירותי באורך של כ- 1,700 מטר, שיחבר את חלקה הצפוני של אילת אל חלקה המערבי. המצוי בתנופת בנייה המיועד להקמת 2,070 חדרי מלון ו- כ- 1,000 יח"ד.

- בהתאם לתנאים מסחריים עולה כי דמי השכירות צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.

- בתאריך 07/10/2023 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-07/10/2023 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% 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, ומאחר ומדובר בפרויקט בהקמה לא הובא בחשבון הפחתה בשיעור ההיוון ביחס למועד הקודם

- הנתון כי בתחום המקרקעין קיימת תוכנית נקודתית בתכנון מספר 602-1411362, נמצאת בסטטוס "מילוי תנאים להפקדה" ללא כל מעמד סטטוטורי, לפיכך לא הובא בחשבון באומדן השווי

- בהתאם לחוזה החכירה לא צוין תקופת החכירה נוספת, יחד אם זאת בהתאם להחלטה 5.3.2 חידוש חכירה שניה נקבע כי ניתן לחדש חכירה גם לתקופה שלישית בהתאם לתנאים שהוגדרו בתקופת חכירה שניה ובכפוף להחלטות מוצעת מקרקעי ישראל, לפיכך באומדן הופחת דמי חכירה הצפויים בתום תקופת חכירה הנוכחית.

- לאור תנאים מסחריים תוקף הקצב גמרים לשוכרים ביחס לדוח הקודם.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

מיוחדת

סקר מחירים

להלן סקר נתונים מקניונים מסביבת העיר אילת:

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשים לא כולל מע"מ	מקור
נשוא חוות הדעת		בנכס הנדון קיימים נחתמו תנאים מסחריים/ בהליכי חתימה לחלק משטחי המסחר בפרויקט עתידי הידוע בשם "קניון סוהו סנטר" לפיו עולה כדלקמן: שטח מסחר בקומות הקרקע: שטחי מסחר בשטח ברוטו של בין 70 מ"ר לבין 250 מ"ר נחתמו תנאים מסחריים/בהליכי חתימה בדמי שכירות ממוצעים **של כ- 390** ₪/ **למ"ר** שטחי מסחר בשטח ברוטו של בין 350 מ"ר לבין 650 מ"ר נחתמו תנאים מסחריים/בהליכי חתימה בדמי שכירות ממוצעים **של כ- 360** ₪/ **למ"ר** שטחי מסחר בשטח ברוטו של בין 700 מ"ר לבין 1,000 מ"ר נחתמו תנאים מסחריים/בהליכי חתימה בדמי שכירות ממוצעים **של כ- 275** ₪/ **למ"ר** קומות עליונות שטחי מסחר בשטח ברוטו של בין 100 מ"ר לבין 230 מ"ר נחתמו תנאים מסחריים/בהליכי חתימה בדמי שכירות **של כ- 300** ₪/ **למ"ר** שטחי מסחר בשטח ברוטו של בין 350 מ"ר לבין 650 מ"ר נחתמו תנאים מסחריים/בהליכי חתימה בדמי שכירות ממוצעים **של כ- 260** ₪/ **למ"ר** שטחי מסחר בשטח ברוטו של בין 700 מ"ר לבין 1,000 מ"ר נחתמו תנאים מסחריים/בהליכי חתימה בדמי שכירות ממוצעים **של כ- 290** ₪/ **למ"ר** חלק מדמי השכירות כוללים השתתפות בגמרים.	תנאים מסחריים של הסכמי השכירות 12/2025
קניון אייס מול		בקניון שטח לשווק כ- 15,900 מ"ר בחלוקה לכ - 8,000 מ"ר מסחר וכ- 7,900 מ"ר לאטרקציות ומתקני בידור. שטחי המסחר מושכרים תמורת **דמי שכירות ממוצעים של כ - 280** ₪ **למ"ר לחודש. שטחי האטרקציות משוכרים תמורת כ – 145 למ"ר בממוצע**.	מידע שוק 2025
קניון עזריאלי מול הים		מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות **ממוצעים של כ- 490** ₪ **למ"ר לחודש.**	מידע שוק 2025
קניון שבעת הכוכבים אילת		מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות **ממוצעים בקומת הקרקע 280** ₪ / למ"ר + תוספת % מפדיון.שטחי משרדים מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של 70 ₪ למ"ר.	מידע שוק 2025
קניון מלכת שבא		שטחי מסחר בחזית לטיילת בשטחים של בין 200 מ"ר לבין 500 מ"ר מושכרים בדמי שכירות חודשיים של בין 200 ₪ ל- 650 ₪ למ"ר לחודש.שטחי מסחר פנימיים בשטחים של בין 40 מ"ר לבין 250 מ"ר מושכרים בדמי **שכירות חודשיים של בין 200** ₪ **לבין 600** ₪ **למ"ר לחודש**.	מידע שוק 11/2023
מלון W (בשלבי הקמה)		חברת מגדל ביטוח רכשה מבנה מסחרי שיוקם במלון W אילת החדש, בשטחו של כ- 1,559 מ"ר, אשר ימוקמו בקומת הקרקע של המלון (חלק מהשטחים עם חזית לטיילת).מחיר העסקה – 146,200,000 ₪ **משקף – 93,800** ₪/ **למ"ר בנוי** שווי למ"ר בנוי **משקף דמי שכירות חודשיים צפויים בגובה של כ- 547** ₪/ **למ"ר לחודש** (בשיעור היוון של 7%)	דיווח רשות המיסים 22.3.2022 + כתבה באתר "גלובס

המשך סקר נתוני מסחר מסביבת העיר אילת

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשים לא כולל מע"מ	מקור
סמוך לקניון מול הים, אילת	יחידה מסחרית בשטח של 150 מ"ר + 60 מ"ר מרתף מוצעים להשכרה תמורת 50,000 ₪ בחודש **המשקף כ- 280 ₪ למ"ר**		תיווך 055-4364565 06/2025
קניון שבעת הכוכבים (קניון פתוח), אילת	יחידה מסחרית בשטח של 100 מ"ר מוצעת להשכרה תמורת 35,000 ₪ המשקף **כ- 350 ₪ למ"ר לחודש.**		תיווך 055-4367188 01/2026
	יחידה מסחרית בשטח של 80 מ"ר מוצעת להשכרה תמורת 22,000 ₪ המשקף **כ- 275 ₪ למ"ר לחודש.**		תיווך 055-4361730 06/2025
שדרות התמרים (רחוב נשוא חוות הדעת)	חנות בשטח של כ- 140 מ"ר בקומת קרקע של בניין מגורים מוצעת להשכרת תמורת 40,000 ₪ לחודש המשקף כ- **285 ₪ לחודש כולל 2 מקומות חניה**		תיווך – שמואל 055-4367188 02/2025
אזור המלונות	חנות בשטח של כ- 150 מ"ר מוצעת להשכרה תמורת 35,000 ₪ לחודש **המשקף כ- 235 ₪ לחודש.**		

להלן סקר לדוכנים בקניונים מסביבת העיר אילת

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשים לא כולל מע"מ	מקור
קניון מלכת שבא	דוכנים בשטחים של בין 12 מ"ר לבין 20 מ"ר מושכרים בדמי שכירות חודשים של בין 15,000 ₪ ל- 22,000 ₪ . יוציין כי השוכרים שילמו דמי ניהול בגובה של 60-200 ₪/ למ"ר לחודש		מידע שוק 11/2023

טיוטה

תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס כגמור-

ע"פ גישת היוון הכנסות משותת על דמי שכירות ממוצעים למ"ר בהתאם תנאיים מסחריים שנערכו בנכס הנדון

מפלס	שטח לשיווק במ"ר/מספר דוכנים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/דוכן לחודש ללא ניהול ממודדים (1)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון (2)	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
קומת קרקע, מפלס 2- ומרכז תחבורתי	13,526	₪ 278	₪ 3,760,188	₪ 45,122,250		₪ 601,630,000
קומה 1	10,952	₪ 214	₪ 2,345,876	₪ 28,150,507		₪ 375,340,000
קומה 2	4,923	₪ 92	₪ 451,977	₪ 5,423,722	7.50%	₪ 72,320,000
סה"כ שטחי מסחר ומרכז תחבורתי	**29,401**	₪ **223**	**6,558,040**	₪ **78,696,479**		₪ 1,049,290,000
הכנסות מדוכנים	15	₪ 22,000	₪ 330,000	₪ 3,960,000	7.50%	₪ 52,800,000
סה"כ הכנסות עבור שטחי מסחר ודוכנים בפרויקט			**₪ 6,888,040**	**₪ 82,656,479**		**₪ 1,102,090,000**
גירעון חברת ניהול עבור השטח המסחרי ל- 3 שנים ראשונות להפעלה (3)			-₪ 328,186	-₪ 3,938,000	7.50%	-₪ 10,241,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור לא כולל מע"מ במעוגל						**₪ 1,091,850,000**

הערות לתחשיב:

(1) בפרויקט נחתמו הסכמי שכירות לפי דמי שכירות ממוצעים ממודדים של כ- 335 ₪ למ"ר . יחד עם זאת בהסכמים קיימים מנגנונים שונים המושתתים בין היתר על שיעור תפוסה לקניון, דמי שכירות מינימליים בתוספת פדיון, הנחה בדמי שכירות עקב תחרות וכו', לפיכך הובא בחשבון דמי שכירות מופחתים בדומה לדוח קודם ממודדים.

(2) שיעור ההיוון

- שטחי מסחר - משקף כי מדובר בפרויקט חדש.
- דוכנים - לנוכח העובדה כי מדובר בהתאם להסכם עקרונות דמי השכירות מורכבים מדמי שכירות בסיסים + הכנסות מפדיון
- גירעון חברת ניהול - משקף שעור היוון משוכלל.

(3) בשנים הראשונות קיימות הוצאות שיווק, שטחים לא מאוכלסים וכו', לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בגין הפסד צפוי מניהול בסך של 3,938,000 ₪ לשנה (כ- 12 ₪ למ"ר ממוצע מסחר ממודד 27,349 X מ"ר שטח ברוטו למסחר לא כולל מע"מ, מעוגל), לתקופה שלוש שנים.

ב. עלויות הקמת הפרויקט

סעיף	שטח במ"ר	עלות בניה ישירה למ"ר (1)	סה"כ עלויות בניה ממודדים למועד הקובע ממודדים
סה"כ עלות בניה ישירה כולל בצ"מ להקמה של הקניון ומרכז תחבורה כולל הקצב לגמרים	29,401	₪ 12,120	₪ 356,468,000
סה"כ הנהלה כלליות (לא כולל מימון) (2)			₪ 69,000,000
סה"כ עלויות מימון הפרויקט (3)			₪ 71,765,000
סה"כ עלויות הפרויקט ממודדים למועד הקובע			**₪ 497,230,000**

הערות:

(1) לרבות תקציב עבור השתתפות בעבודות גמר מהשטחים לשיווק נטו בנוסף ע"פ תנאים מסחריים מתוך שטח של 12,179 מ"ר המהווים כ- 45% מהשטח לשיווק, כוללים כ- 1,100 מ"ר עבודות הקצב גמרים, הנמוכים מהדוח הקודם[1], לפיכך הובא החשבון הפחתה של הקצב של כ- 10%.

(2) כלליות: כולל תכנון, יועצים, שיווק, משפטיות, אגרות והיטלים, חיבור חשמל, וכיוצ"ב בתוספת בצ"מ (5%).

(3) תקציב הפרויקט כולל: שלב א' תכנון + הקמת של הטרמינל (24 חודשים) + שלב ב' הקמת הקניון (36 חודשים) החל מ- (2026 ועד 2029) סה"כ 60 חודשים , לפי ריבית של 7.25% שנתי (כאשר בתקופה הראשונה הובא ריבית של 6.8% ע"פ נתוני החברה) , עמלת ליווי בשיעור של 0.5% , עמלת מסגרת אשראי בשיעור 0.3%. כאשר הקרקע תשמש כהון עצמי.

[1] בהתאם להסכמי עקרונות בדוח הקודם אשר עמדו על 4,350 מ"ר.

ג. שווי קרקע כולל השקעות

שווי הנכס כגמור (שווי עתידי)		₪ 1,091,850,000
בניכוי רווח יזמי חלקי (1)	13%	₪ 966,240,000
בניכוי עלויות הקמת הפרויקט		-₪ 497,230,000
יתרת קרקע כזמינה לאחר תשלום היטל השבחה ודמי היתר במעוגל (2)		**₪ 469,010,000**
השקעות התורמות לשווי הנכס (3)		₪ 122,200,000
סה"כ שווי ביניים		**₪ 591,210,000**
הפחתה בעת חידוש תקופת חכירה החכירה הנוכחית המסתיימת בשנת 2067 (כ-41 שנים) (4)		-₪ 7,420,000
סה"כ שווי הנכס במצבו בתוספת התקדמות הבניה לא כולל מע"מ		**₪ 583,790,000**

הערות:

(1) משקף את הנתון כי נחתמו חוזים והתקדמות הפרויקט.

(2) סכום זה 469,010,000 ₪ מגלם את הנתון שהיטלי השבחה ודמי ההיתר בסך של כ- 47,300,000 ₪ שולמו.

(3) ראה בפרק השקעות (עמוד 57 לחוות הדעת – ע"פ נתוני החברה)

(4) בחוזה החכירה לא צוין תקופת החכירה נוספת, יחד אם זאת בהתאם להחלטה 5.3.2 חידוש חכירה שניה נקבע כי ניתן לחדש חכירה גם לתקופה שלישית בהתאם לתנאים שהוגדרו בתקופת חכירה שניה ובכפוף להחלטות מוצעת מקרקעי ישראל, לפיכך באומדן השווי הופחת דמי חכירה הצפויים בתום תקופת חכירה הנוכחית (שווי קרקע כזמינה (ע"פ דוח קודם) – 402,000,000 ₪ X מקדם דחייה 0.14 (משקף 5% לתקופה של 41 שנה) * 13.65% בהתאם להחלטת רמ"י.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו בנכס שבנדון

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	אחוז השינוי מהערכה הנוכחית
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 410,200,000	כ- 42%

הערכה שמאית נוכחית:

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	₪ 583,790,000

(*) מהות השינוי נובע מהתקדמות בניה, תוספת רווח יזמי, גידול בהכנסות צפויות וכו'.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרשים 301 ו- 302 בהתאם לתכניות בניין עיר 32/102/03/2 ו-602-0469627) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

ניראה סביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת סביב **583,790,000** ₪ **(חמש מאות שמונים ושלושה מיליון שבע מאות תשעים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא רלוונטי.[1]

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

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

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע 31/12/2025

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.

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.

[1] היטל השבחה ותשלום למנהל שולמו במסגרת התב"ע.

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-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