Engineer **Joseph Raiten**
Real Estate Appraiser
B.Sc. M.B.A. LL.M.

RAITEN
Real Estate Appraisers & Consultants

אינג' **יוסף רייטן**
שמאי מקרקעין
B.Sc. M.B.A. LL.M.

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי שוק של בנין הייטק חדש
לשימושי מסחר ומשרדים
מגרש 1016 ע"פ תכנית רח/2005 ב
חלקה 193 בגוש 3695
פינת הרחובות מנחם פלאוט וחיים פאקריס,
פארק המדע רחובות

ינואר 2026



RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

25/1/2026

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

הערכת שווי שוק של בנין הייטק חדש
לשימושי מסחר ומשרדים
מגרש 1016 ע"פ תכנית רח/2005 ב
חלקה 193 בגוש 3695
<u>פינת הרחובות מנחם פלאוט וחיים פאקריס,</u>
פארק המדע רחובות

1. <u>מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה</u>

נתבקשתי על ידי חברת נתנאל מניבים בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין שבנדון לתאריך 31/12/2025. המקרקעין מהווים בניין משרדים מעל לקומת מסחר המושכר לחברת אלביט מערכות בע"מ, ששכרה את כל זכויות החברה בבניין בשלמות, ע"פ הסכם מיום 27/12/2017 והתוספת להסכם מיום 16/8/2018.

המקרקעין נשוא חוות הדעת מסווגים ע"י החברה כנדל"ן להשקעה ע"פ הגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS40 (נדל"ן להשקעה) ו- IFRS13. נמסר לי כי חוות דעתי נדרשת לצורך הכללתה בדו"חות הכספיים של החברה לתאריך 31/12/2025 ו/או לצורך הכללתה בתשקיף להנפקת אג"ח לציבור ו/או הכללתה בתשקיף מדף.

השווי ההוגן מוגדר לפי תקן IAS40 כסכום שבו ניתן להחליף נכס בעסקה בין קונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

2. <u>פרטי ההתקשרות</u>

במהלך חודש דצמבר 2025 התבקשתי על ידי החברה לבצע את השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדו"חות הכספיים של החברה המפורסמים לציבור וכן מאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לתשקיף ההנפקה ככל שיהיה בכך צורך. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 לחוק החברות תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

3. <u>פרטי המומחה והצהרתו</u>

להלן פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

השכלה

1990	בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, היחידה ללימודי המשך וחוץ, הטכניון
1991	בעל תואר B.Sc., בוגר בהנדסה כימית, הפקולטה להנדסה כימית, הטכניון
1994	שמאי מקרקעין מוסמך, רישיון מס' 397
1996	בעל תואר M.B.A, מוסמך במינהל עסקים, הפקולטה לניהול, אוניברסיטת ת"א
1998	בוגר קורס גישור, מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע ובטכנולוגיה, הטכניון
2007	בעל תואר LL.B , בוגר במשפטים , הקריה האקדמית קריית אונו
2012	בעל תואר LL.M, תואר שני במשפט מסחרי תכנית תל אביב – ברקלי, בהצטיינות, אוניברסיטת תל אביב

מינויים מקצועיים

1999 – 2003	מרצה בחוג לשמאות מקרקעין במכללה למינהל (קמפוס ת"א).
2002 ועד היום	חבר במועדון הדיווח הכספי והחשבונאי של מכון קסירר בחשבונאות, אוניב' ת"א.
2002 – 2008, 2011 ועד 2017	יו"ר הועדה ליישום התקינה חשבונאית של לשכת שמאי מקרקעין.
2003 – 2008, 2011 ועד 2017	חבר ועד לשכת שמאי המקרקעין.
2006	יו"ר ועדת המשנה לתקן שמאי מס' 17 ו- 18 של הוועדה לתקינה שמאית מטעם מועצת השמאים.
2008	חבר במערכת הביטאון "מקרקעין וערכם".
2009 – 2010	יועץ מקצועי למחלקת תאגידים של הרשות לניירות ערך.
2011 ועד היום	חבר בצוות מחברי בחינות הרישוי מטעם רשם המתווכים.
2012 ועד 2015	שמאי פינוי-בינוי ע"פ חוק פינוי-בינוי (פיצויים) במינוי של שר המשפטים מתאריך 14/06/12 [פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6435 מיום 21/06/12].
2012 ועד היום	חבר באיגוד שמאי המקרקעין הבריטי ה- **RICS** – Royal Institution of Chartered Surveyors
2022 ועד היום	מרצה בתוכנית רום לשמאות מקרקעין, אוניברסיטת בר אילן
2022 ועד היום	חבר במועצה המקצועית של פורום IVS

רשויות מקומיות / טיפול וייעוץ בנושאי תכנון ובניה וקידום תכניות בנין עיר

1997 ועד היום	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.
1997 – 1999	יועץ בנושאי רשות מקרקעי ישראל לערים נתניה, מודיעין, אשקלון וטבריה.
1998 – 1999	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו.
2000	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה.
2007 – 2008	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד.
2009	מקדם תכניות עבור רשות מקרקעי ישראל במחוז צפון מטעם חב' מבני תעשיה.

עריכת שומות לדו"חות כספיים

עורך שומות עבור החברות אוצר מפעלי ים בע"מ, חברת החשמל לישראל בע"מ, תעש מערכות בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ, גמול נדל"ן בע"מ, כלל ביטוח בע"מ ונתנאל גרופ בע"מ.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

למשרדי אין תלות כלשהי בחברה או בבעליה, או בחברות קשורות כמו כן אין לי כל קשר עסקי או אישי אחר עם החברה ו/או עם חברות קשורות ו/או בעליהן. שכר הטרחה לביצוע הערכה אינו מותנה.

5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים, למעט הסתמכות על נתוני החברה בדבר הזכויות הקנייניות והחוזיות של החברה, כפי שנמסרו לי ע"י נציגי החברה.

6. <u>הצהרות השמאי</u>

הריני מאשר כי חוות דעת זו ערוכה ע"פ תקן מס' 17.1 "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968" וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1965.

הנני מאשר כי החברה התחייבה לתת לח"מ שיפוי, באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מכל עילה למעט במקרים של זדון.

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריכים שונים במהלך חודש דצמבר 2025.

<u>מסד עובדתי של נתוני השומה</u>
כמפורט בסעיף 12.3 לשומה, מידע שנמסר על-ידי החברה.

להלן חוות דעתי:

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

7. <u>פרטי המקרקעין</u>

המקרקעין הנישומים כוללים את חלקה 193 בגוש 3695 בשטח רשום של 2,228 מ"ר, ידועים גם כמגרש מס' 16 ע"פ תכנית רח/2005ב'. על החלקה הנ"ל בנוי בניין חדש למשרדים ותעשיית הייטק בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף לחניה ואחסנה. הבניין נמצא בפינת הרחובות מנחם קלאוס וחיים פקריס, כאשר הוא גובל בקיר משותף עם בנין הידוע בשם בית "רוטמן". זכויות חברת נתנאל גרופ בע"מ בנכס הנישום, בהתאם להסכם שיתוף מיום 25/2/2014 ובהתאם להסכם מכר של חנות בקומת קרקע לחברת דיור אדר בע"מ, כוללים את כל שטחי המשרדים בבניין (קומות 1-7), הקומות הטכניות ו- 3 קומות המרתף (למעט 5 מקומות חניה בודדים הממוקמים בקומת הקרקע שהוצמדו לבעלת הזכויות הנוספת במקרקעין (דיור א.פ.צ. בע"מ).

להלן שטחי הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר האחרונה (תכנית שינויים בקומות המרתף) תואמת היתר מס' 20170231 שניתן ביום 6/11/2017:

קומה	שטח עקרי	שטחי שירות					סה"כ הבניין
		מקלט	חניה	אחסנה	אחר	סה"כ	
מרתף 3			1,649.99	26.9	100.0	1,776.95	1,776.95
מרתף 2			1,707.1	37.9	100.0	1,845	1,845
מרתף 1			1,549.4	32.5	139.6	1,721.56	1,721.56
קרקע	438.4	22.7		26.2	289.2	338.1	776.5
1	555.7	21.1			162.9	184.0	739.7
2	574.3	21.1			169.7	190.9	765.1
3	574.3	21.1			169.7	190.9	765.1
4	574.3	21.1			169.7	190.9	765.1
5	580.4	21.1			162.7	183.8	764.3
6	580.4	21.1			162.7	183.8	764.3
7	580.4	21.1			162.7	183.8	764.3
גג טכני					133.6	159	159
ביניים				23.58	51.07	74.7	74.7
סה"כ	**4,458.1**	**170.6**	**4906.55**	**147.06**	**1,997.3**	**7,202.9**	**11,660.95**

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

בנוסף לשטחים הנ"ל נבנו מרפסות בשטח כולל של- 388 מ"ר. שטח זה לא מצוין בטבלת השטחים למרות שהוא מופיע בתכניות ואף נבנה בפועל.

<u>הבהרה</u>

1) הזכויות בחלקה 193 בגוש 3695 רשומות ע"ש דיור (א.פ.צ.) בע"מ בשיעור של 481/1600 חלקים וע"ש נתנאל גרופ בע"מ בשיעור של 1119/1600 חלקים. בהתאם להסכם שיתוף מיום 25/2/14 שנחתם בין השותפים, יוחד לשותף מס' 1 (דיור א.פ.צ. בע"מ) זכויות בשתי חנויות בקומת המסחר בשטח כולל של 339.5 מ"ר וזכות שימוש וכניסה ל- 5 מקומות חניה בודדים במפלס החצר. לשותף מס' 2 חב' נתנאל גרופ בע"מ יוחדו יתרת הזכויות בבניין וכל הזכויות העתידיות. עוד הוסכם כי בהתאם לתכנית רח/2005/ב/7 המופקדת, הזכויות ל- 150 מ"ר בייעוד מסחרי בקומת הקרקע יחולקו בין השותפים ע"פ חלקיהם היחסי בקומת המסחר.
2) בהתאם להסכם מכר מתאריך 21/7/2015 מכרה חב' נתנאל גרופ בע"מ את חנות מס' 1 כהגדרתה בהסכם השיתוף, בגודל של 228 מ"ר נטו ו- 262 מ"ר ברוטו לחב' דיור אדר בע"מ.

הנכס נשוא השומה מתייחס כאמור לכל יתרת זכויותיה של חברת נתנאל גרופ בע"מ - קומות המשרדים של הבניין (ללא השטחים בקומת הקרקע), קומות הטכניות ושטחי המרתפים (למעט 5 מקומות חניה). להלן השטח הסחיר לשיווק (השטח ברוטו בתוספת 15% העמסה לשטחים משותפים בבנין, בהתאם להסכמי השכירות עם חברת אלביט מערכות בע"מ:

קומה	שטח ללא מרפסות כולל העמסה של 15%	שטח מרפסות
חוזה בסיסי		
3	880	78
4	880	78
5	879	113
6	879	-
7	879	-
8	159	-
חניה	121	-
תוספת לחוזה		
2	880	108
8		
1	851	-
ביינים	86	-
חניות	41	-
סה"כ	**6373**	**377**
סה"כ חניות	**162**	

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. הנכס הנדון מהווה בניין משרדים ומסחר חדש (בן 7 קומות + מפלסים טכניים, מעל לקומת מסחר ו- 3 קומות מרתף), בפינת הרחובות מנחם קראוס ומנחם פקריס בפארק תעשיות עתירות ידע (פארק ת.מ.ר.) ברחובות.

8.2. הנכס אוכלס החל מחודש 11/2018 על ידי חברת אלביט הדמיה ששכרה את השטחים של חברת נתנאל בשלמות. בעת ביקורי בנכס מצאתי כי הבניין מאוכלס במלואו.

8.3. הנכס ידוע גם כמגרש 1016 ע"פ תכנית רח/2005ב ששטחו 2,228 מ"ר.
להלן גבולות הנכס:
במערב – חזית לרחוב פקריס, בדרום - חזית לרחוב קלאוס,
בצפון – בקיר משותף בבניין תעשיית יתרת ידע דומה הידוע כבית רוטמן,
במזרח – מבנה בו 3 קומות בשיתוף חב' "סיגמה".

8.4. הבניין הבנוי על החלקה, בנין משרדים ותעשיית הייטק חדש, מאופיין ע"י שלד בטון מזוין, קירות חוץ בחיפוי קירות מסך, השטחים הציבוריים ברמת גמר מלאה הכוללת ריצוף וחיפוי שיש, הכנה למערכות מיזוג אויר מרכזי, מערכות ספרינקלרים וגילוי עשן. השטחים לשיווק מאופיינים ברמת גמר "מעטפת", הכוללים רצפת בטון, מערכת גילוי וכיבוי אש, הכנות למיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה מתח נמוך ועוד.
בבניין מותקנות שתי מעליות נוסעים וכן מעלית נוספת לקומות המרתף.

8.5. ע"פ היתר בניה לתכנית שינויים מיום 2/11/2017 ניתן היתר לקומת מרתף תחתונה בשטח של כ- 1,776 מ"ר, בהתאם לשטחים שנבנו בפועל.

<u>הסביבה</u>

פארק תעשיות עתירות ידע ע"ש יצחק רבין (פארק ת.מ.ר) ברחובות, יחד עם פארק המדע בנס ציונה מהווים מרכז לפעילות של חברות הייטק, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר. הפארק ממוקם בסמיכות (ובמרחק הליכה רגלית) לתחנת הרכבת, למכון ויצמן ולקמפוס הפקולטה לחקלאות של אוניברסיטת ירושלים. אזור התעסוקה הנ"ל צפוי להתפתח בשנים הקרובות נוכח מספר תוכניות שאושרו וכאלה שנמצאות בשלבי אישור להוספת שטחי תעסוקה כדלקמן:

- בחלק המזרחי של פארק ת.מ.ר בבעלות מכון ויצמן וחברת גב – ים , קיים פוטנציאל של 100,000 מ"ר זכויות בניה זמינות.
- בתחום העיר נס ציונה, בתחום תכנית נס/123 אושרה קיבולת בניה של כ-93,000 מ"ר לתעסוקה, בתכנית נס/144 אושרה קיבולת בניה של כ-100,000 מ"ר נוספים.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

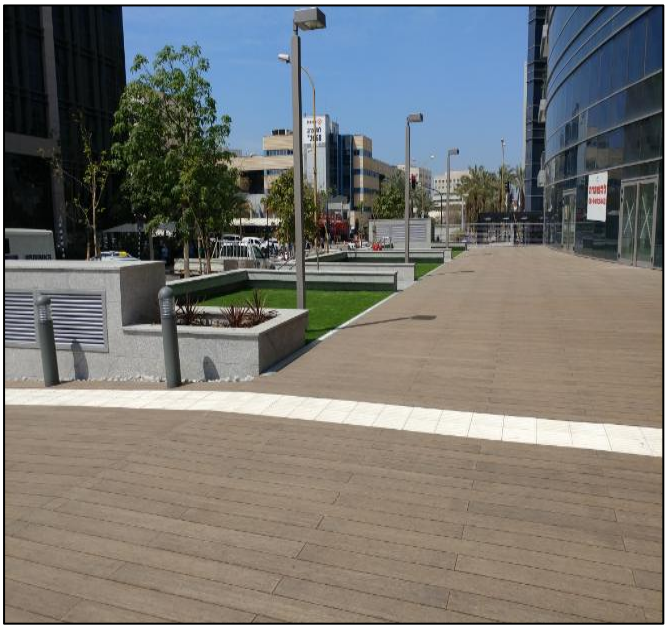
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

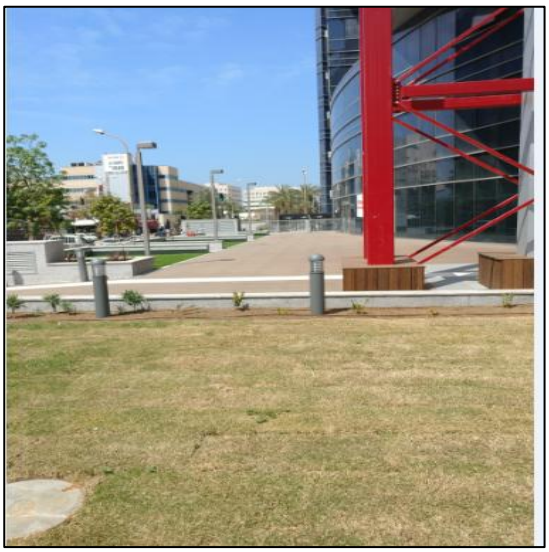
טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>תמונות הפרויקט</u>









RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

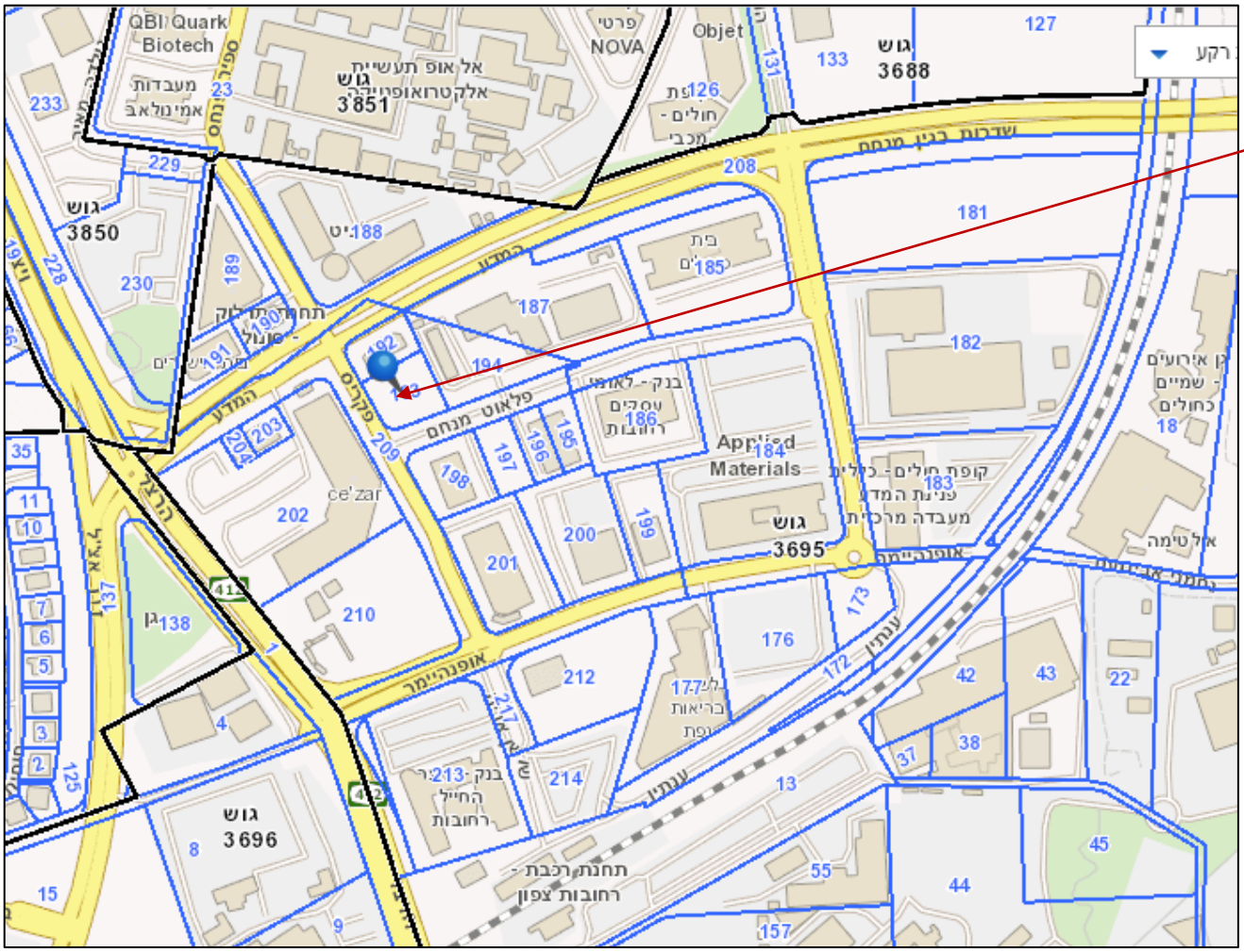
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

תרשים הסביבה



RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

9. <u>מצב תכנוני</u>

9.1. זכויות הבניה המוקנות לחלקה 193 בגוש 3695 נובעות מרצף תכניות בנין ערים, כדלקמן:

שם התכנית	סטטוס	תאריך	הערות
רח/2005/ב'	מאושרת	12/8/1990	איחוד וחלוקה וסיווג לתעשיה
רח/2005/א'/ב'/3	מאושרת	6/11/2003	תכנית המגדילה זכויות בניה וקומות
רח/מק/2005/ב'/5	מאושרת	3/3/2008	הגדלת תכסית
רח/2000/ב/6	מאושרת	31/3/2015	הוראות בדבר שטחי שירות
רח/2005/ב'/7	מאושרת	10/2/2016	המרת זכויות חלקיות מתעשייה עתירת ידע למסחר
רח/2005/א'/ב'/4	מאושרת	27/3/2017	התכנית מציעה להמיר שימושי תעשיה עתירת ידע בקומת הקרקע למסחר שאינם לצורכי המפעל בהיקף נוסף של 5% למטרות מסעדות, בתי קפה ומועדונים בעלי אפיון לפעילות ערב.
רח/2000/טז/1	מאושרת	13/12/2018	תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 -**לא רלוונטית לנכס הנישום.**
רח/מק /2000/ע- עוגנים	מאושרת	29/8/2019	התרת בניית עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים - **לא רלוונטית לנכס הנישום**.
רח/מק/2000/פ- קווי בניין	מאושרת	22/4/2020	קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים למגורים בהם התב"ע הראשית לא קבעה זאת – **לא רלוונטית לנכס הנישום.**
רח/2000/טז"/2	מאושרת	2/10/2022	קביעת הוראות בניה ל-2,000 יח"ד במרכז העיר - **לא רלוונטית לנכס הנישום**.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 טל:
Fax: 972 - 3 - 503 3030 פקס:
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

סיכום הזכויות

ייעוד	-	מסחר ותעשיה עתירת ידע
שימושים	-	משרדים או מבנים לתעשייה עתירת ידע או מחקר ופיתוח תעשייתי ו/או רפואי ו/או ביוטכנולוגי ו/או חקלאי. כמו כן שימושים נלווים הכוללים שירותים טכנולוגיים, מדעיים, עסקיים ושירותי רווחה למפעל ולעובדיו, משרדים, וכן עד 150 מ"ר בקומת הקרקע לשימושי מסחר כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מקומות בילוי בעלי אפיון לפעילות ערב, לא כולל אולמות שמחה.
שטח עיקרי	-	4,458 מ"ר, מתוכם 150 מ"ר שטח למסחר ובנוסף ניתן להמיר למסחר עד 5% מהשטח העיקרי לתעסוקה בקומת הקרקע (מתוך ה- 120%)
שטח שירות עילי	-	1,872 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	-	5,345 מ"ר
מס' קומות	-	7 מעל קומת קרקע וגלריה ומעל 3 קומות מרתף תת קרקעי
תכסית	-	42% על קרקעית ן-87% תת קרקעית

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

10. רישוי הנכס

10.1. הבניין נשוא השומה נבנה בהתאם להיתר בניה מס' (2) 20090464 מיום 5/6/20012 להקמת בנין תעשיה עתירת ידע ומסחר בן 7 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית ומעל ל-3 קומות מרתף לחניה ואחסנה. שטחי הבניה הם כמפורט בטבלה שבסעיף 7.

10.2. בהתאם לתכנית בקשה להיתר האחרונה (תכנית שינויים בקומות המרתף התחתונה לצורך הרחבתה) תואמת היתר מס' 20170231 שניתן ביום 6/11/2017, אושרו לבניה השטחים הבאים:

א – השימושים העיקריים (מ"ר): מגורים		משרדים		מסחר		סה"כ שטח	סה"כ		הקומה והמפלס בבנין **	ב – חלקי שירות (מ"ר): אחסנה		מבואות וחדרי מדרגות		חניה		מתקנים ומערכות מכניות		מקלט	אחר	בניה קיימת	סה"כ		ג – סה"כ הבנין		לא מקורה
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מ"ר	% משטח המגרש		קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע				מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	%	
									מרתף 3	26.93		64.78		456.39	1193.6	35.25				583.35	1776.95	79.72	1776.95	79.72	
									מרתף 2	37.88		64.78		1799.0	-91.9	35.25				1936.98	1844.92	82.77	1844.92	82.77	
									מרתף 1	32.51		82.20		1763.73	-214.27	57.36				1935.90	1721.63	77.24	1721.63	77.24	
		438.37	-150		150	288.37	438.37	19.67	קומת קרקע	26.16		185.82				40.59		22.7	62.82	338.10	338.10	15.17	776.47	34.83	
		555.68				555.68	555.68	24.93	ראשונה			124.51				6.17		21.13	32.19	184.0	184.0	8.25	739.68	33.18	
		574.26				574.26	574.26	25.76	שניה			131.37				6.17		21.13	32.19	190.86	190.85	8.56	765.12	34.33	
		574.26				574.26	574.26	25.76	שלישית			131.37				6.17		21.13	32.19	190.86	190.85	8.56	765.12	34.33	
		574.26				574.26	574.26	25.76	רביעית			131.37				6.17		21.13	32.19	190.86	190.85	9.56	765.12	34.33	
		580.41				580.41	580.41	26.04	חמישית			124.35				6.17		21.13	32.19	183.84	183.83	8.25	764.25	34.29	
		580.41				580.41	580.41	26.04	שישית			124.35				6.17		21.13	32.19	183.84	183.83	8.25	764.25	34.29	
		580.41				580.41	580.41	26.04	שביעית			124.35				6.17		21.13	32.19	183.84	183.83	8.25	764.25	34.29	
									גג טכני			22.56				22.12			93.87	138.55	138.55	6.22	138.55	6.22	
									מפלס ביניים	23.58		45.56				5.51				74.65	74.64	3.35	74.64	3.35	
		4458.05	-150		150	4443	4458.0	200.00	סה"כ המבנה	147.06		1357.37		4019.12	887.43	239.27		170.62	382.02	6315.53	7202.90	323.15	11660.95	523.17	
							א														ב		ג		
		4458.05	-150		150	4443	4458.0	200.00	מעל הקרקע	49.74		1145.61				111.41		170.62	382.02	1859.40	1859.40	83.42	6317.45	283.44	
									מתחת הקרקע	97.32		211.76		4019.12	887.43	127.86				4456.13	5343.50	239.73	5343.50	239.73	

10.3. בתאריך 27/12/2017 ניתן טופס 4 להרצת מערכות, תואם היתר מס' 20090464. בתאריך 28/10/2018 ניתן טופס 4 תואם היתר מס' 20170231.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 :טל
Fax: 972 - 3 - 503 3030 :פקס
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

11. הזכויות במקרקעין

11.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 25/1/2026 עולה כי זכויות הבעלות על החלקה רשומות על שם דיור (א.פ.צ.) בע"מ בשיעור של- 481/1600 חלקים ועל שם נתנאל גרופ בע"מ בשיעור של – 1119/1600 חלקים. בתאריך 4/4/2023 נרשמה הערת אזהרה לטובת נתנאל מניבים בע"מ על הזכויות של נתנאל גרופ בע"מ.

<u>הערות הרלוונטיות לבעלות של נתנאל גרופ בע"מ/ נתנאל מניבים בע"מ</u>

הערות אזהרה ע"פ סעיף 126 מיום 18/8/2015 לטובת דיור אדר בע"מ, מי שהתקשרה עם חברת נתנאל גרופ בעסקה לרכישת שטח מסחרי בקומת הקרקע (ראה סעיף 11.3 שלהלן). מכל מקום השטח הנ"ל שנמכר לדיור אדר בע"מ אינו חלק מהמקרקעין הנישום בשומה זו.

11.2. בהתאם להסכם שיתוף מיום 25/2/14 שנחתם בין השותפים, יוחד לשותף מס' 1 (דיור א.פ.צ. בע"מ) זכויות בשתי חנויות בקומת המסחר בשטח כולל של 339.5 מ"ר וזכות שימוש וכניסה ל- 5 מקומות חניה בודדים. לשותף מס' 2 חב' נתנאל גרופ בע"מ יוחדו יתרת הזכויות בבניין וכל הזכויות העתידיות. עוד הוסכם כי בהתאם לתכנית רח/2005/ב/7 המופקדת, הזכויות ל- 150 מ"ר בייעוד מסחרי בקומת הקרקע יחולקו בין השותפים ע"פ חלקיהם היחסי בקומת המסחר.

11.3. בהתאם להסכם מכר מתאריך 21/7/2015 מכרה חב' נתנאל גרופ בע"מ את חנות מס' 1 כהגדרתה בהסכם השיתוף, בגודל של 228 מ"ר נטו ו- 262 מ"ר ברוטו לחב' דיור אדר.

11.4. בתאריך 4/4/2023 נרשמה הערת אזהרה לטובת נתנאל מניבים בע"מ על הבעלות של נתנאל גרופ בע"מ.

11.5. בתאריך 15/3/2023 רשומה משכנתה לטובת בנק הפועלים על זכויות נתנאל גרופ מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום.

11.6. <u>סיכום</u>

זכויות חברת נתנאל גרופ בע"מ בנכס הנישום, בהתאם להסכם שיתוף מיום 25/2/2014 ובהתאם להסכם מכר של חנות בקומת קרקע לחברת דיור אדר בע"מ, כוללים את כל שטחי המשרדים בבניין (קומות 7-1), הקומות הטכניות ו- 3 קומות המרתף.

השומה נערכה בהנחה כי אין שינוי בזכויות החברה בנכס הנדון וכי לחברה זכויות בעלות בנכס הנדון, כמפורט לעיל, כפי שנמסר לי על ידי החברה .

11.7. בהתאם להסכם שכירות שנחתם בתאריך 27/12/2017 בין נתנאל גרופ (להלן: "המשכירה") לבין אלביט מערכות בע"מ להלן: " השוכרת"), עולים הפרטים הבאים:

(1) המושכר מהווה את קומות 8-3 בשלמות, 5 קומות משרדים וקומת גג טכני וכן 121 מקומות חניה בחניונים, כדלקמן:

- קומה 3 - 880 מ"ר ברוטו קומתי +78 מ"ר מרפסות

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

- קומה 4 - 880 מ״ר ברוטו קומתי +78 מ״ר מרפסות
- קומה 5 - 879 מ״ר ברוטו קומתי +113 מ״ר מרפסות
- קומה 6 - 879 מ״ר ברוטו קומתי, לקומה זו אין מרפסות
- קומה 7 - 879 מ״ר ברוטו קומתי, לקומה זו אין מרפסות
- קומה 8- 159 מ״ר ברוטו קומתי +70 מ״ר מרפסות

בסה״כ 4,556 מ״ר + 339 מ״ר מרפסות, כשהשטח הנ״ל כולל העמסה של 15% בגין שטחים ציבוריים.

בנוסף מוצעת קומה שניה כאופציה, ששטחה ברוטו כולל העמסה בשיעור של-15% מסתכם ב- 880 מ״ר +108 מ״ר מרפסות קומתיות

(2) תקופת השכירות הבסיסית 48 חודשים. תקופת שכירות נוספת ראשונה 36 חודשים, תקופת שכירות נוספת שניה 36 חודשים.

(3) בתום השנה החמישית, דמי השכירות יעלו ב-5%.

(4) דמי שכירות בסיסיים ותוספת דמי שכירות (בגין עלויות התאמה לפי הקצב של 2,900 ₪/ מ״ר), יהיו כדלקמן:

- דמי שכירות בסיסיים -51 ₪/מ״ר
- דמי שכירות עבור מ״ר מרפסת -35 ₪/מ״ר
- תוספת דמי שכירות עבור ביצוע עבודות גמר – 29 ₪ /מ״ר, לכל השטחים פרט לקומה 8
- דמי שכירות עבור חניות – 400 ₪/ מ.ח

(5) סה״כ דמי שכירות בסיסיים 241,221 ₪/חודש,
סה״כ תוספת לדמי שכירות על סך של -127,513 ₪/חודש,
סה״כ דמי שכירות עבור 121 חניות 48,400 ₪/חודש.

(6) כל הסכומים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד חודש ספטמבר 2017, שפורסם בתאריך 15/10/2017 יהווה את מדד הבסיס.

(7) ככל והשוכר לא יממש את תקופת האופציה לגבי שטחי המושכר, כולם או חלקם, הוא מתחייב לשלם את יתרת ההשקעות של המשכיר בעבודות ההתאמה בנכס, לפי חלק הזמן שנותר ממועד ההפסקה ועד לתום תקופה בת 10 שנים, כשסכום זה צמוד למדד.

(8) תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה. מועד מסירת החזקה יחל לאחר השלמת עבודות הגמר, עד חמישה וחצי חודשים מהמועד הקובע. המועד הקובע יהיה בתוך חודשיים ממועד החוזה, המועד בו יאושרו ויחתמו על ידי הצדדים התכניות הסופיות לביצוע. בנוסף ממועד מסירת החזקה תינתן תקופת גרייס בת 14 יום בהם לא ישלם השוכר דמי ניהול ודמי שכירות.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>סיכום</u>

מכל האמור לעיל הנכס החל להניב בתוך 8 חודשים ממועד החתימה על החוזה.

(9) דמי ניהול יעמוד על 15% + COST, אך לא יעלו על 18 ש"ח /מ"ר, ללא חיוב של שטח המרפסות.

11.8. בהתאם לתוספת להסכם מיום 15/8/2018, הושכרו לחברת אלביט יתרת השטחים בבניין, לרבות השטחים בקומה 2 שלגביהם נתנה אופציה. סה"כ קיבולת השטחים ושכר הדירה החוזי מסתכם כדלקמן:

קומה		שטח ללא מרפסות כולל העמסה של 15%	שטח מרפסות	תעריף למ"ר	תעריף למרפסת	שכ"ד הנקוב בחוזה לרמת מעטפת	עלויות גמר
חוזה בסיסי				שח/מ"ר	שח/מ"ר	שח/חודש	שח/חודש
3		880	78	51	35	47,610	25,520
4		880	78	51	35	47,610	25,520
5		879	113	51	35	48,784	25,491
6		879	-	51	35	44,829	25,491
7		879	-	51	35	44,829	25,491
8		159	-	0	0	-	-
חניה		121	-	400	0	48,400	-
תוספת לחוזה						-	
2		880	108	51		44,880	25,520
8				0		-	-
1		851	-	51		43,401	24,679
ביינים		86	-	51		4,386	2,494
חניות		41	-	400		16,400	-
סה"כ מושכר		**6373**	**377**				
סה"כ חניות		**162**					
סה"כ פדיון						**391,129**	**180,206**
סה"כ חודשי מעטפת +גמר						**571,335**	
סה"כ שנתי		צמוד למדד ספטמבר שפורסם ב-15.10.2017				**6,856,020**	
סה"כ הכנסות לשנה קלנדרית המסתיימת ביום 31/12/2025						**8,851,379**	

תקופת השכירות שונתה ל 5 שנים+ אופציה ל 5 שנים.

בהתאם למידע שנמסר לי, הסכם השכירות נכנס לתקופת האופציה ולפיכך מיום 8/11/2023 דמי שכירות המוגדלים לתקופת האופציה הועלו ב-5%.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

12. שיקולים ועקרונות בשומה

בעריכת שומה זו הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. הנכס הנישום מהווה נכס חדש, מניב, הנמצא 7 שנים מתחילת ההסכם, בתקופת האופציה השנייה שצפויה להימשך 3 שנים נוספות.

12.2. קיימות שלוש גישות מקובלות לצורך הערכת שווי נכס מקרקעין (גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת העלות). כאמור הנכס נשוא חוות הדעת הינו נכס מניב, אי לכך אומדן השווי יבוצע תוך שימוש משולב בגישות ההכנסה וההשוואה.

12.3. המסד העובדתי שעומד בבסיס שומה זו מבוסס בין השאר על מידע שנמסר לי על-ידי החברה (מידע שאושר ונבדק גם ע"י נציגי החברה במסגרת הבקרה הפנימית על השומה בטרם נחתמה על-ידי), כדלקמן:

1) זכויות החברה בנכס הנישום כוללות את כל שטחי המשרדים בבניין (קומות 1-7), הקומות הטכניות ו- 3 קומות המרתף (למעט 5 מקומות חניה בודדים במפלס החצר שהוצמדו לבעלת הזכויות הנוספת במקרקעין (דיור א.פ.צ. בע"מ), זאת לרבות השטח שנבנה בקומת מרתף שלישי ע"פ היתר הבניה האחרון.

2) נכון למועד מתן חוות דעת זו, לא קיימים חיובים כספיים שרובצים על הנכס.

3) בתאריך 27/12/2017 ניתן טופס 4 להרצת מערכות, תואם היתר מס' 20090464. בתאריך 28/10/2018 ניתן טופס 4 תואם היתר מס' 20170231.

4) קיימים שני הסכמים עם חברת אלביט מערכות להשכרת כל השטחים בבנין נשוא השומה, כמפורט בסעיפים 11.5 ו-11.6, סך ההכנסה השנתית עבור כל הנכס (דמי שכירות למעטפת +גמרים+ חניון) נכון ליום 31/12/2025, מסתכמת בסכום של – 8,851,379 ₪.

5) בהתבסס על ההסכם עם אלביט מערכות בע"מ השטח לשיווק מחושב בהתאם לשטח ברוטו הקומתי בתוספת כמחצית שטחי המרפסות, ובצירוף העמסה בשיעור של -15% על השטח הברוטו הקומתי לא כולל מרפסות, בגין שימוש בשטחים מהשותפים.

12.4. באומדן שווי הנכס, הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

1) מיקום הנכס במיקום מרכזי בפארק ת.מ.ר. ברחובות.

2) היקף השטחים שנכללו בהסכם עם חברת אלביט מערכות.

3) העובדה שמדובר בבניין חדש, ייצוגי, מודרני, בעל אדריכלות מרשימה.

4) דמי השכירות החוזיים שנקבעו בהסכם מול חברת אלביט מערכות, זאת לצד דמי שכירות ומחירי המכירה הרווחים לשטחי תעשיה עתירת ידע ולשטחי חניות ומחסנים בסביבה הקרובה.

5) הזכויות במקרקעין – זכות בעלות בכפוף להסכם שיתוף.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 טל:
Fax: 972 - 3 - 503 3030 פקס:
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

6) הובא בחשבון כי הנכס הנישום מוחזק באופן בלעדי על ידי נתנאל לאור הסכם השיתוף המאפשר לכל אחת מהשותפים לנהוג מנהג בעלים בזכויותיו ללא הפרעה מצד השותף השני.

12.5. תחשיב שווי הנכס התבסס בין השאר על תשלומי שכ"ד ללא דמי ניהול.

12.6. שווי זכויות החברה בנכס מוערך בהנחה שהוא חופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, או התחייבות כלשהי כלפי צד שלישי, למרות המשכנתא הרובצות על הנכס לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

12.7. שווי הנכס הנקוב בשומה זו לא כולל מע"מ, שיש להוסיפו בעסקאות בנכסים מסחריים מהסוג הנ"ל.

12.8. המועד הקובע לשומה – 31/12/2025.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

13. נתונים לאומדן השווי / תחשיב

- להלן פירוט עסקאות שדווחו לרשות המיסים לשנים 2021-2022 :

סוג נכס	מהות עסקה	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	אורך חזית	קומה	קומות	שנת בניה
בניין	משרד	186	3695	09/01/2022	רחובות	1,583,334	87.00	15,224	5	3	6	1996
בניין	משרד	197	3695	27/05/2021	רחובות	41,150,000	2,684.00	17,638	100	5	12	2021
בניין	משרד	197	3695	21/04/2021	רחובות	6,063,376	502.00	16,567	100	10	12	2018
							עסקה מייצגת	17,638				

העסקה המייצגת נבחרה לאור גודלה ומיקומה בסמוך לנכס הנישום (חלקה 193) בבניין מודרני וחדש.



- לא היו עסקאות מכר שדווחו לרשות המיסים לשנת 2023.
- בשנת 2024 היו 4 עסקאות לשטחי משרדים קטנים, שאינם יכולים לתת אינדיקציה לשווי הנכס הנישום, בשל גודלו והיותו בנין חדש שאוכלס בשנת 2018 עם אדריכלות מרשימה.

מהות עסקה	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	שנת בניה
משרד	38	183	3695	13/03/2024	רחובות	רחובות - ללא רחוב	2	3,150,000	189.00	13,404	4	5	1997
משרד	21	199	3695	05/03/2024	רחובות	רחובות - ללא רחוב	7	2,650,000	184.00	14,021	5	6	1999
משרד	27	186	3695	01/01/2024	רחובות	פלאוט מנחם פרופ'	10	2,000,000	64.00	25,974	4	6	1996
משרד	0	200	3695	31/05/2023	רחובות	רחובות - ללא רחוב	5	1,880,000	105.00	13,239	3	6	1998

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 טל:
Fax: 972 - 3 - 503 3030 פקס:
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>דו"ח נת"מ לחציון ראשון של שנת 2025</u>

בהתאם לדו"ח הנ"ל, עולה כי דמי השכירות הממוצעים בבניינים CLASS A בעלי גמר בפארק המדע רחובות עומדים על 77.58 ₪/מ"ר ודמי השכירות למקום חניה עומדים על 460 שח בחודש.

<u>ממצאי הסקר לשנת 2025</u>

<u>פארק תמר, רחובות</u>

לא נמצאו בפארק תמר רחובות עסקאות מכר משמעותיות מעבר לאלה שצוינו בשומה מיום 31/12/2024.

כמו כן, במחצית הראשונה של שנת 2025 לא דווחו על עסקאות מכר.

<u>פארק המדע, נס ציונה</u>

באזור זה, הצמוד לפארק המדע ברחובות, המהווה סביבה עסקית דומה, אותרו עסקאות מכר מפרויקט קמפוס 2.0 של החברות יובלים ואספן, המוכרות שטחי משרד לשלב ב' של הפארק, לאחר השלמת השיווק של 4 בניינים בשלב א', שצפוי להיפתח בחודש ספטמבר השנה. שלב ב' ממוקם בפינת הרחובות פוצ'רניק ואיילון.

חלק מהמשרדים נמכרים ברמת מעטפת וחלק ברמת גמר בסיסית לפי 2000 ₪/מ"ר, בתיאום עם הרוכש.



RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

עסקאות מכר מפרויקט קמפוס יובלים 2.0 במהלך שנת 2025- 2024
(מקור רשות המיסים)

מהות עסקה	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח ברוט	מחיר למ"ר	קומה	קומות	שנת בניה
משרד	224	3851	09/04/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	2	1,288,560	70.00	25,771	4	12	2024
משרד	224	3851	26/02/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	1	1,139,320	78.00	20,345	2	12	2024
משרד	224	3851	25/02/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	1	2,311,547	125.00	25,684	10	12	2024
משרד	224	3851	06/02/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	0	1,350,298	78.00	24,112	3	12	2024
משרד	224	3851	30/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	1	597,134	37.00	11,483	11	12	2024
משרד	224	3851	28/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	17	601,835	76.00	11,145	10	12	2024
משרד	240	3851	26/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	5	900,000	36.00	18,367	3	7	2018
משרד	224	3851	23/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	13	928,447	100.00	12,895	1	12	2024
משרד	224	3851	22/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	1	880,776	44.00	27,524	11	12	2024
משרד	224	3851	22/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	21	573,975	61.00	13,045	11	12	2024
משרד	224	3851	16/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	224	1,851,129	223.00	11,498	6	12	2024
משרד	224	3851	16/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	224	538,696	69.00	10,774	6	12	2024
משרד	224	3851	16/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	24	660,889	85.00	10,834	6	12	2024
משרד	224	3851	13/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	224	526,893	55.00	13,172	11	12	2024
משרד	224	3851	05/01/2025	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	16	375,852	46.00	11,389	11	12	2024
משרד	224	3851	05/01/2025	נס ציונה	ללא רחוב	24	675,585	76.00	12,511	9	12	2024
משרד	224	3851	30/12/2024	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	10	780,975	80.00	13,701	4	12	2024
משרד	224	3851	29/12/2024	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	12	643,628	64.00	13,992	11	12	2024
משרד	224	3851	26/12/2024	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	24	824,672	73.00	15,859	11	12	2024
משרד	224	3851	26/12/2024	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	8	588,929	54.00	15,101	11	12	2024
משרד	224	3851	26/12/2024	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	9	920,507	79.00	16,149	11	12	2024
משרד	224	3851	26/12/2024	נס ציונה	בוחובב	1	754,870	78.00	13,480	5	12	2024
משרד	224	3851	22/12/2024	נס ציונה	נס ציונה - ללא רחוב	224	590,508	62.00	13,122	8	12	2024
משרד	224	3851	19/12/2024	נס ציונה	נורדאו	1	729,031	97.00	10,415	2	12	2024
משרד	224	3851	12/12/2024	נס ציונה	נס ציונה - ללא רחוב	224	488,144	62.00	10,848	6	12	2024
משרד	224	3851	12/12/2024	נס ציונה	זאבי רחבעם	1	1,597,441	85.00	26,188	3	12	2024
משרד	224	3851	12/12/2024	נס ציונה	נס ציונה - ללא רחוב	224	812,731	85.00	13,323	5	12	2024
משרד	224	3851	12/12/2024	נס ציונה	שבזי	1	1,799,151	97.00	25,702	3	12	2024
משרד	224	3851	12/12/2024	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	1	1,635,846	74.00	30,865	3	12	2024
משרד	224	3851	08/12/2024	נס ציונה	העצמאות	1	1,427,693	61.00	32,448	10	12	2024
משרד	224	3851	08/12/2024	נס ציונה	גולדה מאיר	1	1,254,679	64.00	27,276	3	12	2024
משרד	19	3851	06/12/2024	נס ציונה	רמון אילן	5	2,944,453	1.00	17,631	1	7	2021
משרד	224	3851	02/12/2024	נס ציונה	נס ציונה - ללא רחוב	1	981,776	61.00	22,313	8	12	2024
							ערך ממוצע		17,544			

בפרויקט קמפוס 2.0 של החברות יובלים ואספן, מתקבל שווי בנוי של שטחי משרד חדשים בפארק מודרני לפי ערך ממוצע של 17,544 ₪/מ״ר. הערך הנ״ל מייצג משרדים מותאמים למחצה ברמה של 2,000 ₪ למ״ר שתואמים רעיונית לסיטואציה של שטחי משרד המוצעים להשכרה חוזרת. (ישנן עסקאות בפרויקט לשטחים ברמת מעטפת).

<u>הבהרה</u>

מדובר במיקום פחות מטוב מהבניין של נתנאל (קצה אזור התעשיה נס ציונה), בפרויקט שנמכר ״על הנייר״ המיועד לאכלוס בעוד כשנתיים עד שלוש שנים ממועד הרכישה.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>סיכום ערכי השווי בנכס הנישום בגישת ההשוואה</u>

- שווי מ"ר בנוי ומותאם ברמה גבהה מעורך על הצד הזהיר בסך של – 17,600 ₪/מ"ר, לאור המיקום, רמת הבניין ורמת ההתאמות והעובדה שמדובר בבניין בשלמות.
- שווי מקום חניה מקורה תת קרקעיים, עבור 162 מ.ח, הוערך לפי 100,000 ₪/ מקום חניה
- שווי מ"ר מרפסת הוערך בשיעור של כ- 50% משווי מ"ר מקורה, בהתאם לעסקת אלביט מערכות, בסך של -8,800 ₪ /מ"ר.

<u>שיקולים</u>

13.1. לאור העובדה שהנכס מושכר בשלמות לתקופה נוספת של 3 שנים, נערך התחשיב גם על-פי גישת השומה על היוון הכנסות, בנוסף לגישת ההשוואה (תחשיב ביקורת).

13.2. <u>אינדיקציות לשיעורי היוון</u>

1) ע"פ תוצאות סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2024 האחרון שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי בחודש אוקטובר 2025, עולה כי שיעור ההיוון הכולל לשטחי תעשיה ומשרדים עומד על 6.5% ו- 6.7% בהתאמה בממוצע ארצי.
2) בתאריך 4/2025 דיווחה חברת מישורים על עסקת מכירה של מבנה משרדים בבנימינה בשטח של 3,160 מ"ר תמורת 39.4 מיליון ₪. ההכנסות השנתיות מהנכס לסוף שנת 2024 הסתכמו ב-2.65 מיליון ₪.
שיעור התשואה המשקף את העסקה הינו -6.73%.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 טל:
Fax: 972 - 3 - 503 3030 פקס:
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

שיעורי היוון שנעשה בהם שימוש בנכס הנישום
<u>לאור מיקומו ואיכותו של הנכס והשוכר</u>

- שטחים מושכרים בתקופת החוזה – 5% בהתחשב ביתרת שנות שכירות והביטחון בחוזה הקיים מול שוכר איכותי והעובדה שאם מפסיק את ההסכם משלם קנס גבוה.
- שטחים מושכרים מתום התקופה - 6.7%.

13.3. <u>הפחתת עלויות התאמה וגמרים בעת חילופי שוכרים</u>

תחשיב שווי הנכס הניח כי בכל 10 שנים יידרשו עלויות התאמה בסך של 5 מיליון ₪ המהווים <u>מחצית</u> ממלוא העלות הראשונית (כ-10 מיליון), בשל הצורך בריענון המושכר או לעת החלפת שוכרים.

13.4. <u>עודף תזרימי מגבית דמי הניהול בהסכם מול אלביט</u>

חב' נתנאל מניבים מפעילה את ניהול הנכס באמצעות חברת ניהול בסכום הנמוך מ-18 ₪/ מ"ר. לפיכך מצטברים אצלה יתרות חיוביות בהתאם להוראות ההסכם (הכנסות מדמי ניהול בקיזוז הוצאות בגין דמי ניהול), המסתכמות בשיעור של 15% מעל ה-cost, כדלקמן:

שנה	עודף בדמי ניהול
2019	₪ 342,653
2020	₪ 342,653
ינואר-ספטמבר 2021	₪ 256,989
2022	₪ 274,981
2023 (ינואר עד דצמבר)	₪ 346,704
שנת 2024	₪ 300,000
שנת 2025	₪ 252,000

עודף התזרימי הנ"ל לא נכלל בתחשיב השווי שנערך לנכס בשומות קודמות עד כה, ומתוך זהירות גם לא בשומה זו.
על פי מידע שנמסר לי, יתרות חיוביות אלה מושקעות בתחזוקת הנכס.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

13.5. <u>הנחות לגבי חידוש ההסכם עם אלביט מערכות</u>

בסוף תקופת החוזה (עשר שנים), יתקיים מו"מ בין נתנאל לבין השוכרת. סביר להניח כי ההסתברות שאלביט מערכות תרצה להמשיך לשכור את הנכס, שהותאם לצרכיה, היא גבוהה מההסתברות שהיא תפנה את הנכס.

13.6. <u>מלחמת חרבות ברזל</u>

המצב המלחמתי שהחל ב-7/10/2023 טרם הסתיים, למרות שהשלב העצים הסתיים, עדיין מגויס צבא מילואים. ההשפעות על שוק הנדל"ן עדיין לא התגבשו במלואן. בשלב זה, בשומה זו, עניין זה לא בא לידי ביטוי מעצם העובדה כי הנכס מושכר בשלמות לחברה חזקה, אך יש לעקוב אחר אירוע זה בתקופות הדיווח הבאות.

13.7. <u>ריכוז שטחים ותחשיב שווי בגישת היוון הכנסות</u>

קומה		שטח ללא מרפסות כולל העמסה של 15%	שטח מרפסות	תעריף למ"ר	תעריף למרפסת	שכ"ד הנקוב בחוזה לרמת מעטפת	עלויות גמר
חוזה בסיסי				שח/מ"ר	שח/מ"ר	שח/חודש	שח/חודש
3		880	78	51	35	47,610	25,520
4		880	78	51	35	47,610	25,520
5		879	113	51	35	48,784	25,491
6		879	-	51	35	44,829	25,491
7		879	-	51	35	44,829	25,491
8		159	-	0	0	-	-
חניה		121	-	400	0	48,400	-
תוספת לחוזה						-	
2		880	108	51		44,880	25,520
8				0		-	-
1		851	-	51		43,401	24,679
ביינים		86	-	51		4,386	2,494
חניות		41	-	400		16,400	-
סה"כ מושכר		**6373**	**377**				
סה"כ חניות		**162**					
סה"כ פדיון						**391,129**	**180,206**
						571,335	
סה"כ שנתי		צמוד למדד ספטמבר שפורסם ב-15.10.2017				**6,856,020**	
סה"כ הכנסות לשנה קלנדרית המסתיימת ביום 31/12/2025						**8,851,379**	

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

- מלוא עלות ההתאמה נאמדת ב-10 מיליון. לצורך תחשיב השווי הנחתי כי בכל 10 שנים תושקע כמחצית העלות וזאת על מנת לשמר רמת גמר ותחזוקה גבוהים לאורך השנים.

זמן ממועד השומה	זמן שחלף מתחילת החוזה	הכנסה						הוצאה			NPV
		₪ 132,857,909						₪ 8,478,209			₪ 124,379,700
0	7	24,104,500									
1	8			8,851,379							
2	9			8,851,379							
3	10	₪ 132,110,134		8,851,379							
4	11			8,851,379				5,000,000			
5	12			8,851,379							
6	13			8,851,379							
7	14			8,851,379							
8	15			8,851,379							
9	16			8,851,379							
10	17			8,851,379							
11	18			8,851,379							
12	19			8,851,379							
13	20			8,851,379							
14	21			8,851,379				5,000,000			
15	22			8,851,379							
16	23			8,851,379							
17	24			8,851,379							
18	25			8,851,379							
19	26			8,851,379							
20	27			8,851,379							
21	28			8,851,379							
22	29			8,851,379							
23	30			8,851,379							
24	31			8,851,379				5,000,000			
25	32			8,851,379							
26	33			8,851,379							
27	34			8,851,379							
28	35			8,851,379							
29	36			8,851,379							
30	37			8,851,379							
31	38			8,851,379							
32	39			8,851,379							
33	40			8,851,379							
34	41			8,851,379				5,000,000			
35	42			8,851,379							
36	43			8,851,379							
37	44			8,851,379							
38	45			8,851,379							
39	46			8,851,379							
40	47			8,851,379							
41	48			8,851,379							
42	49			8,851,379							
43	50			8,851,379							

- סה"כ תחשיב שווי הנכס במעוגל בגישת היוון הכנסות במעוגל - **124,400,000** ₪

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

ניתוח רגישות של שווי הנכס הנוכחי לשיעורי ההיוון

שווי הנכס **הנוכחי** המחושב בהיוון של 5% בחוזה, 6.7% בתום התקופה	**124,400,000** ₪
שווי הנכס המחושב בהיוון של 5.0% בחוזה, 6.9% בתום התקופה	**120,635,000** ₪
שווי הנכס המחושב בהיוון של 5% בחוזה, 6.5% בתום התקופה	**128,358,000** ₪

<u>תחשיב שווי בגישת ההשוואה</u>

- סה"כ שטח סחיר ע"פ הסכם (כולל העמסה של 15%) - 6,373 מ"ר
- סה"כ שטחי מרפסות - 377 מ"ר
- סה"כ חניות תת קרקעיות - 162 מ.ח.
- סה"כ שטח מחסנים - 97 מ"ר
- אומדן שווי זהיר מ"ר משרדים בגמר לפי 17,600 ₪/מ"ר
  בצירוף חניות לפי 100,000 ₪ /מ.ח
  מרפסות לפי 8,800 ₪ /מ"ר
  ומחסנים לפי 7,500 ₪/מ"ר
- סה"כ שווי כבנוי במעוגל - **132,000,000** ₪

תחשיב בגישת השוק			
סוג	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח משרדי	6,373	17,600	112,164,800
מרפסות	377	8,880	3,347,760
חניות	162	100,000	16,200,000
אחסנה	97	7,500	727,500
		סה"כ	**132,440,060**

<u>ריכוז נתוני תחשיב השווי</u>

- תחשיב בגישת היוון הכנסות - 124,400,000 ₪
- תחשיב בגישת ההשוואה - 132,440,000 ₪

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>סיכום תחשיב השווי</u>

לאור תקופת השכירות שנותרה (שלוש שנים) העדפתי בשומה זו נכון למועד הקובע (31/12/2025), לתת משקל ייתר לגישת ההשוואה, כאשר גישת היוון הכנסות שמשה לביקורת. בשקלול התוצאות של שתי גישות השומה ולאור תוצאת שווי הנכס שהוערך על ידי ליום 31/12/2024 (126,113,000 ₪), החלטתי להותיר את שווי הנכס על כנו גם ליום 31/12/2025.

14. <u>השומה</u>

לאור התיאור והנתונים הנ"ל, הריני מעריך את שווי הנכס, לתאריך 31/12/2025, בסך של –

<u>126,113,000 ₪.</u>

הסכום הנ"ל בתוספת מע"מ.

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך, וכי חוות דעתי זו ניתנת ע"פ המידע שהועמד לרשותי, למיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי וע"פ כללי המקצוע המקובלים.

לראיה באתי על החתום היום – 25/1/2026

בכבוד רב,

אינג' **יוסף רייטן**
שמאי מקרקעין

אינג' יוסף רייטן * שמאי מקרקעין * רשיון מס' 397 * Eng. Joseph Raiten

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

Engineer **Joseph Raiten**
Real Estate Appraiser
B.Sc. M.B.A. LL.M.

RAITEN
Real Estate Appraisers & Consultants

אינג' **יוסף רייטן**
שמאי מקרקעין
B.Sc. M.B.A. LL.M.

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי שוק מרכז מסחרי
לשימושי מסחר ומשרדים
חלק ממגרש 111 ע"פ תכנית ח/501
חלקה 52/112 בגוש 6867
רחוב גולדה מאיר פינת חנקין
מתחם ח/501, חולון

פברואר 2026



RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

Engineer **Joseph Raiten**
Real Estate Appraiser
B.Sc. M.B.A. LL.M.

RAITEN
Real Estate Appraisers & Consultants

אינג' **יוסף רייטן**
שמאי מקרקעין
B.Sc. M.B.A. LL.M.

10/2/2026

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי שוק מרכז מסחרי
לשימושי מסחר ומשרדים
חלק ממגרש 111 ע"פ תכנית ח/501
חלקה 52/112 בגוש 6867
רחוב גולדה מאיר פינת חנקין
מתחם ח/501, חולון

1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

נתבקשתי על ידי חברת נתנאל מניבים בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין שבנדון לתאריך 31/12/2025. המקרקעין מהווים מרכז מסחרי דו קומתי (מעל מפלס תת קרקעי לחניה) לשימושי מסחר, מרפאות ומשרדים. הנכס ידוע בשם 'מרכז נתנאל' שהחל לפעול בחודש מאי 2019.

המקרקעין נשוא חוות הדעת מסווגים ע"י החברה כנדל"ן להשקעה ע"פ הגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS40 (נדל"ן להשקעה) ו- IFRS13. נמסר לי כי חוות דעתי נדרשת לצורך הכללתה בדו"חות הכספיים של החברה לתאריך 31/12/2025 ו/או לצורך הכללתה בתשקיף להנפקת אג"ח לציבור ו/או הכללתה בתשקיף מדף.
השווי ההוגן מוגדר לפי תקן IAS40 כסכום שבו ניתן להחליף נכס בעסקה בין קונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

2. פרטי ההתקשרות

במהלך חודש ינואר 2025 נתבקשתי על ידי החברה לבצע את השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדו"חות הכספיים של החברה המפורסמים לציבור וכן הנני מאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"חות הכספיים של החברה. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 לחוק החברות תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

3. פרטי המומחה והצהרתו

להלן פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>השכלה</u>

1990	בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, היחידה ללימודי המשך וחוץ, הטכניון
1991	בעל תואר B.Sc., בוגר בהנדסה כימית, הפקולטה להנדסה כימית, הטכניון
1994	שמאי מקרקעין מוסמך, רישיון מס' 397
1996	בעל תואר M.B.A, מוסמך במינהל עסקים, הפקולטה לניהול, אוניברסיטת ת"א
1998	בוגר קורס גישור, מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע ובטכנולוגיה, הטכניון
2007	בעל תואר LL.B , בוגר במשפטים , הקריה האקדמית קריית אונו
2012	בעל תואר LL.M, תואר שני במשפט מסחרי - תכנית תל אביב – ברקלי, בהצטיינות, אוניברסיטת תל אביב

<u>מינויים מקצועיים</u>

1999 – 2003	מרצה בחוג לשמאות מקרקעין במכללה למינהל (קמפוס ת"א).
2002 ועד היום	חבר במועדון הדיווח הכספי והחשבונאי של מכון קסירר בחשבונאות, אוני' ת"א.
2002 – 2008, 2011 ועד 2017	יו"ר הועדה ליישום התקינה חשבונאית של לשכת שמאי מקרקעין.
2003 – 2008, 2011 ועד 2017	חבר ועד לשכת שמאי המקרקעין.
2006	יו"ר ועדת המשנה לתקן שמאי מס' 17 ו- 18 של הוועדה לתקינה שמאית מטעם מועצת השמאים.
2008	חבר במערכת הביטאון "מקרקעין וערכם".
2009 – 2010	יועץ מקצועי למחלקת תאגידים של הרשות לניירות ערך.
2011 ועד היום	חבר בצוות מחברי בחינות הרישוי מטעם רשם המתווכים.
2012 ועד 2015	שמאי פינוי-בינוי ע"פ חוק פינוי-בינוי (פיצויים) במינוי של שר המשפטים מתאריך 14/06/12 [פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6435 מיום 21/06/12].
2012 ועד היום	חבר באיגוד שמאי המקרקעין הבריטי ה- **RICS** – Royal Institution of Chartered Surveyors
2022 ועד היום	מרצה בתוכנית רום לשמאות מקרקעין, אוניברסיטת בר אילן
2022 ועד 2023	חבר במועצה המקצועית של פורום IVS

<u>רשויות מקומיות</u> / טיפול וייעוץ בנושאי תכנון ובניה וקידום תכניות בנין עיר

1997 ועד 2025	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.
1997 – 1999	יועץ בנושאי מינהל מקרקעי ישראל לערים נתניה, מודיעין, אשקלון וטבריה.
1998 – 1999	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו.
2000	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה.
2007 – 2008	שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד.
2009	מקדם תכניות עבור מינהל מקרקעי ישראל במחוז צפון מטעם חב' מבני תעשיה.

<u>עריכת שומות לדו"חות כספיים</u>

עורך שומות עבור החברות אוצר מפעלי ים בע"מ, חברת החשמל לישראל בע"מ, תעש מערכות בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ, גמול נדל"ן בע"מ, כלל ביטוח בע"מ ונתנאל גרופ ע"מ.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4. **<u>יחסי תלות ושכ"ט</u>**

למשרדי אין תלות כלשהי בחברה או בבעליה, או בחברות קשורות כמו כן אין לי כל קשר עסקי או אישי אחר עם החברה ו/או עם חברות קשורות ו/או בעליהן. שכר הטרחה לביצוע הערכה אינו מותנה.

5. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים, למעט הסתמכות על נתוני החברה בדבר הזכויות הקנייניות של החברה וחוזי שכירות שנחתמו לחלק מהשטחים כפי שנמסרו לי ע"י נציגי החבר במהלך חודש ינואר 2025.

6. **<u>הצהרות השמאי</u>**

הריני מצהיר כי חוות דעת זו ערוכה ע"פ תקן מס' 17.1 "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968" וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1965.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס וכי חוות דעתי נעשתה ע"פ מיטב ידיעתי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועי.
הנני מאשר כי החברה התחייבה לתת לח"מ שיפוי, באם תוטל עליו חבות כספית בקשר להכנת השומה, למעט במקרה של זדון.

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריכים שונים במהלך חודש ינואר 2026 .

<u>הנחות מוצא</u>

בבסיס שומה זו עומדות הנחות מוצא המפורטות בסעיף 12.3 לשומה, שאושרו לי ע"י המזמין במסגרת הבקרה הפנימית על השומה בטרם נחתמה. בנוסף לכך, הסתמכתי על מידע שנמסר לי ע"י החברה בנוגע לזכויות במקרקעין ולחוזים עם השוכרים כנזכר בשומה.

להלן חוות דעתי:

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

7. פרטי המקרקעין

המקרקעין נשוא שומה זו מהווים מרכז מסחרי חדש, ידוע כחלק ממגרש מס' 111 לפי תכנית ח/501, חלקה 52/112 בגוש 6867 (מבנן 2), לשעבר חלק מחלקה 16 בגוש 6867 - **חלק המגרש המתייחס למרכז המסחרי ולשפ"פ הצמוד אליו, כפי שיפורט להלן:**

הבהרה

1) בתאריך 20/01/2010 רכשה החברה, במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל (תא/291/2009), את מגרש מס' 111 על פי תכנית ח/501 בחולון, בשלמות (בשטח של 8,033 מ"ר, ומתוכם 2,873 מ"ר מיועדים לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור). המגרש שווק ע"י רשות מקרקעי ישראל לפי הזכויות שבתוכנית ח/501 לבניית מגדל משרדים מעל קומת מסחר. התכנית אפשרה המרה של זכויות המשרדים למגורים (ראה פירוט בפרק התכנוני).

2) בתאריך 6/12/2011 אושרה בקשת החברה ע"י ועדת המשנה לתו"ב חולון להמרת חלק מזכויות המשרדים למגורים עבור 111 יח"ד.

3) במסגרת תכנית בקשה להיתר (תואמת היתר מס' 20130665 מיום 15/12/13), חולק המגרש לשלושה חלקים (חלוקת משנה לא סטטוטורית שנועדה לשמש תכנית בינוי במסגרת היתר הבניה), כדלקמן:

- **החלק המערבי** בשטח קרקעי של כ- 2,426 מ"ר, מיועד לבניית בניין המגורים עבור 111 יח"ד.
- **החלק המזרחי** בשטח קרקעי של כ- 2,734 מ"ר, מיועד לבניית מבנה מסחרי דו קומתי לשימושי מסחר ומשרדים.
- **שפ"פ (שטח פרטי פתוח)** בגודל של כ- 2,873 מ"ר בפינת הרחובות גולדה מאיר וחנקין.

4) בתאריך 18/07/12 נמכר חלק המגרש המיועד למגורים לחב' מנרב (30% מהמקרקעין בשטח של כ- 2,426 מ"ר), כך שמותר המגרש (70%) בשטח של כ- 5,871 מ"ר נותר בידי החברה לצורך בניית המבנה המסחרי והשפ"פ הצמוד אליו. ההסכם כלל גם הוראות בדבר שיתוף (ובניה משותפת) של המפלס התת קרקעי המיועד לחניונים הן עבור מגדל המגורים והן עבור המרכז המסחרי, שיבנה מתחת למגרש כולו לרבות מתחת לשפ"פ (ראה פירוט של מתווה העסקה בפרק הזכויות).

סיכום

הנכס נשוא השומה מתייחס כאמור **רק לחלק המגרש המשמש את המבנה המסחרי ולשפ"פ הצמוד לו,** נושא זכויות בניה ע"פ היתר בניה מס' 20130665 מיום 15/12/13, כדלקמן:

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

שטח קרקעי	**כ- 2,734 מ"ר ובצמוד לו 2,873 מ"ר המיועד לשפ"פ ובסה"כ 5,607 מ"ר**
זכויות בניה לשטחי מסחר עקרי (ק"ק) זכויות בניה לשטחי משרדים עקרי (ק"ק) זכויות בניה לשטחי משרדים עקרי (ק"א) זכויות בניה לשטחי שירות על קרקעי	999.81 מ"ר 418.84 מ"ר 777.49 מ"ר 931.3 מ"ר
זכויות בניה לשטח כולל רשוי לבניה	3,127 מ"ר
שטחי בניה לחניה במרתף ראשון עבור המבנה המסחרי	4,644 מ"ר מתוך 6,217.16 מ"ר 94 מ.ח. עבור רכב פרטי ו- 2 מ.ח. עבור רכב תפעול זאת בהתאם להסכם השיתוף עם חב' מנרב פרויקטים בע"מ

בהתאם להיתר שינויים מס' 20150398 שניתן ביום 28/11/2016, ולאור שינוי בבינוי של המרכז, והפיכתו למרכז מסחרי מעין סגור המאפשר גישה לקומה א' באמצעות דרגנועים המוקמים במרכז פטיו פנימי, זכויות הבניה שנקבען הן כדלקמן, לאחר הוספת שטחי שירות שלא נוצלו בחלק המגרש למגורים:

- זכויות בניה לשטחי מסחר עקרי (ק"ק) 999.52 מ"ר
- זכויות בניה לשטחי משרדים עקרי (ק"ק) 200.36 מ"ר
- זכויות בניה לשטחי משרדים עקרי (ק"א) 999.44 מ"ר
- זכויות בניה לשטחי שירות על קרקעי 1,553.68 מ"ר
- שטח מרפסות לא מקורה 261 מ"ר

בהתאם לתב"ע **מס' 505-0430397 ח/מק/166, רח' צבי תדמור 12, מבנה מסחרי**), אשר דבר אישורה פורסם בתאריך 14/2/2018, הוגדלו השטחים העיקריים של המרכז המסחרי, כדלקמן:

- סה"כ השטח העיקרי למסחר - 2,000 מ"ר
- סה"כ השטח העיקרי למשרדים - 724 מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי כולל - 2,724 מ"ר
- סה"כ שטחי השירות העל קרקעיים למסחר - 500 מ"ר

בהתאם לתכנית שינויים מספר 20180207 שאושרה ע"י רשות הרישוי מתאריך 20/1/2019, ושקיבלה היתר בתאריך 11/12/2019, אושרו לבניה השטחים הבאים:

שטח עקרי למסחר – 1,978.09 מ"ר, מתוך 2,000 מ"ר המותרים.

שטח עקרי למשרדים – 719 מ"ר מתוך 724 מ"ר המותרים.

שטח שירות במסחר – 1,320 מ"ר (מתוכם 254.61 מ"ר מחסנים) במקום 500 מ"ר.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

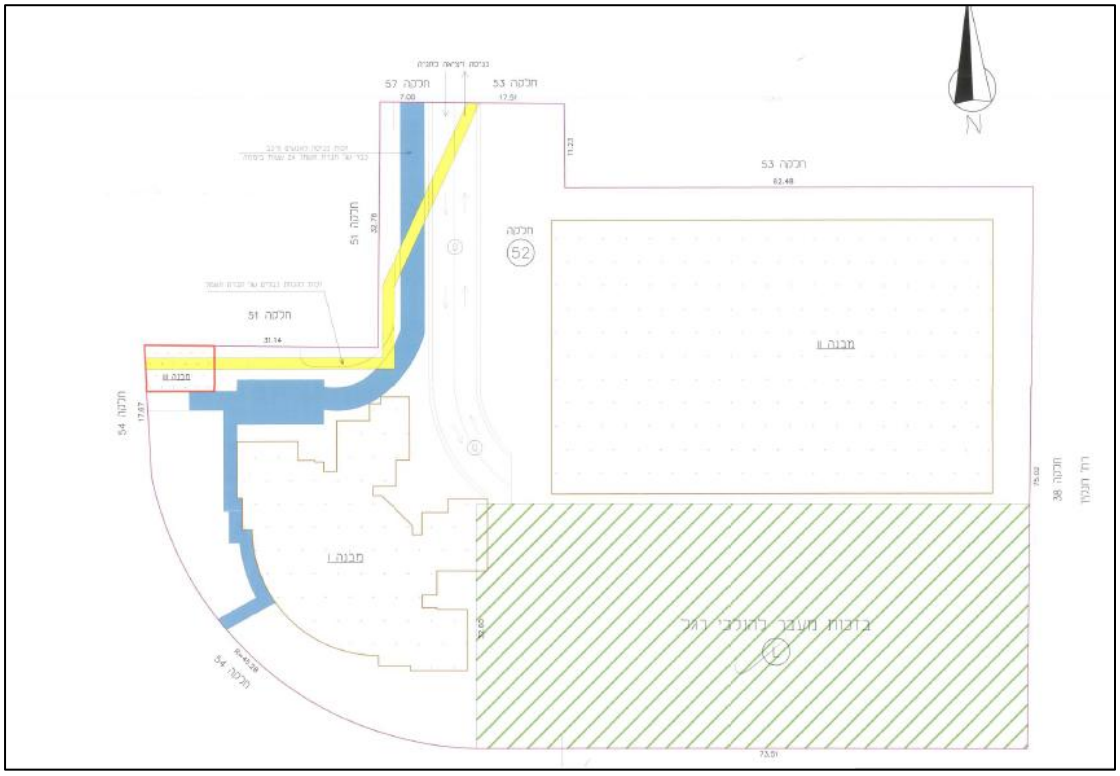
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

חלקה 16 המקורית עליו נבנה המרכז המסחרי של נתנאל ובניין המגורים של חברת מנרב, כשני מבנים נפרדים (מגדל מגורים ומרכז מסחרי), נרשם כבית משותף הידוע כחלקה חדשה 52 בגוש 6867. המרכז המסחרי של חב' נתנאל נרשם כחלקת משנה 112 (מבנה מס' 2) כולל את המרכיבים הבאים:

1) מבנה דו קומתי בשטח רשום של- 4,048.8 מ"ר
2) מרפסת לא מקורה בשטח של- 186.9 מ"ר
3) הצמדה- חניון מפלס עליון בשטח של - 4,510.6 מ"ר
4) הצמדה- גג בשטח של – 1,906.6 מ"ר
5) הצמדה- משטח היקפי בשטח של – 3,327 מ"ר
6) הצמדה- פיר מעלית השטח של -9.4 מ"ר



RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. הנכס הנדון מהווה מרכז מסחרי חדש שהחל לפעול בחודש אפריל 2019 ע"פ היתר בניה מיום 15/12/13, היתר שינויים מיום 28/11/2016 ותכנית שינויים מס' 851300000 שאושרה בתאריך 20/1/19 (קיבלה היתר בתאריך 11/12/2019) להקמת מבנה דו קומתי לשימושי מסחר ומשרדים, מעל לחניון תת קרקעי.

8.2. ע"פ מידע שנמסר לי ע"י מהנדס החברה, הביצוע של המרתף התחתון נעשה ע"י חב' מנרב פרויקטים, ביצוע הבניין המסחרי נעשה ע"י קבלן משנה של חב' נתנאל גרופ.

8.3. הנכס ידוע גם כחלק ממגרש 111 עפ"י תכנית ח/501 – חלקת משנה 112 של חלקה 52 (לשעבר חלקה 16) בגוש 6867. המגרש הנישום, בעל צורה אירגולרית, נמצא בפינת הרחובות גולדה מאיר וחנקין, מתחם ח/501, חולון.

8.4. בטבלת האיזון המצורפת לתכנית ח/501 הוקצו למדינת ישראל הזכויות במגרש מס' 111 בתכנית. שטחו של מגרש 111 נשוא הערכה הינו כ- 8,033 מ"ר (לרבות שטח השפ"פ בגודל של 2,873 מ"ר). שטח המגרש הכלול בהערכה זו המהווה 70% משטח המגרש הינו כ- 5,607 מ"ר, בהתאם להסכם המכר בין החברה למנרב פרויקטים בע"מ.

<u>הסביבה</u>

8.5. המגרש הנדון ממוקם במרכז תוכנית ח/501, מעברו הצפוני של רחוב גולדה מאיר ומעברו המערבי של רחוב חנקין. ממזרח לרחוב חנקין נמצא קניון חולון. מדרום לרחוב גולדה מאיר נמצא מתחם 'המדיטק' ומוזיאון העיצוב.

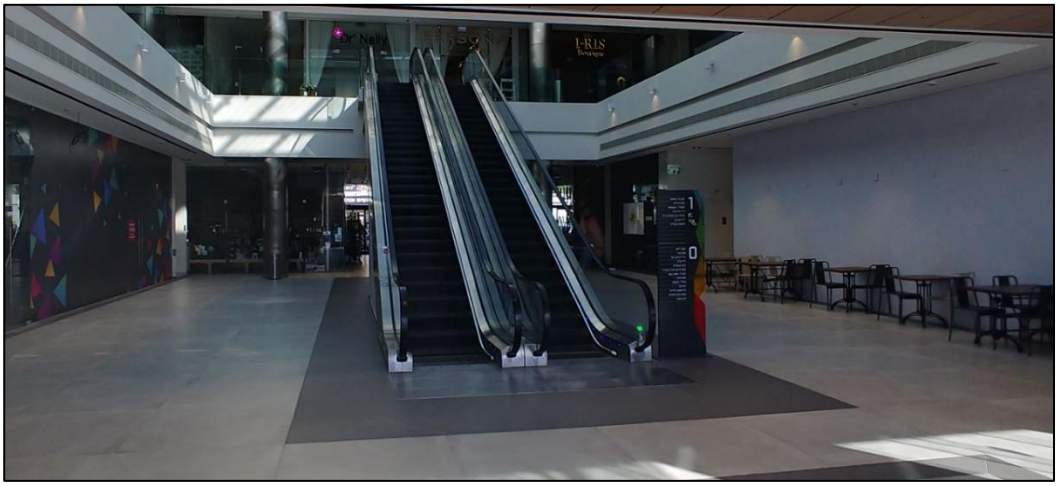
8.6. שכונת ח/501 הינה שכונת המגורים החדשה ביותר במרכז העיר, מאופיינת בבניני מגורים חדשים בבניה רוויה המאוכלסים ברובם, לצד מבני ציבור פעילים הכוללים מוסדות חינוך (המכון הטכנולוגי חולון), מתחם 'המדיטק', מוזיאון העיצוב ומרכז הספורט 'בריזה'.

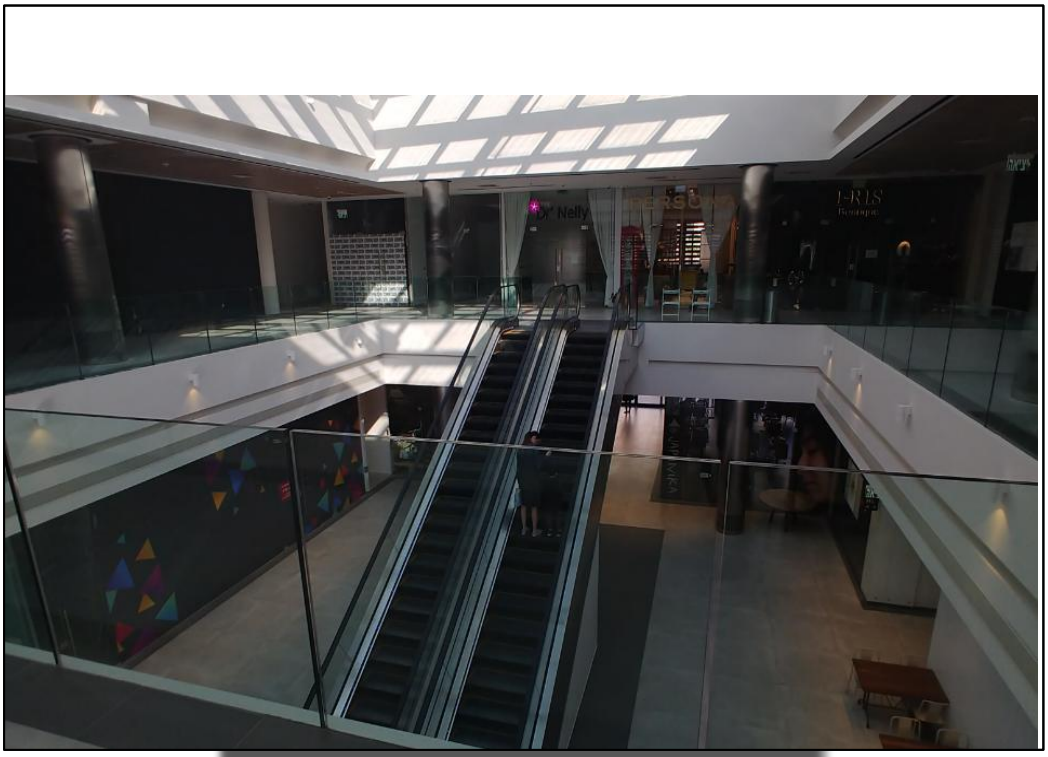
להלן גבולות השכונה :

צפון - רחוב ההסתדרות
מזרח - רחוב חנקין
דרום - רחוב מנחם בגין
מערב - רחוב פיכמן

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 טל:
Fax: 972 - 3 - 503 3030 פקס:
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>תמונות הנכס</u>





RICS the mark of property professionalism worldwide

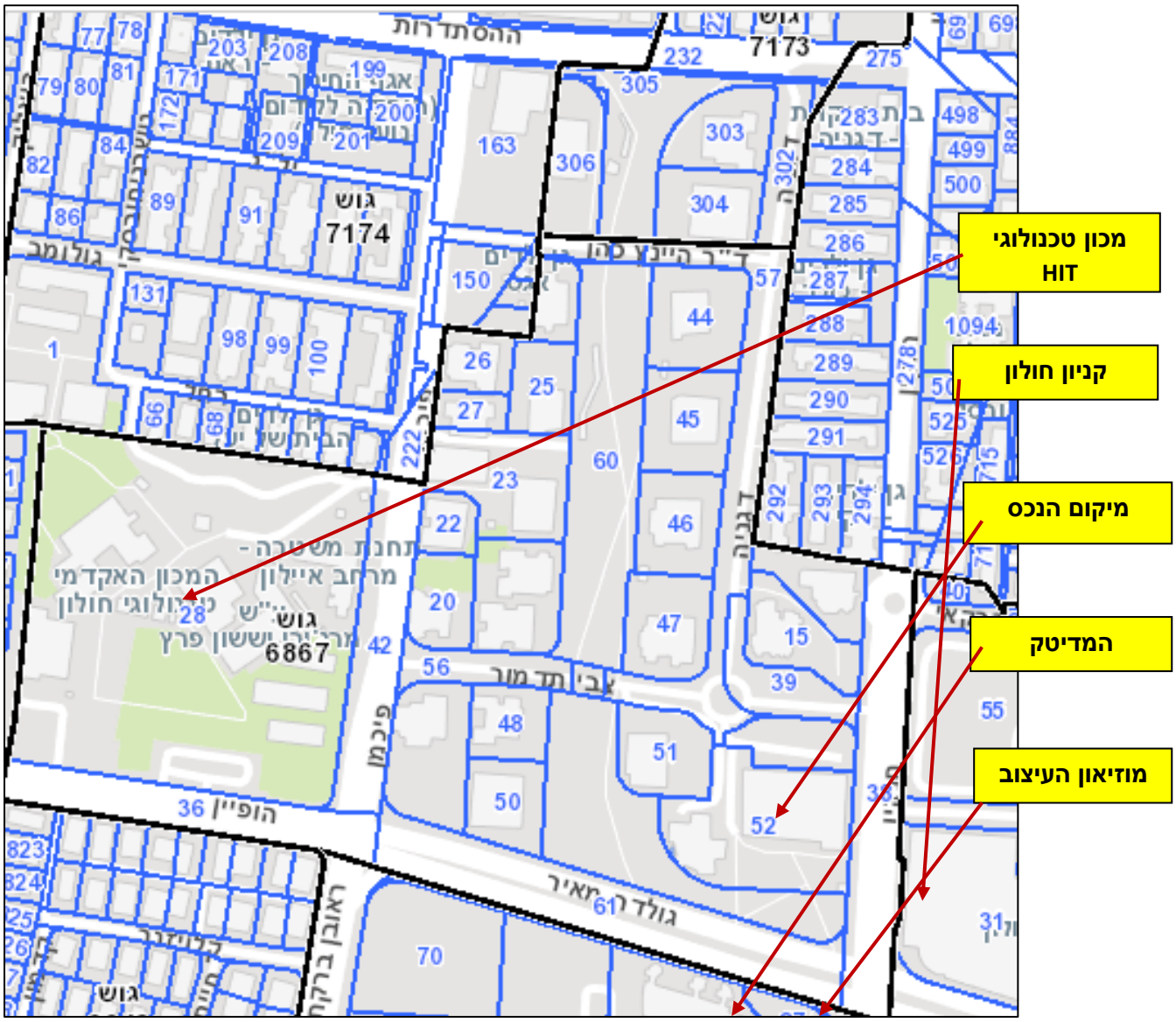
125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>תרשים הסביבה</u>



RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

9. מצב תכנוני

9.1. תכנית ח/501 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5748 מיום 12/12/07. התכנית משתרעת על שטח של כ- 243 דונם ומטרתה יצירת רובע מגורים עירוני איכותי חדש, אשר במרכזו שדרה ירוקה וכיכרות, לצד מוסדות ציבור ותרבות. התכנית מייעדת את מגרש 111 לשטח למסחר ומשרדים + שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח מגרש 111 כאמור לעיל כ- 8,033 מ"ר מתוכם כ- 2,873 מ"ר מיועדים לשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר לציבור.

9.2. זכויות הבניה במגרש 111 הינם כדלקמן:

שטח עיקרי מעל הקרקע	-	14,645 מ"ר, מתוך השטח הנ"ל יותרו למסחר 1,000 מ"ר
שטח שירות מעל הקרקע	-	5,958 מ"ר, מתוך השטח הנ"ל יותרו למסחר 500 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	-	עד 400% ולא יותר מ- 4 קומות
תכסית קרקע מרבית	-	ולקומת הקרקע עד 65% משטח המגרש לא כולל השפ"פ לקומות מעל עד 35% משטח המגרש לא כולל השפ"פ
מס' קומות	-	25

קומות המסחר יבנו על הקרקע (ללא קומת עמודים) ויכללו במניין הקומות הנ"ל.
השימושים המותרים בחלק המגרש בייעוד מסחר ומשרדים הינם:

בקומת הקרקע וגלריה - מסחר קמעוני, שירותים אישיים, סניפי בנק, שירותי אוכל, בתי קפה, מסעדות וכו'.

במרתפים - חניה ואחסנה לשימושים המתוארים לעיל (שטחי המחסנים יירשמו ע"ש הבעלים של שטחי המסחר).

בקומות העליונות - משרדים.

בהוראות התכנית נקבע כי תותר המרה של שטחי המשרדים בקומות שמעל קומת הקרקע והגלריה (במידה ותבנה) בתנאים הבאים:

- יקבע יחס המרה ממשרדים למגורים שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- המגורים יהיו בקומות שלמות, בחלקו העליון של המבנה. תובטח כניסה נפרדת למעליות נפרדות, לכל יעוד.
- תוקצה חניה נפרדת לכל ייעוד.
- אישור ההמרה יהיה בכפוף לנספח בינוי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

החניה תהיה תת קרקעית במלואה, ההוראות למרתפים יהיו ע"פ תכנית ח/1 תיקון 15 למעט נושא התכסית אשר יהיה 85%. ניתן יהיה להגדיל את התכסית עד ל- 100% באישור מהנדס העיר. מרתפי החניה יותרו גם מתחת לחלק המגרש המסומן בתשריט כשפ"פ. החניה תופרד בכניסות שונות ואזורים שונים למבקרים ולדיירים ו/או לשימושים השונים במבנים ובהתאם לנספח תנועה וחניה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור תשריט לצרכי רישום, ואישור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מתחם שיאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר במגרש הנדון הינו לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת הסימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

שטח השפ"פ מהווה חלק ממגרשי המגורים והמשרדים וישמש במפלס הקרקע לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק וכו' בלבד. לא תותר כל בניה במפלס הקרקע מעבר לנ"ל. כאמור, תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח ובתנאי שישמר מעליו בית גידול בעמוק של 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים מעל.

שטח השפ"פ יגונן כחלק אינטגראלי של השטח הציבורי הגובל, ובתחום זה לא יוקמו גדרות. השטח יתוחזק ע"י עיריית חולון כחלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים הגובלים. על השטח תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב לחלקה סמוכה.

בהוראות התכנית נקבע בין השאר כי יותר מעבר עילי בין מבני המסחר והמשרדים במגרש לבין קניון חולון מעל רחוב חנקין, תנאי להיתר בניה למעברים אלו יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.

9.3. בהתאם לתוכנית בינוי שהוגשה לוועדת המשנה בהתייחס למגרש 111 בתכנית ח/501, שאושרה על-ידי וועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 6/12/2011 שינוי ייעוד ממגורים למשרדים ביחס המרה של 1:1 בשטחי הבניה והגדרת 111 יח"ד בבנין בשטח ממוצע של 110 מ"ר ממוצע ליחידת דיור +ממ"ד וכן אישור נספח בינוי למבנה המגורים בגובה של 24 קומות מעל קומת עמודים כפולה.

9.4. בהתאם לתכנית **מס' 505-0430397 ח/מק/166, רח' צבי תדמור 12, מבנה מסחרי**), אשר דבר אישורה פורסם בתאריך 14/2/2018, הוגדלו השטחים העיקריים של המרכז המסחרי, כדלקמן:

- סה"כ השטח העיקרי למסחר - 2,000 מ"ר
- סה"כ השטח העיקרי למשרדים - 724 מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי כולל - 2,724 מ"ר
- סה"כ שטחי השירות העל קרקעיים למסחר - 500 מ"ר

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323 טל:
Fax: 972 - 3 - 503 3030 פקס:
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
רח' הרצוג 125 אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

10. רישוי הנכס

10.1. בהתאם להחלטת ועדת משנה בישיבה מס' 2012009 מיום 24/07/12, אושרה בקשת החברה להקמת מבנה מגורים הכולל 111 יח"ד במקום חלק משטחי המשרדים במגרש הנדון.

10.2. בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 2010665 שהוגשה ע"י חב' נתנאל גרופ חברה לבניין בע"מ ואושרה על ידי וועדת המשנה בישיבתה מיום 10/9/13, נדונה בקשת החברה להקים מבנה מסחרי ומשרדים בן 2 קומות, מעל 2 קומות מרתף חניה ואחסנה עבור מבנה המסחר והמשרדים ועבור מבנה המגורים הסמוך בחלקה, ובניית מבנה קל מעל מדרגות היציאה מהמרתף בחלקת השפ"פ ופיתוח החלקה והשפ"פ. יצוין כי הבקשה להיתר כוללת את כל שטחי המרתפים בתחום המגרש. בהתאם להסכם עם חב' מנרב שרכשה את שטחי המגורים, הבקשה להיתר של המרתפים מבוקשת ע"י חב' נתנאל גרופ בע"מ כוללת גם שטחי חניה לבניין המגורים בנוסף לשטחי החניה של המרכז המסחרי.
להלן שטח הבניה המבוקשים בבקשה להיתר:

קומה	שטח עקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר				
	משרדים	מסחר	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מקלטים	סה"כ
מרתף 2	-	-	4986.57		68.31	42.72	5,097.61
מרתף 1	-	-	5932.73		209.82	74.61	6217.16
קרקע	418.84	999.81	-	448.29	192.54	72.92	2,132.54
ראשונה	777.49	-	-	71.7	117.21	28.65	995.05
סה"כ	1,196.33	999.81	10,919.3	519.99	587.88	218.9	

בקומות המרתף התחתונה הוכשרו 168 מ.ח עבור מגדל המגורים (111 דירות). בקומת המרתף העליונה הוכשרו 94 מ.ח. לרכב פרטי וכן 2 מקומות חניה לרכב תפעולי עבור המסחר והמשרדים.

סה"כ שטח הנכס הנישום מסתכם ב- 3,127 מ"ר על קרקעי וחלק מקומת מרתף עליונה – 4,644 מ"ר מתוך שטח כולל של 6,217.16 מ"ר תת קרקעי לחניה.

10.3. בתאריך 15/12/13 הוצא היתר בניה מס' 20130665 לחברת נתנאל גרופ בע"מ, המאשר את תכנית הבקשה להיתר הנ"ל.

10.4. בתאריך 1/2/2018 ניתן טופס 4 התואם את ההיתר הנ"ל.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

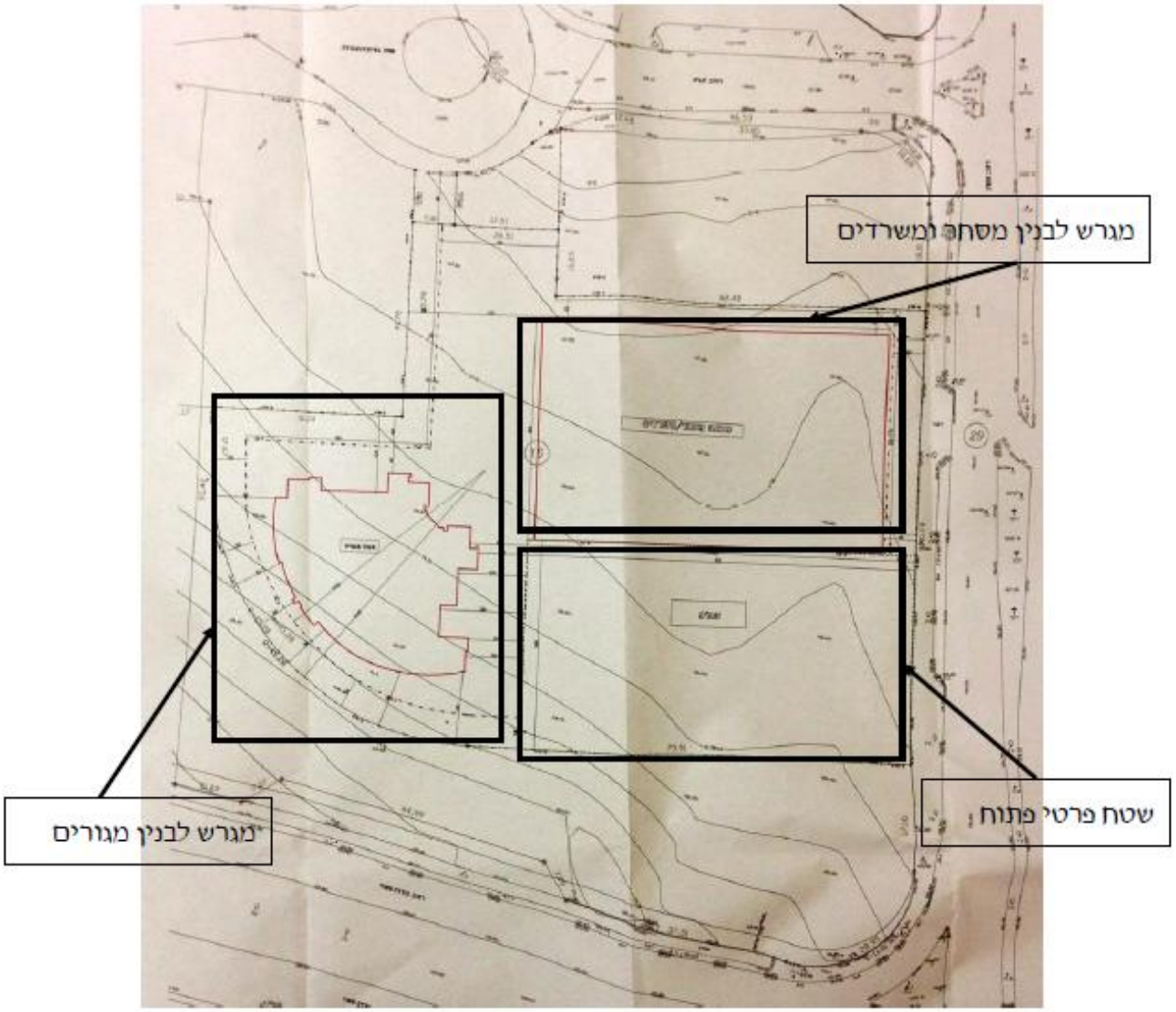
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>חלוקת מגרש 111 לשימושים השונים מתוך תכנית הבקשה להיתר</u>



RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

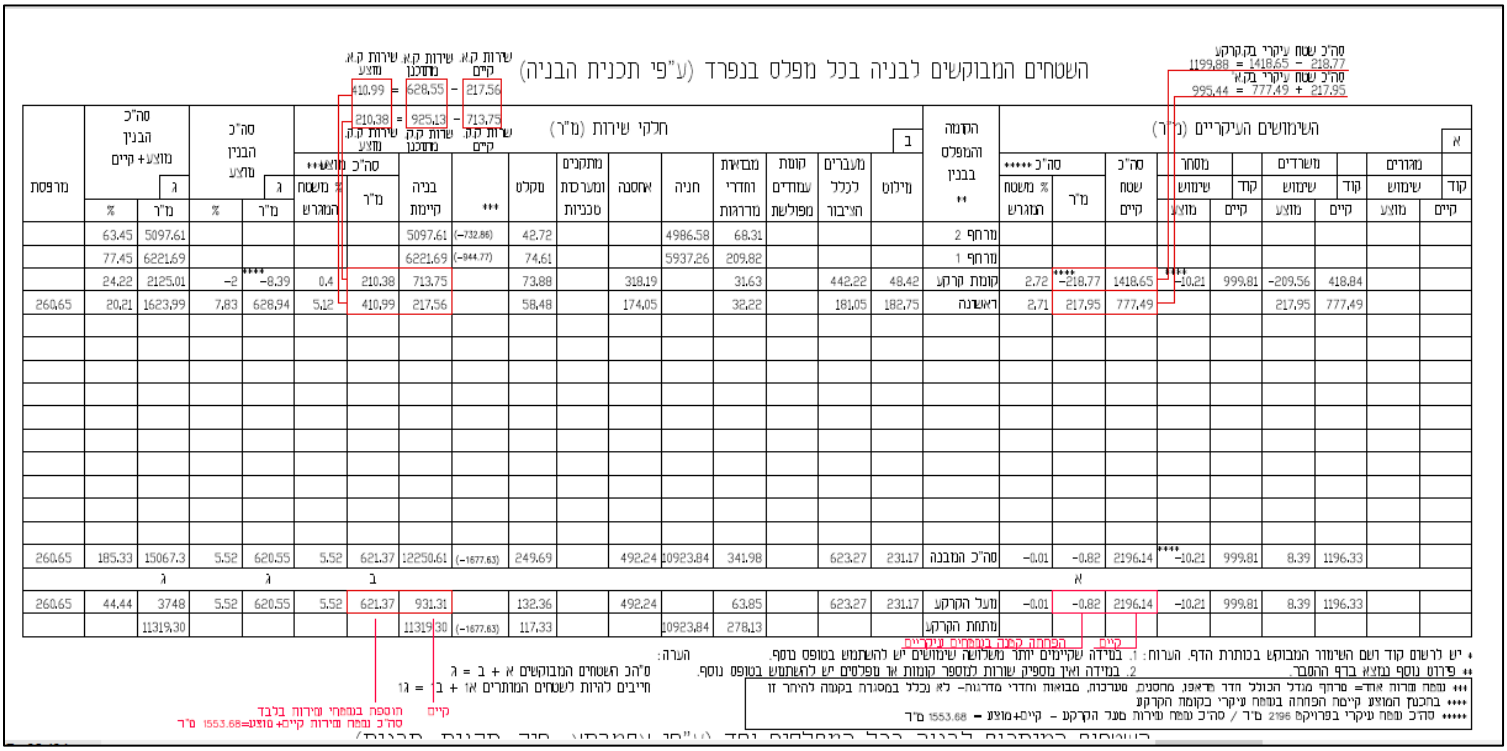
רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

10.5. תכנית שינויים מס' 20150398 קיבלה אישור רשות רישוי בישיבה מס' 2016009 מיום 10/04/2016, לתוספת שטחי שירות וכן שינויים פנימיים בקומת קרקע ובקומה א' ללא תוספת שטחים עיקריים – העברת שטח עקרי למשרדים של כ- 218 מ"ר מקומת קרקע אל קומה א'. **התכנית קיבלה היתר בניה בתאריך 26/11/2016.**

להלן שטחי הבניה הסופיים לאחר אישור השינויים :

- מסחר בקומת קרקע (שטח עקרי) - 999.52 מ"ר
  לאחר קיטון של 0.29 מ"ר בהיתר השינויים
- אחסנה בקומת קרקע (שטח שירות) - 766.48 מ"ר
  לאחר הגדלה של 318.19 מ"ר בהיתר השינויים
- משרדים בקומת קרקע (שטח עקרי) - 200.36 מ"ר
  לאחר קיטון של 218.48 מ"ר בהיתר השינויים
- משרדים בקומה א' (שטח עקרי) - 995.44 מ"ר
  לאחר גידול של 217.95 מ"ר
- אחסנה בקומה א' (שטח שירות) - 245.75 מ"ר
  לאחר הוספת 174.05 מ"ר
- סה"כ שטח שירות על קרקעי - 1,553.68 מ"ר
- סה"כ שטח בניה כולל (בתוך הקונטור) - 3,748 מ"ר



RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

10.6. בהתאם לתכנית שינויים מספר 20180207 שאושרה ע"י רשות הרישוי מתאריך 20/1/2019 (קיבלה היתר בניה בתאריך 11/12/2019) אושרו לבניה השטחים הבאים :

- שטח עקרי למסחר – 1,978.09 מ"ר, מתוך 2,000 מ"ר המותרים.
- שטח עקרי למשרדים – 719 מ"ר מתוך 724 מ"ר המותרים .
- שטח שירות במסחר – 1,320 מ"ר (מתוכם 254.61 מ"ר מחסנים) במקום 500 מ"ר.

<u>טבלת שטחים מתוך תכנית שינויים מספר 20180207</u>

השימושים העיקריים (מ"ר)																					חלקי שירות (מ"ר)															
א																					ב															
מגורים		משרדים		מסחר		סה"כ																															
שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש		שטח	סה"כ		הקומה והמפלס בבנין **	מילוט	מילוט	מיכוט	מעברים לכלל הציבור	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	קומת עמודים מפולשת	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	חניה	אחסנה	אחסנה	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מ"ר	% משטח המגרש		(קיים)	(מוצע)	(מוצע)	(קיים)	(מוצע)	(קיים)	(מוצע)	(מוצע)	(קיים)	(מוצע)	(מוצע)	(קיים)	(מוצע)	(קיים)	(מוצע)
									מרתף 2									68.31			4986.58				
									מרתף 1									209.82			5937.26				
		200.37	-200.37	999.51	367.73	1199.88	1367.24	17.02	קומת קרקע	48.42			442.22					42.42					318.19	-169.71
		995.45	-276.49		607.85	995.45	1326.81	16.52	ראשונה	182.75		21.53	181.05					32.22					174.05	-84.90
		1195.82	-476.86	999.51	975.58	2195.33	2694.05	33.54	סה"כ המבנה	231.17	231.17	21.53	623.27	623.27				352.77	74.64	278.13	10923.84	10923.84	492.24	492.24	-254.61
				א																			ב		
		1195.82	-476.86	999.51	975.58	2195.33	2694.05	33.54	מעל הקרקע	231.17	231.17	21.53	623.27	623.27				74.64			10923.84		492.24	-254.61	
									מתחת הקרקע									278.13							

<u>הערות</u>

1) ע"פ מידע שנמסר לי, היטל השבחה בגין מימוש זכויות ע"פ התב"ע החדשה שולם, בסכום של 8,630,028 ₪.
2) טופס 4 להיתר האחרון טרם ניתן.

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

11. הזכויות במקרקעין

11.1. בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 16/03/10 שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") מצד אחד לבין נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "החוכר") הוחכר בחכירת משנה מגרש 111 לפי תכנית ח/501 בשטח כ- 8,033 מ"ר. המגרש ממוקם גיאוגרפית על חלק משטח חלקה 16 בגוש 6867.

תקופת החכירה	-	49 שנים, החל מיום אישור העסקה 20/01/10 ועד 19/01/59. לחוכר אופציה להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות.
מטרת החכירה	-	מסחר ומשרדים.
קיבולת הבניה	-	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר.
יעוד	-	מסחר ומשרדים
התמורה	-	52,555,000 ₪

הערות

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה שהוגדרה לעיל. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשי מיום אישור העסקה). המחכיר רשאי לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11.2. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס בתיק מנהל 50145654 א' מיום 19/12/10, שאושר ע"י משה בקרמן מחלקת עסקאות ממ"י מחוז ת"א, לטובת חב' נתנאל גרופ בע"מ רשומות בספרי המנהל זכויות חכירה מהוונות במגרש 111 ע"פ תכנית ח/501. המגרש נמצא ברחוב חנקין פינת גולדה מאיר בחולון ורשום כחלקה 16 בגוש 6867 בשטח 8,033 מ"ר.
על-פי מידע שנמסר לי על ידי החברה, קיים שיעבוד על חלק המגרש למסחר והש.פ.ה הצמוד לו לטובת מוסד בנקאי בגין הלוואה שנתנה לחברה בקשר למגרש זה.
השומה נערכה בהנחה כי אין שינוי בזכויות החברה בנכס הנדון וכי לחברה זכויות חכירה מהוונות במגרש הנדון, כפי שנמסר לי על ידי החברה לצורך הכנת שומה זו.

11.3. בהתאם לחוזה מיום 18/07/12 שנחתם בין נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מנרב פרויקטים בע"מ (להלן: "הקונה"), נמכרו זכויות בניה במגרש 111 ע"פ תכנית

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

ח/501 אשר הומרו למגורים, המאפשרות בניית 111 יח"ד ע"פ תכנית ההגשה של הבניין, וכן חלק החניון המשמש לחניה עבור מגדל המגורים, (להלן: "המגרש למגורים" ו/או "הממכר"). הממכר מהווה 30% משטח המגרש. יתרת 70% משטח המגרש המיועד למרכז המסחרי ולשפ"פ יישארו בבעלות המוכרת, חב' נתנאל גרופ בע"מ. תמורת הממכר תשלם הקונה למוכרת סך של 20,495,475 ₪ + מע"מ במזומן, ובנוסף תעביר הקונה למוכרת 26.02% מסך תקבולי הפרויקט שתקבל הקונה מרוכשי דירות שייבנו בפרויקט שיבנה על הממכר. הואיל והחניון אשר יוקם במקרקעין הינו משותף לשימושי המסחר והמגורים, מוסכם על הצדדים כי הליכי הבניה של החניון יבוצעו בנפרד ע"י כ"א מהצדדים בתיאום ובשיתוף פעולה, כאשר חלקי החניון המשותפים ימומנו על ידי הצדדים, כל אחד עלפי חלקו היחסי. המוכרת תבנה על המגרש למסחר מבנה למסחר ומשרדים ותשלים את הבניה בתוך שנה ממועד השלמת עבודות הקמת שלד החניון, עבודות הבניה של המוכרת במגרש למסחר תבוצענה מבלי שיהיה בהן כדי להפריע את עבודות הבניה של בניין המגורים.

11.4. בהתאם להסכם שיתוף מתאריך 18/7/12 שנחתם בין נתנאל גרופ בע"מ לבין מנרב פרויקטים בע"מ, יוחד למנרב כל החניון השני (התחתון). את החניון העליון חולקים הצדדים, כך שחלק מנרב המשמש לבניין המגורים נקבע בשטח של-3,021 מ"ר וחלק נתנאל המשמש את המבנה המסחרי והמשרדים נקבע בשטח של – 4,644 מ"ר (ע"פ תשריט שצורף להסכם).

11.5. בהתאם למסמכי הבית המשותף עולים הפרטים הבאים:

המרכז המסחרי נרשם כחלקת משנה 112 של חלקה 52 בגוש 6867:

תת חלקה 112

שטח במ"ר	תיאור קומה			מבנה	החלק ברכוש המשותף
4,048.80	קומה 0, קומה 1			II	404/1866

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	186.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
112א	ורוד	חניון		4,510.60
112ב	ורוד	גג		1,906.60
112ג	ורוד	משטח		3327
112ד	ורוד	פיר המעלית		9.40

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

הערות לזכויות על-פי נסח:

1) זכויות החכירה המהוונת רשומות על שם נתנאל מניבים עד ליום 19/1/2059.
2) על זכויות החברה רשומה משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

3) בהתאם לתקנון הבית המשותף (תקנון מוסכם) עולה כי לבעלי הזכויות בתת חלקה 112 (נתנאל מניבים בע"מ) מוקנות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות הניתנות לניצול במתחם המסחרי וכי ניתן יהיה לנצלם בכפוף להוצאת היתר כדין (לרבות לתוספת קומות) ללא צורך הקבלת הסכמה של בעלי יחידות הדיור האחרות בבית המשותף.

11.6. <u>הסכמי שכירות</u>

להלן יוצגו פרטי הסכמי שכירות שנחתמו עם שוכרים כפי שנמסרו לי ע"י חשב החברה:

<u>הערה</u>

משיקולים מסחריים לא יפורסמו שמות השוכרים, אלא יוצגו החוזים לפי סיווג הפעילות העסקית של השוכר.

להלן פירוט הפדיון החודשי משוכרים קיימים:

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

Engineer **Joseph Raiten**
Real Estate Appraiser
B.Sc. M.B.A. LL.M.

אינג' **יוסף רייטן**
שמאי מקרקעין
B.Sc. M.B.A. LL.M.

Real Estate Appraisers & Consultants

קומה		שטח לחיוב	מחיר למ"ר	שכ"ד נומינלי	הצמדה	שכ"ד מתואם	סהכ שכ"ד מחסנים ושילוט כולל הצמדה ללא מע"מ
							141.257
קרקע	מסחר	212.97	₪ 241.5	₪ 51,432	₪ 9,960	₪ 61,392	₪ 62,956
ראשונה	משרדים	48.11	₪ 200	₪ 9,622	₪ 1,716	₪ 11,338	₪ 11,938
ראשונה	משרדים	46.53	₪ 132	₪ 6,156	₪ 1,126	₪ 7,282	₪ 7,282
ראשונה	משרדים	90.1	₪ 152	₪ 13,718	₪ 2,476	₪ 16,194	₪ 16,194
קרקע	מסחר	88.6	₪ 353	₪ 31,240	₪ 1,864	₪ 33,105	₪ 33,105
ראשונה	משרדים	115.32	₪ 150	₪ 17,298	₪ 2,963	₪ 20,261	₪ 20,261
קרקע	מסחר	48.76	₪ 267	₪ 13,019	₪ 307	₪ 13,326	₪ 13,326
ראשונה	מסחר	49.79	₪ 210	₪ 10,456	₪ 635	₪ 11,090	₪ 11,090
קרקע	מסחר	184.7	₪ 380	₪ 70,186	₪ 12,599	₪ 82,785	₪ 86,635
ראשונה	מסחר	170.3	₪ 190	₪ 32,357	₪ 6,151	₪ 38,508	₪ 39,308
ראשונה	מסחר	79	₪ 170	₪ 13,430	₪ 788	₪ 14,218	₪ 14,218
קרקע	מסחר	33.48	₪ 288	₪ 9,642	₪ 1,708	₪ 11,351	₪ 11,351
קרקע	מסחר	114.56	₪ 227	₪ 26,005	₪ 836	₪ 26,841	₪ 26,841
קרקע	מסחר	199.21	₪ 285	₪ 56,775	₪ 10,059	₪ 66,834	₪ 66,834
קרקע	מסחר	106.11	₪ 250	₪ 26,528	₪ 2,325	₪ 28,852	₪ 28,852
קרקע	מסחר	51.26	₪ 250	₪ 12,815	₪ 765	₪ 13,580	₪ 14,368
ראשונה	מסחר	43.00	₪ 200	₪ 8,600	₪ 178	₪ 8,778	₪ 8,778
	מסחר	1	₪ 850	₪ 850	₪ 85	₪ 935	₪ 935
קרקע	מסחר	124	₪ 180	₪ 22,320	₪ 2,259	₪ 24,579	₪ 26,231
קרקע	מסחר	44.47	₪ 180	₪ 8,005	₪ 810	₪ 8,815	₪ 8,815
ראשונה	מסחר	63.74	₪ 170	₪ 10,836	₪ 1,818	₪ 12,654	₪ 12,654
ראשונה	משרדים	753.71	₪ 150	₪ 113,057	₪ 19,104	₪ 132,161	₪ 134,711
קרקע	משרדים	418.6	₪ 280	₪ 117,208	₪ 22,979	₪ 140,187	₪ 140,987
ראשונה	משרדים	124	₪ 145	₪ 17,989	₪ 3,186	₪ 21,175	₪ 23,175
	חניון					₪ -	₪ 29,661
ראשונה	מסחר	43	₪ 170	7,315	₪ 437	₪ 7,752	₪ 7,752
	פדיון שטחים מושכרים	3,254		₪ 706,858	₪ 107,134	₪ 813,991	₪ 858,257
	שטחים שהתפנו במהלך 2025 וטרם נכנס שוכר חלופי						
קרקע	מסחר	90.2	₪ 260	₪ 23,455		₪ 23,455	₪ 24,513
קרקע	משרדים	32	₪ 250	₪ 8,050		₪ 8,050	₪ 8,050
		-					₪ 890,820
	3 דוכנים פנויים	55.80	₪ 300			₪ 16,740	
							₪ -
							₪ 890,820
							₪ 10,689,841

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: רח' הרצוג 125
פקס: אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>הבהרות</u>

1) ע"פ מידע שנמסר לי על ידי החברה, כל הנתונים המוצגים לעיל מתייחסים לחוזים קיימים.
2) נמסר לי ע"י החברה, כי כל החוזים הינם בתוקף ליום עריכת שומה זו ומכאן שגם למועד הקובע (30/12/2025), למעט שני חוזים שעומדים להתחלף באותם דמי שכירות.

12. <u>שיקולים ועקרונות בשומה</u>

בעריכת שומה זו הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. הנכס הנישום מהווה נכס להשקעה חדש ומניב בתפוסה של 96.35%.

12.2. קיימות שלוש גישות מקובלות לצורך הערכת שווי נכס מקרקעין (גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת העלות). כאמור הנכס נשוא חוות הדעת הינו נכס מניב הנמצא, אי לכך אומדן השווי של הנכס כבנוי יתבסס על שימוש בגישת היוון הכנסות המתאימה יותר לנכס מניב, תוך ביצוע השוואה לדמי שכירות במרכזים מסחריים סמוכים.

12.3. הנחות מוצא שעומדות בבסיס השומה (הנחות שאושרו ע"י נציגי החברה):

1) אין חיובים כספיים שרובצים על הנכס לרשות מקרקעי ישראל.
2) נכון למועד הקובע 31/12/2025 לא קיימים חיובים כספיים שרובצים על הנכס.
3) כל המפורט בשומה זו בסעיף מס' 11 " הזכויות במקרקעין" אושר על ידי החברה כנכונים ומעודכנים למועד הקובע.
4) כל הסכמי השכירות המפורטים בסעיף 11.6 עדיין בתוקף מבחינה חוזית ומבחינה כלכלית ומהותית, למעט שני חוזים שעומדים להתחלף באותם דמי שכירות.
5) היטל ההשבחה בגין היתר הבניה המבוסס על תכנית מס' 505-0430397 ח/מק/166 (תכנית בקשה להיתר מספר 20180207) שולם על ידי החברה.
6) החברה הביאה לידיעתי כי הוגשה לה הצעת רכש בכתב בסוף שנת 2019 לרכישת הנכס בשיעור היוון של 6.5% ותוספות לתמורה למקרה של הגדלת זכויות בניה.
7) הוצגו לי תוכניות ראשוניות (שאינן סטטוטוריות בשלב זה) להגדלת המרכז המסחרי (תוספת של קומה מסחרית ושתי קומות משרדים) וכן סיכומי דיון של אגף מהנדס העיר התומך בתוכנית החדשה. בשומה זו לא הובא הפוטנציאל הנ"ל בחשבון.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

12.4. באומדן שווי הנכס, הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

1) מיקום הנכס במרכז העיר חולון, בלב שכונת מגורים חדשה הגובלת במבני ציבור ותרבות מרכזיים בעיר.
2) היקף השטחים המיועדים למסחר, משרדים ומחסנים – השטח בר השכרה. בעניין זה יצוין כי בחוזים הראשונים בזמן שנחתמו שיעור העמסה של שטחי שירות מעבר למושכר גופו עמד על 15% של שטחים ציבוריים ואילו בחוזים האחרונים עלה שיעור העמסה והתייצב על 24%.
3) הובאה בחשבון קיבולת הזכויות, אופן פרישתן והשימושים שהותרו בהתאם לתכנית השינויים האחרונה שאושרה.
4) הזכויות במקרקעין – זכות חכירה מהוונת.
5) הובאו בחשבון הסכמי השכירות שנחתמו, ורמת דמי השכירות שהושגה בהם. לצורך אומדן דמי השכירות לשטחים שטרם הושכרו ניתנה הפחתה.

12.5. שווי הנכס אינו כולל תוספת שווי בגין הכנסות חב' הניהול. בכל חוזי השכירות שנחתמו נקבע כי דמי הניהול יחושבו ע"פ מפתח של COST+15%. דמי הניהול בשנת 2025 עמדו על 42 ₪/מ"ר. נמסר לי על ידי החברה כי פעילות הניהול מתבצעת על ידי נתנאל גרופ וכי הפעילות הנ"ל מאוזנת.

12.6. שווי זכויות החברה בנכס מוערך בהנחה שהוא חופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, או התחייבות כלשהי כלפי צד שלישי למרות המשכנתא הרשומה על הנכס.

12.7. שווי הנכס הנקוב בשומה זו לא כולל מע"מ, שיש להוסיפו בעסקאות בנכסים מסחריים מהסוג הנ"ל.

12.8. <u>המצב המלחמתי</u>

המצב המלחמתי שהחל ב-7/10/2023 טרם הסתיים סופית למרות שהשלב העצים הופסק נכון למועד הקובע. ההשפעות על המשק ניכרות בשל גיוס המילואים שטרם הופסק. בהקשר של מרכז מסחרי נתנאל לא חל שינוי ברמת התפוסה ובפדיון. בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעה על המשק בכלל ועל נכסים מסחריים בפרט ויש צורך להמשיך ולעקוב אחר ההשפעה שתהיה לכך על הנכס.

12.9. זכויות החכירה המהוונת מסתיימות בשנת 2059. חידוש החוזה יהיה כרוך בתשלום של דמי היוון בשיעור של 13.65% משווי מרכיב הקרקע בחלוף 33 שנים מהמועד הקובע בשומה זו, קרי בתום הסכם החכירה. מצאתי כי משך הזמן הארוך והשפעתו של הסכום המהוון הנ"ל על שווי הנכס הינו מזערי.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

12.10. המועד הקובע לשומה – 31/12/2025.

13. נתונים לאומדן השווי / תחשיב

13.1. ריכוז עדכני של פדיון דמי"ש ממוצעים מחוזים שנחתמו בפרויקט

החוזים הקיימים על 97% משטחי המרכז המסחרי, כמפורט בסעיף 11.6, מניבים **פדיון חודשי של – 858,257 ₪ לחודש, פדיון שנתי של- 10,299,084 ₪.**

בהערכת השווי של הפנויים בוצע אומדן ע"פ החוזים הקיימים לאותה קטגוריה בהתחשב במיקום הפנויים, כפי שהחברה מתכננת לגבות משוכרים. השווי לשטחים האלה חושב בתחשיב בהפחתה של 10%. לשטחים שעתיד להתחלף בהם שוכר ומתנהל לגביהם מו"מ לא בוצעה הפחתה.

נכסים להשוואה

13.2. מרכז מסחרי חדש ברחוב המרגנית 2, מתחם 300/ח



מרכז מסחרי חדש שבנייתו הושלמה בתאריך 2/3/14 על חלקה 25 בגוש 6869, רח' המרגנית 2 פינת רחוב פנחס אילון (המרוחק כ- 200 מ' דרומית לנכס הנישום). המרכז המסחרי החדש כולל 2.5 מפלסים מסחריים ע"ג מרתף חניה, בשטח כולל של 2,600 מ"ר עקרי ו- 1,300 מ"ר שירות על קרקעי (גודל דומה לנכס הנישום).

נתוני עסקה

בהתאם לפרסום שפורסם במערכת המאיה בתאריך 17/7/2022 מטעמה של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ עולה כי 80% מהזכויות במרכז המסחרי הנ"ל נרכשו על ידה בסכום של 136.5 מיליון ₪ לפי תשואה של 5.7%. לפיכך שווי הנכס בשלמות משקף שווי של 170.6 מיליון ₪ - זאת בהתייחס לנכס בגודל ואופי דומים לנכס הנישום (מרכז שכונתי חדש), אם כי המיקום של מרכז מסחרי נתנאל הוא טוב יותר ומרכזי יותר.

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

שיקולים

13.3. דמי שכירות שראוי לבסס עליהם אומדנים בגישת היוון הכנסות נגזרים מעסקאות מהנכס עצמו. דמי השכירות הרווחים בקניון חולון, הגם שהוא ממוקם בסמיכות לנכס, יכולים לשמש אינדיקציה כללית בלבד, שכן הם מתאימים פחות לאופי הנכס הנישום (המהווה מרכז מסחרי שכונתי פתוח). בד"כ במרכזים מסחריים מודרניים פתוחים, בעלי שטח קטן, מושגת רמת שכר דירה גבוהה יותר מקניונים הממוקמים בסמוך אליהם, גם בשל העובדה שדמי הניהול במרכזים פתוחים נמוכים משמעותית בהשוואה לקניונים. אופי המסחר בנכס הנישום הוא מוטה לכיוון הסעדה, שרובו פועל גם בימי שבת ולכן דמי השכירות שהתקבלו בפועל מתוך החוזים שנחתמו מצביעים על שכר דירה גבוה יותר בהשוואה לשכר הדירה הממוצע בקניון חולון.

13.4. בשטחים המושכרים התייחסתי לדמי השכירות החוזיים (ע"פ ממוצע משוקלל) ובשטחים הפנויים התייחסתי לדמי השכירות הנ"ל בהפחתה של 10% בשל העובדה ששטחים אלה טרם הושכרו. לשטחים בהם השוכרים מתחלפים לא בוצעה הפחתה בשל העובדה שמתנהל לגביהם מו"מ.

13.5. <u>שיעורי היוון</u>

1) ע"פ תוצאות סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2024 האחרון שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי בחודש אוקטובר 2025, עולה כי שיעור ההיוון הכולל לשטחי מסחר עומד על 7% בממוצע ארצי, שטחי משרדים ותעשיה עומדים על 6.75% בממוצע ארצי.
הנכס הנדון מהווה מרכז מסחרי פתוח, ממוקם במרכז שכונת מגורים חדשה ונמצא בשנת ההפעלה השביעית. האינדיקציות המתקבלות בשוק בהקשר של נכסים מסחריים במרכז הארץ מצביעות על שערי היוון נמוכים יותר מהממוצע הארצי. הובאו לידיעתי הצעות רכש שהוגשו בסוף שנת 2019 בהקשר לנכס הנישום לפי שיעורי היוון של 6.5%.

2) ע"פ שומה שצורפה לדוחות הכספיים של קבוצת חנן מור לרבעון השלישי של שנת 2023 דווח כי הקבוצה מכרה שלושה מרכזים מסחריים במהלך שנת 2023 בעסקאות המשקפות תשואה בשיעור ממוצע של 6.7%.

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

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St. Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

3) בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה מתחם מסחרי ברמת גן הכולל 2,200 מ"ר של שטחי מסחר בשתי קומות במחיר המשקף 26 אלף ₪ למ"ר בנוי. שיעור התשואה בה בוצעה העסקה, לפי הדיווח, עמד על 5.7%.

4) בחודש דצמבר 2024 פרסמה קרן הריט מניבים כי רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של 3,400 מ"ר באזור התעשיה חבל מודיעין בסכום של 50 מיליון ₪, כאשר דמי השכירות השנתיים כולל חשמל מסתכמים ב- 3.25 מיליון ₪, משקף עסקת תשואה לפי 6.5%.

<u>סיכום</u>

בהתחשב בעסקת סלע קפיטל במרכז המסחרי "מרגנית" מתאריך 17/7/2022 (עסקת תשואה לפי 5.7%) השתמשתי בהערכת השווי בנכס הנישום בשיעור היוון מתון יותר של 6.5% לכל זרמי ההכנסות מהשטחים המניבים מהנכס ו- לזרמים הצפויים מהשטחים הפנויים.

שנת 2025 הייתה השנה השלישית המלאה שבה הופעל החניון ללקוחות מזדמנים וההכנסות של החניון הוכללו בתחשיב.

13.6. <u>תחשיב</u>

תחשיב לחודש דצמבר 2025						
	הכנסות חודשיות	הכנסות שנתיות	מקדם אי השכרה	הכנסות לתחשיב	שיעור ההיוון	שווי
פידיון משטחים מושכרים	₪ 858,257	₪ 10,299,084	1	₪ 10,299,084	6.5%	₪ 158,447,446
פידיון צפוי משטחים פנויים	₪ 16,740	₪ 200,880	0.9	₪ 180,792	6.5%	₪ 2,781,415
פדיון צפוי משטחים של שני שוכרים מתחלפים	₪ 31,550	₪ 378,600	1	₪ 378,600	6.5%	₪ 5,824,615
סה"כ	₪ 906,547	₪ 10,878,564		₪ 10,858,476		₪ 167,053,477
במעוגל						**₪ 167,200,000**

שווי הנכס **הנוכחי** המחושב בשיעור של 6.5% לזרם ההכנסות	**₪ 167,200,000**
שווי הנכס מחושב בשיעור של 6.7% לזרם ההכנסות	**₪ 162,206,000**
שווי הנכס מחושב בשיעור של 6.3% לזרם ההכנסות	**₪ 172,505,000**

שווי הנכס - **₪ 167,200,000**

RICS the mark of property professionalism worldwide
125, Herzog St.
Azor 5800100
Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il
טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030
רח' הרצוג 125
אזור 5800100
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

14. <u>השומה</u>

לאור התיאור והנתונים הנ"ל, הריני מעריך את שווי הנכס, מרכז מסחרי, לתאריך 31/12/2025 בסכום של – **<u>167,200,000</u>** ₪ בצירוף מע"מ.

15. <u>הערות</u>

להלן התפתחות שווי הנכס בשלוש השנים האחרונות:

15.1 שווי הנכס הוערך ליום **<u>31/12/2023</u>** בסך של - 164,750,000 ₪

15.2 שווי הנכס הוערך ליום **<u>31/12/2024</u>** בסך של - 167,200,000 ₪

15.3 שווי הנכס הוערך ליום **<u>31/12/2025</u>** בסך של - 167,200,000 ₪

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך, וכי חוות דעתי זו ניתנת ע"פ המידע שהועמד לרשותי, למיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי וע"פ כללי המקצוע המקובלים.

לראיה באתי על החתום היום –10/2/2026.

בכבוד רב,

אינג' **יוסף רייטן**
שמאי מקרקעין

אינג' יוסף רייטן * שמאי מקרקעין * רשיון מס' 397 Eng. Joseph Raiten

RICS the mark of property professionalism worldwide

125, Herzog St.
Azor 5800100

Tel: 972 - 3 - 501 2323
Fax: 972 - 3 - 503 3030
E-mail: office@raiten.co.il
www.raiten.co.il

טל: 972 - 3 - 501 2323
פקס: 972 - 3 - 503 3030

רח' הרצוג 125
אזור 5800100

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 22/02/2026 תאריך:
REF: ZC43691 סימננו:

שומת מקרקעין מקיפה
תקן 17.1

הנדון: יחידות מלונאות ומסחר ב"בית גאון"
רחוב יחזקאל קאופמן 6, ת"א
גוש 7003 חלקה 9



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה: נתנאל מניבים בע"מ.

1.2. מזמין השומה: מר ליאור שמואל, סמנכ"ל כספים של החברת נתנאל מניבים בע"מ.

1.3. מועד הזמנת השומה: 15/12/2025.

1.4. נסיבות הזמנת השומה: צירוף חוות הדעת לדוחות הכספיים של החברה שיפורסמו בציבור.

1.5. נמסר לנו על ידי המזמין השומה כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

1.6. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.7. לא קיבלנו כתבי שיפוי ממזמין השומה.

1.8. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.9. חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. איננו נותנים חוות דעת לחברה באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

1.10. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו או תמציתה, תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. מטרת השומה

הערכת שווי שוק של הזכויות בנכס, בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- 2011 יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2008 משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 - רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.

בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות.

4. <u>גילוי אודות מסמכים ונתונים שנמסרו ע"י החברה</u>

לבקשתנו, העבירה החברה את המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת, לרבות הסכמים משפטיים (חוזי רכישה, שכירות וכד'), פירוט לגבי הכנסות, אישורי זכויות, מסמך גילוי בהתאם להוראות תקן 17.1 וכד'.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה – 31/12/2025.

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נערך ביום 12/01/2026 ע"י אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין.

7. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

גוש חלקה:	גוש 7003 חלקה 9 וחלק מחלקה 5.
תתי חלקות:	1, 8, 17, 18, 26, 28, 45- 47, 51, 60, 73, 74, 88, 107.
מהות הנכס:	יחידות ב"בית גאון" שבגינם נחתם הסכם שכירות עם רשת המלונות בראון, הכוללים 223 חדרי מלון, שטחי ציבור ויחידות מסחריות.
זכויות:	בעלות פרטית ע"ש מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ ונתנאל מניבים בע"מ, בחלקים שווים. בנוסף לזכויות הבעלות בתתי חלקות בחלקה 9 המפורטות לעיל, לבעלים זכויות חכירה (מעיריית ת"א) ל- 25 מקומות חנייה לתקופה של 12 שנים כמפורט להלן.
כתובת:	יחזקאל קויפמן 6, תל אביב.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 כללי

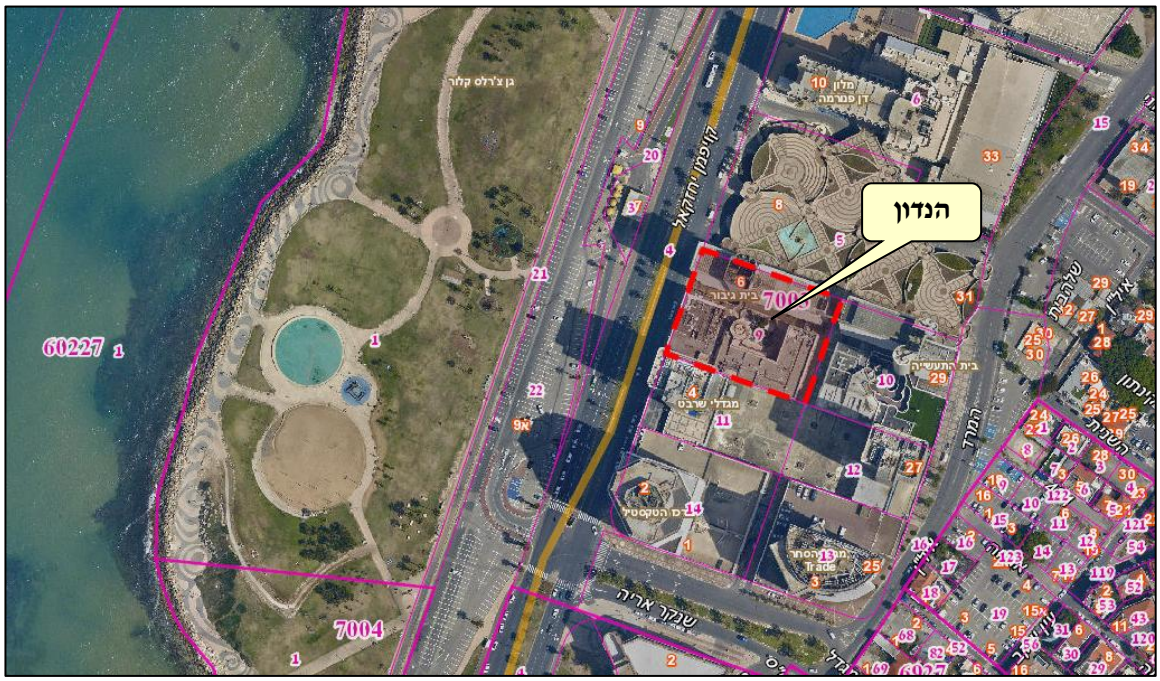
הנכס הנדון מהווה חלקים בבניין משרדים ומסחר הידוע כ"בית גאון" הממוקם על טיילת חוף הים של ת"א, כלהלן: 1) 182 חדרי מלון ושטחי ציבור פעילים המושכרים לחברת ישראל קנדה כמפורט להלן ; 2) שתי קומות מלונאיות הכוללות 41 חדרי מלון ; 3) שטחי מסחר בקומת קרקע של המבנה. 4) 25 מקומות חניה בחכירה מעיריית ת"א.

במועד הקובע לשומה המלון אינו פעיל וסגור לאורחים.

8.2 תיאור החלקה

הבניין בנוי על חלקה 9 בגוש 7003 בשטח רשום של 3,647 מ"ר. לחלקה צורה מלבנית, חזיתה המערבית פונה לרחוב יחזקאל קויפמן באורך של כ- 53 מ', עומקה כ- 70 מ'. פני הקרקע מישוריים.

תצ"א (2021) עם סימון החלקה מתוך ממ"ג עיריית ת"א:



גבולות החלקה -

מצפון - חניון מקורה של מלון דן פנורמה ומעברו בית המלון.

מדרום - בית שרבט המהווה מגדל משרדים.

ממזרח - בית התעשייה המהווה בניין משרדים.

ממערב - רחוב יחזקאל קויפמן ומעברו חניון כלי רכב ציבורי, פארק צ'ארלס קלור וחוף הים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.3. **<u>תיאור המבנה</u>**

בית גאון, לשעבר בית גיבור, ממוקם בקומפלקס מגדלים לשימושי משרדים ומסחר הכולל 6 מגדלים הבנויים על פלטפורמה אחת המשמשת כשטח מסחרי ברובו ובמרכזה חצר משותפת.

בית גאון בגובה של 15 קומות מעל לקומת קרקע וקומת מרתף. המגדל בנוי על החלק הצפוני של החלקה ומוגדר בתשריט הבית המשותף כאגף 1.

אגף 2 ממוקם בחלק הדרומי של החלקה, כולל חלק מקומת המרתף וקומות קרקע, א' ו- ב', הבנוי בקיר משותף עם המגדל מדרום לו- "בית שרבט".

הבניין הבנוי בטון ובלוקים, נבנה בשנות ה- 70.

8.4. **<u>החלקים המוערכים</u>**

החלקים המוערכים, מהווים את תתי חלקות 1, 8,17, 18, 45, 46, 47, 51, 60, 73, 74, 88 וחלק מתת חלקה 107 בבית המשותף, נרכשו ע"י החברות, כפי שיפורט בפרק הזכויות.

כמו כן, כולל הנכס 25 מקומות חנייה בחכירה עירונית עד לשנת 2030.

המלון עבד והיה פתוח לאורחים עד לחודש אוגוסט 2024. החל מחודש ספטמבר המלון סגור ואינו פועל. בימים אלו חלקים מהמלון (החלק המושכר לקנדה ישראל) נמצא בהליכי שיפוץ סופיים ועתיד להיפתח לאורחים בחודשים הקרובים.

להלן תיאור תתי החלקות:

<u>תת חלקה 1 -</u>

תת חלקה 1 בשטח רשום של 616.1 מ"ר מתפרשת כל קומות מרתף, קרקע, ראשונה ושנייה.

מהווה שטח מסחרי אשר שימש בעבר כמסעדת "הרברט סמואל", בעלת חזית מערבית לרחוב קאופמן.

ביחידה שופצה במלואה ומשמשת כמסעדה של המלון.

רמת הגמר גבוהה וכוללת תקרה גבוהה בקומת הקרקע עם דקורצית עץ, רצפת טרצו, ויטרינה לכיוון מערב, ריהוט הכולל מטבח אלומיניום במצב טוב, שולחנות וכסאות, באר במרכז היחידה בקומת הקרקע וכיו"ב.



תמונה שהמלון היה פתוח לאורחים

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>תת חלקה 8</u>

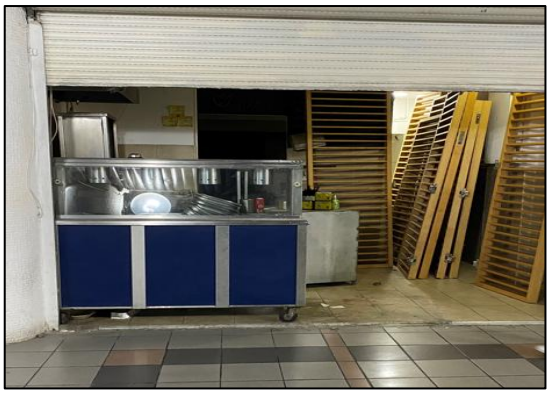
תת חלקה 8 בשטח רשום של 125.4 מ"ר בקומת קרקע ובקומת גלריה באגף 2.

מהווה יחידה מסחרית עם חזית מערבית לרחוב יחזקאל קויפמן, מהווה את היחידה הדרומית ביותר בבניין, צמוד בקיר משותף ל"בית שרבט". היחידה ריקה ופנויה, שימשה בעבר כמשרד. ביחידה כניסה עם עמדת קבלה, מספר משרדים, בקומה העליונה עוד 3 חדרים, חדר ישיבות, מטבחון ותאי שירותים. למשרד נוף פתוח לים. רמת הגמר כוללת רצפת קרמיקה 30/ 30, מחיצות זכוכית בין החדרים, תקרה מונמכת עם גופי תאורה שקועים, חיפוי קרמיקה בתאי השירותים, מיזוג אוויר מרכזי וכיו"ב.

לשטח הגלריה לא נמצא היתר בנייה, הונח כי ניתן להכשירה.

<u>תתי חלקות 17 ו- 18</u>

תתי חלקות 17 ו- 18 ממוקמות בקומת הקרקע בדופן המערבית של הפטיו הפנימי של הבניין. שתי החנויות צמודות זו לזו, בעלות חזית מזרחית לפטיו הפנימי. לתת חלקה 18 ויטרינת זכוכית ולתת חלקה 17 תריס גלילה מפח. שתי החנויות ריקות ופנויות ללא כל שוכר. בתת חלקה 17 מנדף לשימוש עסק לתחום האוכל.





<u>תתי חלקות 26, 28</u>

ממוקמות בקומת הקרקע בדופן הדרום מזרחית של הפטיו הפנימי של הבניין. שלושת החנויות צמודות זו לזו, בעלות חזית צפונית לפטיו הפנימי. שלושת החנויות ריקות ופנויות ללא שוכר, בעלות ויטרינת זכוכית.

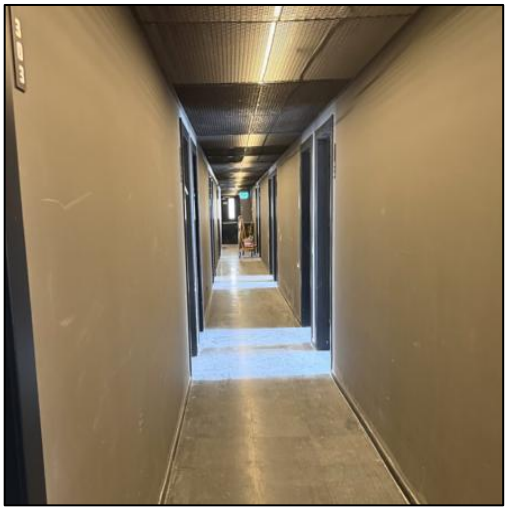




WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הקומות במגדל –</u>

תת חלקה [1]	קומה	שטח רשום (מ"ר)	תיאור
45	3	1,369.6	חלקים אלו כוללים 182 חדרי מלון להם נחתם הסכם שכירות עם חברת ישראל קנדה ביום 11/02/2025. בימים אלו היחידות עוברות שיפוצים והתאמות וצפויות להיפתח לאורחים בחודשים הקרובים.
46	4	606.50	
47	5	606.50	
51	7	400	
60	8	195.6	
73	14	206.50	
74	14	400	
88	1	353.5	תת חלקה 88 ממוקמת בחלקה המערבי של הקומה בחזית רחוב קאופמן עם נוף פתוח לחוף הים. בתתי החלקות בוצעו עבודות התאמה וגמרים עבור 41 חדרי מלון. חלקים אלו גמורים ובנויים אך אינם פועלים כמלון.
107 (בעבר היתה תת חלקה 97)	מרתף + שניה	928.4 [2]	



[1] לתתי החלקות הצמדות, לרבות חנייה בקומת המרתף כמפורט בפרק הזכויות להלן.
[2] בהתאם לחוזה המכר, החלק המוערך מהווה את השטח הבנוי הקומה השנייה בלבד בשטח של 884 מ"ר, ללא מחסן בקומת המרתף וללא ההצמדות בגג וזכויות הבנייה.

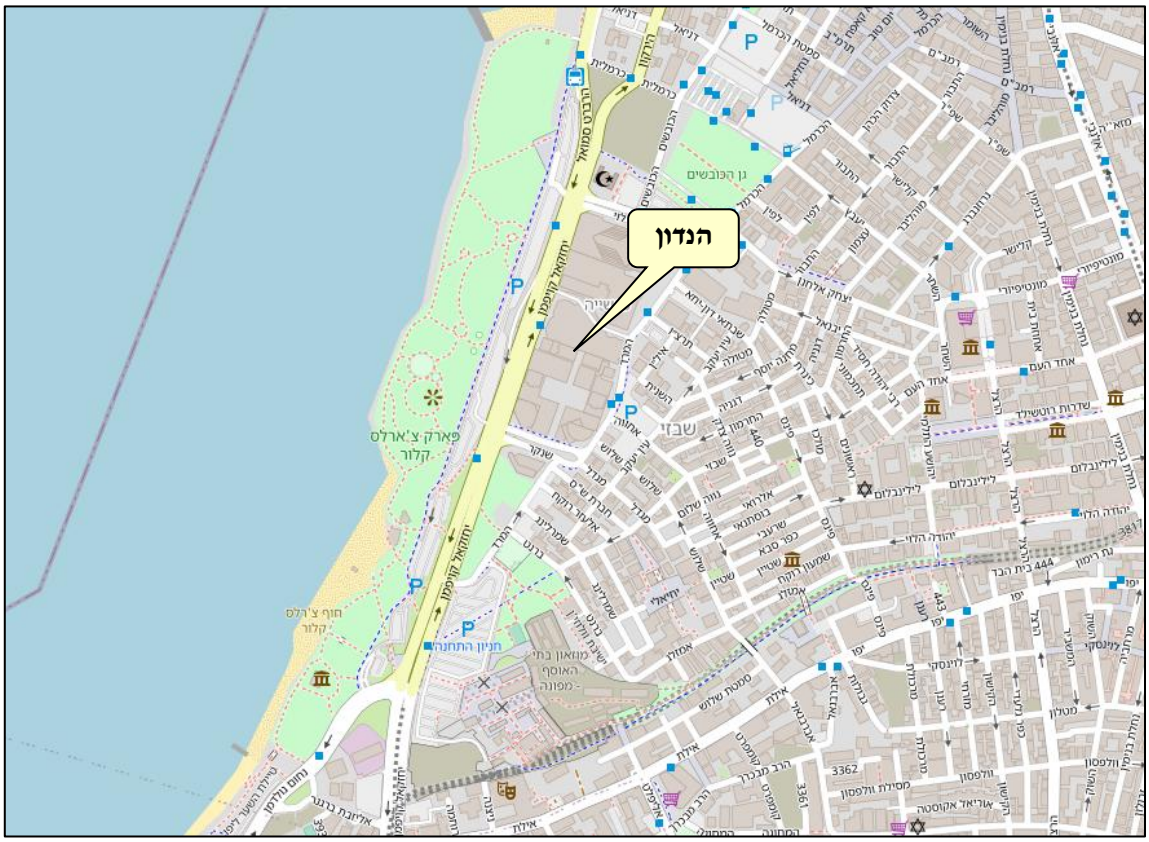
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.5 **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם בשוליה המערביים של שכונת נווה צדק, מעברו המזרחי של רחוב יחזקאל קויפמן, שורה ראשונה לקו חוף הים.

סביבת הנכס מאופיינת במספר מגדלי משרדים סמוכים זה לזה, בתי מלון ושטחי מסחר בקומת הקרקע, ממערב למתחם גן צ'רלס קלור וחוף הים.

רחוב יחזקאל קויפמן מהווה ציר תנועה ראשי, בקו ראשון לים, מהווה את המשכו הצפוני של שדרות ירושלים, מצפון לנכס הרחוב מתפצל - צמוד לים ממשיך כטיילת הרברט סמואל וממזרחו רחוב הירקון. בסביבת הנכס פיתוח עירוני וסביבתי מלא.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. המצב התכנוני

להלן תיאור תכניות בניין עיר החלות על הנכס הנדון, בהתאם לאתר ההנדסי של עיריית ת"א- יפו -

9.1. רשימת תכניות בניין עיר חלקה 9

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
תכניות מקומיות בתוקף			
איי (יפו)	תכנית "איי"- יפו	11/10/1956	
675א'	השהייה פיתוח לשנה- אזור מנשיה	09/06/1967	1366
1600	תכנית בינוי- לחלק משלב א'- מנשיה	03/07/1975	2123
1200	פיתוח- אזור מנשיה	03/07/1975	2123
1600ב'	תכנית בינוי- מנשיה שלב א'	15/01/1976	2185
תכניות כלל עירוניות בתוקף			
1386	הקמת סככות- באזורי תעשייה ומלאכה	26/08/1971	1750
1658	התרת תכניות טרספורטורים	06/11/1975	2163
מ'	שינוי אחוזי בנייה, נוראות לתוספת קומה	24/06/1982	2829
מ'1	ביטול סעיף 32	01/11/1990	3810
ג'	בנייה על גגות בתים	21/04/1994	4208
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
ע'1	מרתפים	18/03/2003	5167
3365	מתקנים טכניים- ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בנייה	16/02/2006	5495
2650ב'	שימור מבנים ואתרים בת"א	04/09/2008	7001
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
4053	גני ילדים	27/03/2016	7234
5000	תכנית מתאר תל אביב	22/12/2016	7407
4715	בתי באר	13/03/2022	10263

9.2. רשימת תכניות בניין עיר חלקה 5

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
תכניות מקומיות בתוקף			
איי (יפו)	תכנית "איי"- יפו	11/10/1956	
675א'	השהייה פיתוח לשנה- אזור מנשיה	09/06/1967	1366
1600	תכנית בינוי- לחלק משלב א'- מנשיה	03/07/1975	2123
1200	פיתוח- אזור מנשיה	03/07/1975	2123
תכניות כלל עירוניות בתוקף			
1658	התרת תכניות טרספורטורים	06/11/1975	2163
ג'	בנייה על גגות בתים	21/04/1994	4208
ע'1	מרתפים	18/03/2003	5167
3365	מתקנים טכניים- ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בנייה	16/02/2006	5495
2650ב'	שימור מבנים ואתרים בת"א	04/09/2008	7001
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
5000	תכנית מתאר תל אביב	22/12/2016	7407
4658	תכנית משלימה לקווי מתע"ן	08/04/2019	8195
4715	בתי באר	13/03/2022	10263

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.3. **<u>תכנית 3615א' (חלקה 9)</u>**

תכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6900 מיום 26/09/2011.

מסמנת את חלקה 9 הנדונה ביעוד "מגורים תעסוקה ותיירות".

מטרות התכנית:

תוספת ייעוד למלונאות ומגורים בנוסף לייעוד הקרקע הקיימת בתכנית.

תוספת של שימושים לציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, תותר רק בקומת הקרקע וקומת המסד.

דרישת תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, שתכלול את פיתוח ושינוי חזית קומות המסד, כולל תוספת קולונדות וארקדות. התכנית תאפשר שינוי חזיתות המגדל, כמקשה אחת לכל המגדל, עפ"י עקרונות הבנייה הירוקה. או שימור קפדני של מעטפת הבניין הקיימת.

קביעת הוראות והגבלות בנייה בשינוי לתכנית מפורטת 1600.

עיקרי הוראות התכנית

תאושר המרת קומות משרדים למלונאות ולמגורים, במלואן או בחלקן. היתר בניה ראשון יכלול לפחות 3 קומות ולפחות 60 חדרי מלון והשטחים הציבוריים הנלווים אליהם, הנדרשים על ידי משרד התיירות.

תהיה הפרדה מוחלטת בין השימושים:

קומות שלמות או אגפים שלמים ייחודו למלונאות; קומות שלמות או אגפים שלמים ייוחדו למגורים; קומות שלמות או אגפים שלמים ייחודו לתעסוקה. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות תנאי זה, בתיאום עם משרד התיירות. יחידות המאגר המלונאי ימצאו בצמוד לגרעין מגדל המבנה.

בהמרת שטחים לשימוש של מלונאות ולמגורים, לפחות 60% מהשטח העיקרי שיומר ייוחד לשימוש מלונאי והשאר למגורים.

תירשם אזהרה בספרי המקרקעין שלא יתאפשרו מגורים ביחידות המלונאות.

בחזית הבניין לרחוב קאופמן, ב"חזית עם הוראות מיוחדות", תבנה ארקדה בהמשך לארקדה הקיימת לאורך רחוב קאופמן, ותאושר פתיחת עסקים בחזית זו למדרכה.

הכניסה לבניין מרחוב קאופמן תשמר ותהיה דרך ארקדה זו.

שימושים-

מגורים- יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 40 מ"ר.

מלונאות- עפ"י דרישות ואישור משרד התיירות בעת הוצאת היתר בנייה.

תעסוקה- עפ"י תכנית ראשית.

שטחים ציבוריים.

סה"כ זכויות הבנייה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה להלן.

שטחי המשרדים יומרו לשטחי מלונאות ומגורים, ביחס של 60% לפחות למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

שטחי השירות לא יעלו על 35% משטח קומה במגדל ולא יותר מ- 45% משטח קומת הכניסה וקומות המסד.

לעת הוצאת היתר בנייה, רשות הרישוי תיתן דעתה לצורך ליעד ככל הנדרש, מעלויות שונות לשימושים השונים, תוך שמירה על רמת שירות טובה לכלל המשתמשים בבניין.

תהיה הפרדה בחניות בין חניית מכוניות למגורים לבין חניה למלונאות ולתעסוקה.

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה יהיו בהתאם לתכנית ע'1.

לא יאושרו מרחבים מוגנים דירתיים, אלא מרחבים מוגנים קומתיים או מקלט.

גודל דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL

המלון ייבנה לפי התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

<u>טבלת זכויות בנייה</u>

ייעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר				אחוזי בנייה	מספר יח"ד	צפיפות	תכנית	גובה	מספר קומות		קווי בניין	
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי אחורי דרומי	צפוני
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בנייה								
מלונאות	1	3,647	7,813	2,735			544%			100	80.1	17	1	0	3
מגורים			5,209	1,823			7,032	130	35.6						
מסחר			1,566	705			2,271								
מקלט חדרי מכונות מעברים וכו'						2377	2,377								
סה"כ			14,588	5,263	-	2,377	22,228	130	35.6	100	80.1	17	1	0	3

<u>מימוש התכנית</u>: אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא תוגש בקשה להיתר בניה ראשון ע"פ המפורט בסעיף 2.2.1 בהוראות תכנית זו, יפקעו במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

התכנית נמחקה מדף זכויות הבנייה של עיריית ת"א.

9.4. **<u>תכנית מתאר כוללנית תל אביב – תא/5000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 בתאריך 22/12/2016.

המתחם הנדון מסומן עפ"י התכנית ל"אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" בתחום "אזור מוטה מלונאות" במתחם תכנון 502א'. בנספח העיצוב העירוני הנכס הנדון מסומן בשטח עד 25 קומות.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו.

אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים:

שימושים: ניתן להתיר בתכניות עתידיות, במסגרת ייעוד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, או השימושים הבאים:

בקומות שמעל קומת הקרקע- מקבצי שימושים ראשיים- מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.

מקבצי שימושים נוספים- מסחר 2.

בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית.

בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב.

<u>טבלת הגדרות לייעודים ושימושים</u>

שימוש	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים
מסחר 1	מסחר מקעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>אזור מוטה מלונאות -</u>

<u>על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:</u>

- לא פחות מ- 30% משטחי הבנייה בתכנית ייועדו לשימוש מלונאות.
- בחישוב שטחי הבנייה לשימוש מלונאות מתוך כלל שטחי הבנייה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בנייה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הוועדה לפטור את התכנית מהאמור בסעיף העליון לעיל, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.
- התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות השילוב בתכנית של חניה ציבורית תת קרקעית.

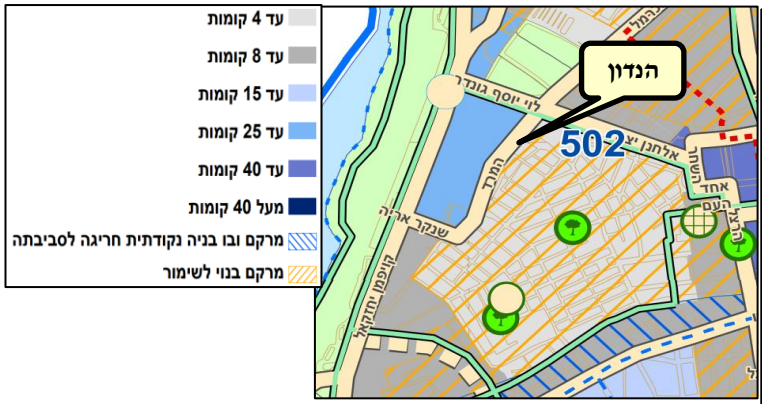
<u>ע"פ סעיף 5.4 - טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, עולות ההוראות הבאות:</u>

המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6.0			הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 בהוראות התכנית ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור ובהתייחס להיבטים הבאים: ▪ שמירת מבטים לים ; יצירת קשרים אל חוף הים ; קביעת זיקות הנאה לציבור. ▪ באזור מעורב ("מע"ר מנשיה") תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל מבנה. ▪ תותר תוספת של חצי רח"ק לשימושי מלונאות בכפוף להכנת מסמך לפי הוראות סעיף 3.7.3 בהוראות התכנית.
502א' טיילת גן צ'ארלס קלור	נספח אזורי תכנון			+	יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1 . ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: ▪ עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב כרמלית ובין דרום המסוף לרחוב הירקון ולים. ▪ הריסת מבנה הדולפינריום. ▪ תותר הקמת מוקד פיתוח חופי, בשטח של עד 750 מ"ר מעבר לבניה הקיימת במקום, מתוכן 500 מ"ר לשימושים ציבוריים מוטי ים ו-250 מ"ר להסעדה, וללא שימושים מסחריים אחרים. תישמר רצועה פתוחה ברוחב מינימאלי של 75 מ' בין מוקד הפיתוח לבין קו החוף, כהגדרתו בחוק. ▪ תותר חניה זמנית עילית בחלק הצפון מזרחי של הפארק. ▪ תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה הזמנית העילית בחניה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית וחניה לבעלי מוגבלויות. ▪ חניה זמנית עילית שתוחלף בחניה תת קרקעית תהפוך לשטח פארק בתום השימוש ▪

תשריט תכנית 5000- ייעודי קרקע



נספח עיצוב עירוני



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. רישוי

10.1. היתרי בנייה לחלקה 9

- היתר בנייה מספר 760 מתאריך 17/03/1975
- בנין בית מסחרי ומשרדים המכיל 2 קומות תחתונות וקומת כניסה עד למפלס 11+ קומה תחתונה ראשונה ושניה מיועדת למקלטים, חניה, חדרי חשמל, חדרי מכונות מחסנים. קומת כניסה המכילה: חדרי מדרגות תאי מעליות, מגדלי בטחון, 19 חניות ואולם שמחות ומטבח.
- היתר בנייה ללא מספר מתאריך 28/11/1975
- תוספת 14 קומות למשרדים מעל בניין מסחרי ומשרדים בן 2 קומות תחתונות וקומת כניסה המכיל: גרעין הבניין עם חדרי מדרגות, תאי מעליות, שירותים, 36 חדרי משרד בכל קומה, גרעין עם חדר מכונות ומעליות גרעין עם מגדלי קירור גרעין כללי.
- היתר בנייה מספר 5-97 מתאריך 16/09/1980
- להקמת 2 גלריות ל- 2 חנויות קיימות.
- היתר בנייה מספר 3-167 מתאריך 11/01/1982
- שינויים פנימיים והגדלת המבנה ע"י סגירת חללים פנימיים במפעל טקסטיל "גיבור".
- היתר בנייה מספר 3-52 מתאריך 15/04/1989
- סככות משלד אלומיניום וכיסוי פלסטיק במפלס 7+ ו- 11+.
- היתר בנייה מספר 5-240730 מתאריך 11/11/2004
- שינוי צורת היציע ומדרגות עלייה ובניית קורות תומכות בהמשך ליציע בתוך חנות.
- בקשה לשימוש חורג
- תיק רישוי מספר 69620 מספר בקשה 1784384308, תאריך הגשה: 19/07/2020.
- **היתר לשימוש חורג מספר 25-5085. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד 31/12/2030.**

10.2. היתרי בנייה לחלקה 5

- היתר בנייה מספר 660 מתאריך 09/09/1977
- הקמת כיכר ציבורית מעל ל- 3 קומות חנייה- עבור בית גיבור, בית התעשיינים ומלון לרום. הכולל: בקומה תחתונה א' מקום חניה ל- 119 מכוניות, בקומה בתחתונה ב' מקום חניה ל- 129 מכוניות ובקומה ג' מקום חניה ל- 75 מכוניות.
- היתר בנייה מספר 1007 מתאריך 16/03/1979
- הקמת ככר ציבורית מעל 3 קומות תחתונות לחניה.
- היתר בנייה מספר 5/11 מתאריך 14/04/1980
- הקמת ככר ציבורית מעל לכניסה למלון.
- היתר בנייה מספר 3/108 מתאריך 12/11/1987
- שירותים ציבוריים בתוך שטח מקורה, בשטח של 52 מ"ר בכיכר בין הבניינים במפלס 10.4 מ'.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. המצב המשפטי

11.1 מידע מפנקס הבתים המשותפים

עפ"י העתק רישום מרוכז בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב- יפו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 10/02/2025 (הנכס נמצא בהליכי רישום ולכן לא ניתן להמציא נסח מעודכן), עולים הפרטים הבאים:

גוש 7003 חלקה 9

שטח החלקה הרשום: 3,647 מ"ר

מספר תתי חלקות: 106.

להלן תתי החלקות המוערכות בשומה זו:

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות	בעלויות	הערות
1	616.1	מרתף, קרקע, ראשונה, שניה	62/1517	קירות בשטח 129.8 מ"ר	מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ ונתנאל גרופ בע"מ. בחלקים שווים.	משכנתא בדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ. הלווים: מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ ונתנאל גרופ בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נתנאל מניבים בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת הכשרה חברה לביטוח בע"מ. הערות: הימנעות מעשיית עסקה. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בית יכין החזקות בע"מ. הימנעות מעשיית עסקה.
8	125.4	קרקע	13/1517			
17	38	קרקע, מרתף	4/1517	גג 1 מ"ר		
18	30.1	קרקע	3/1517			
26	45.4	קרקע	5/1517			
28	45.5	קרקע	5/1517			
45	1,369.6	שלישית	137/1517	מעבר בשטח 4.8 מ"ר ומעבר בשטח 27.5 מ"ר		
46	606.5	רביעית	61/1517	מעבר בשטח 30.1 מ"ר		
47	606.5	חמישית	61/1517	מעבר בשטח 27.5 מ"ר		
51	400	שביעית	40/1517			
60	195.6	שמינית	20/1517	מעבר בשטח 2.3 מ"ר ומעבר בשטח 14 מ"ר		
73	206.5	ארבע עשרה	21/1517			
74	400	ארבע עשרה	40/1517			
88	353.55	ראשונה	35/1517	שילוט בשטח 27 מ"ר	בית גאון 88 ו- 97 מלונות בוטיק בע"מ ונתנאל גרופ בע"מ בחלקים שווים.	ראה הערות לעיל.
107	884.6	שניה	86/1517		אליק רון בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נתנאל גרופ בע"מ ומני ויצמן. משכנתא לטובת בנק הפועלים צו עיקול בית המשפט המחוזי בת"א

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

גוש 7003 חלקה 5

שטח החלקה הרשום: 8,186 מ"ר

בעלויות: עירית תל-אביב יפו

<u>חכירות - בין היתר:</u>

- נכסי דנסטר בע"מ, חכירה ראשית עד ליום 01/07/2030 בשלמות. הערות: חניון בשטח של 4,685 מ"ר מורכב מ- 5 מפלסים מ- 1 עד 3 הכולל 180 חניות.
- נתנאל גרופ בע"מ ומאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ (בחלקים שווים), חכירת משנה עד ליום 01/07/2030. הערות: 25 מקומות חנייה במפלס 1- המסומנים במספרים מ- 8 עד 13 ומ- 21 עד 39. על החכירה של נכסי דנסטר בע"מ.

<u>משכנתאות</u>

משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. שם הלווה- נתנאל גרופ בע"מ ומאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ. הערות: יחד עם גוש 7003 חלקה 9 תתי חלקות 45- 47, 51, 60, 73- 74.

הערות - רשום ע"ש העיריה הינו כהפקעה ממדינת ישראל הפרשה לדרכי ציבור.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת הכשרה חברה לביטוח בע"מ. הערות: 25 חניות במפלס 1- על החכירה של מאור מלונאות ונופש נכסי נל"ן בע"מ.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בית יכין החזקות בע"מ. הימנעות מעשיית עסקה. על החכירה של מאור מלונאות ונופש נכסי נל"ן בע"מ.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת הכשרה חברה לביטוח בע"מ. הימנעות מעשיית עסקה. על החכירה של מאור מלונאות ונופש נכסי נל"ן בע"מ.

11.2. **<u>צו רישום הבית המשותף 07/04/1986</u>**

הבית מורכב מקומת חנויות במפלס הקרקע וכן משני אגפים. אגף אחד המצוי בחלק הצפוני של המבנה ואגף השני המצוי בחלק הדרומי של המבנה ובסה"כ 101 יחידות.

חלקת משנה	שטח הרצפה (מ"ר)	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות
1	616.1	חנות	מרתף, קרקע, ראשונה, שניה	62/1553	קירות המסומנים באות ק"א והצבועים בצבע כחול בשטח 129.80 מ"ר
8	125.40	חנות וגלריה	קרקע	13/1553	
17	38 מ"ר	חנות ומחסן	קרקע ומרתף	4/1553	גג מסומן בתשריט באות ג"ב בשטח 1 מ"ר
18	30.1	חנות	קרקע	3/1553	
26	45.4	חנות	קרקע	5/1553	
28	45.5	חנות	קרקע	5/1553	
45	1,369.6	משרד	שלישית	137/15533	מעבר המסומן בתשריט באות מ"א וצבוע בצבע כחול בשטח 4.80 מ"ר וכן מעבר המסומן בתשריט באות מ"ב וצבוע בצבע כחול בשטח 27.5 מ"ר
46	606.5	משרד	רביעית	61/1553	מעבר המסומן בתשריט באות מ"ג וצבוע בצבע כחול בשטח 30.1 מ"ר
47	606.50	משרד	חמישית	61/1553	מעבר המסומן בתשריט באות מ"ד וצבוע בצבע כחול בשטח 27.5 מ"ר
51	400	משרד	שביעית	40/1553	

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

60	195.60	משרד	שמינית	20/1553	מעבר המסומן בתשריט באות מ"ג וצבוע בצבע כחול בשטח 2.30 מ"ר. מעבר המסומן בתשריט באות פ"א וצבוע בצבע כחול כתום, חום, אפור, כחול, אדום, ירוק בשטח 14.00 יוצמד ביחד עם חלקות 57,58,59,61,62 בחלקים שווים.
73	206.50	משרד	ארבע עשרה	21/1553	
74	400	משרד	ארבע עשרה	40/1553	
88	353.5	חנות	ראשונה	35/1553	שילוט המסומן באות ש"ב בשטח של 27 מ"ר וצבוע בצבע אדום.
97	928.4	חנות, מחסן וחדר מכונות מיזוג אוויר על הגג	שניה מרתף	91/1553	שילוט המסומן באות ש"ד בשטח של 53.60 מ"ר וצבוע בצבע סגול. גג המסומן בתשריט באות ג"ז בשטח 18 מ"ר וצבוע בצבע סגול. גג המסומן בתשריט באות גז"א בשטח 12.6 מ"ר וצבוע בצבע סגול. גג המסומן בתשריט באות גז"ב בשטח 23.2 מ"ר וצבוע בצבע סגול. גג המסומן בתשריט באות גז"ג בשטח 6.8 מ"ר וצבוע בצבע סגול. שילוט המסומן באות גז"ד בשטח של 21.2 מ"ר וצבוע בצבע סגול.

11.3. **<u>תקנון מוסכם מיום 03/03/1986</u>**

להלן חלקים רלוונטיים מהתקנון המוסכם:

- בעלי היחידות והבאים מכוחם ישמרו על יחידות המשנה שלהם וכל הרכוש המשותף הצמוד להן, באופן שישמרו הערך והאופי של הבית המשותף כבנין משרדים ומסחר.
- בעלי היחידות לא יהיו רשאים לנהל ביחידותיהם עסק של תעשיה או מלאה ועסקים אחרים האסורים עפ"י דין או שכל היחידה לא קיבל רישיון תקף לנהלן, וכן אסור יהיה לנהל ביחידותיהם עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, והגורמים לזעזועים או המפיצים עשן, ריחות זוהמה וכיו"ב.
- בעל יחידת משנה לא יתקין ביחידתו מתקניים חשמליים כמו מזגני אויר, אנטנות למתקני אוורור או כל מתקן אחר העלות לגרום שיבושים במערכות הבית, מבלי קבלת הסכמת הנציגות לכך מראש ובכתב, וכל התחברות אשר תעשה באמצעות חברת השירותים או מי שיספק שירותים לנציגות באותה עת.
- לא יעשה בעל יחידת משנה שינויים כלשהם במבנה היחידה, בקירות החיצוניים, בחזיתות, בפתחים ובחלונות הראוה שלה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית שלה, במערכות במרכזיות המשרתות אותה ויחידות משנה אחרות או ברכוש המשותף הצמוד אליה, אלא באמצעות חברת השירותים ובאישורה או בפיקוח חברת שירותים וכי שינוי כזה יעשה עפ"י רישיון הדרוש עפ"י דין ככל שדרוש רישיון כזה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בעל יחידת משנה או יחידות משנה רשאי לבקש פיצול וחלוקה של יחידה או של יחידות שבבעלותו – הכל לפי המרקה – ולרשומה בתור שתי יחידות משנה (או יותר) במקום יחידה אחת או יחידה אחת במקום שתי יחידות (או יותר) ואם אושרה בקשתו ע"י הנציגות הרי שבכפוף לכל דין ולדרישות המפקח ולשכת רישום המקרקעין, יעשה תיקון מתאים בצו הבית המשותף והיחידות החדשות שנוצרו בעקבות הפיצול והחלוקה מחדש תרשמנה כדין ללא צורך בהחלטה של אספיה כללית או בשינוי בתקנון. האמור לעיל יחול גם לגבי איחודן של שתי יחידות משנה או יותר ליחדת משנה אחת.

11.4. **<u>פירוט מערכת הסכמי הרכישה</u>**

להלן טבלה מרכזת של כלל הסכמי המכר במוערכים בחוות דעת זו, שכעט בבעלות משותפת של חברת מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ וחברת נתנאל גרופ בע"מ.

תאריך ההסכם	המוכרת	הממכר	התמורה
18.07.2017	יל דב בע"מ	בתתי חלקות 73,60,51,47,46,45 ו- 74	₪ 65,500,000
28/01/2018	מקדס נכסים בע"מ	גוש 7003, חלקה 9, תת חלקה 1.	₪ 13,000,000
24/06/2018	עו"ד אבי נימצוביץ (על זכויות עזבון המנוח רוטנברג מרדכי ז"ל, זכויות יעקובוב יוסף חיים ועל זכויות יקר יצחק)	תת חלקה 8	₪ 2,220,000
20/12/2020	אליק רון בע"מ	תת חלקה 88	₪ 6,714,000
24/12/2020	אליק רון בע"מ	תת חלקה 97	₪ 16,786,000
07/07/2021	מלכי סידה ויוסף מלכי	תת חלקה 18	₪ 500,000
19/07/2021	יעקב אלג'ים ויעל אלג'ים	תת חלקה 17	₪ 790,000
23/02/2022	הנכס בברודצקי 43 בע"מ	תת חלקה 26	₪ 990,000
15/02/2022	אגם ענקית בע"מ	תת חלקה 28	₪ 1,053,000

11.5. **<u>היטל השבחה</u>**

הוצג בפני שובר תשלום היטל השבחה מס' 641238 בגין תכנית תא/5000.
סה"כ לתשלום – 29,512,190.48 ₪. תאריך אחרון לתשלום – 24/06/2018.

11.6. **<u>חוזה שיתוף מיום 24/12/2020 (תת חלקה 97)</u>**

חוזה שיתוף שנחתם בתאריך 24/12/2020 בין אליק רון בע"מ (להלן: "צד א") לבין נתנאל גרופ בע"מ ומני ויצמן אצל ניר ויצמן (להלן: "צד ב") עולים בין היתר הפרטים הבאים:
בד ובד עם חתימת חוזה זה, נחתם בין הצדדים חוזה מכר לפיו מכר צד א' לצד ב' את הממכר המהווה חלק מתת חלקה 97 בחלקה 9 בגוש 7003.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

בהתאם להוראות חוזה המכר, התחייב צד א' לפצל את תת חלקה 97 באופן שהממכר כהגדרתו בחוזה יירשם כתת חלקה נפרדת וזאת בתוך תקופה של 36 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר.

11.7. **<u>הסכמי שכירות היסטוריים</u>**

נחתמו בעבר מספר חוזי שכירות בין נתנאל גרופ בע"מ ומאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ לבין לאופרד הוספיטליטי החזקות בע"מ.

כל חוזי השכירות שהיו בעבר בוטלו והנכס אינו מושכר במועד הקובע לשומה זו.

11.8. **<u>הסכם שכירות מיום 11/02/2025</u>**

הסכם שכירות בין גאון ולייטהאוס נכסי נדל"ן בע"מ (להלן: הוטלס אינווסט) ונתנאל מניבים בע"מ (להלן: "נתנאל") (ביחד "המשכירה") לבין ישראל קנדה מלונות ואחזקות בע"מ (להלן: "השוכרת"), להלן עיקרי החוזה:

- הואיל והמשכירה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להירשם כבעלת הזכויות במושכר (כהגדרת מונח זה להלן);
- והואיל והשוכרת עוסקת בתחום התיירות והמלונאות, ובכלל זה עוסקת בניהול בתי מלון ותפעולם, והינה בעלת ניסיון ומומחיות בתחום ניהול בתי מלון ותפעולם, וכן ברשותה כוח האדם, המשאבים, האמצעים והידע המקצועי לשם ניהול מלון במושכר ברמה מקצועית ובהתאם להוראות הסכם זה;
- והואיל והמשכירה מעוניינת להשכיר לשוכרת והשוכרת מעוניינת לשכור מהמשכירה את המושכר, בשכירות שאינה מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר, לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם זה להלן;
- והואיל והצדדים מצהירים כי הם מתקשרים בהסכם זה בלא להסתמך על המצגים, וההתחייבויות של צד אחד למשנהו, למעט אלה המפורטים במפורש בהסכם זה;
- חלקים מהמקרקעין הידועים כתתי חלקות 45, 46, 47, 51, 60, 73, 74 וחלק מתת חלקה 1, בחלקה 9 גוש 7003, כמפורט בתשריט המצורף להסכם זה כנספח 2 המשמשים ל – 182 חדרי מלון ושטחים נלווים למלונאות, וכל הצמוד להם, לרבות המערכות והמתקנים, והריהוט והציוד, כהגדרתם להלן. [מס' רישום לבדיקה + תשריט
- **<u>תנאים מתלים</u>**

השלמת העסקה מותנית וכפופה בהתקיימותם המלאה והמצטברת של כל התנאים המתלים המפורטים להלן, וזאת עד ולא יאוחר מיום 31.3.2025 להלן: "**מועד התקיימות התנאים המתלים**"):

השלמתם המלאה והמצטברת של כל התנאים המתלים המפורטים בהסכם מסגרת אשר ייחתם בין הוטלס אינווסט פרופרטיז לבין השוכרת, ובכלל זה אישור רשות התחרות;

אישור הסדר החוב על ידי בית המשפט, אשר הוגש על ידי בראון הוטלס בע"מ.

קבלת הסכמת בנק הפועלים לחתימת הצדדים על הסכם שכירות זה.

- <u>תקופת השכירות</u>: תקופת השכירות לפי הסכם זה הינה ל- 120 חודשים (מאה ועשרים חודשים), אשר תחל במועד המסירה. בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בסעיף זה על תתי סעיפיו, לשוכרת קיימת האופציה להאריך את השכירות בתקופת שכירות נוספת בת 60 (שישים) חודשים מיום סיום תקופת השכירות ("האופציה" ו- "תקופת האופציה").

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- כמו כן, מוסכם כי לאחר חלוף 24 (עשרים וארבעה) חודשים מתום תקופת הגרייס (כהגדרתה להלן), ולמשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה ככל ותמומש, תהיה למשכירה הזכות הבלעדית ובהתאם לשיקול דעתה חמוחלט, לסיים את השכירות ע"פ הסכם זה, מכל סיבה שהיא ומבלי שתידרש לנמק את החלטתה (להלן: "הועת המשכירה על ביטול השכירות").
- <u>דמי השכירות</u>: החל ממועד תום תקופת הגרייס, ולמשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה הרלוונטית, ככל ותמומש, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות חודשיים עבור המושכר בסך של 910,000 ₪ (תשע מאות ועשרה אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין ("**דמי השכירות היסודיים**").
- מוסכם על הצדדים כי, השוכרת תהיה פטורה מתשלום דמי השכירות היסודיים, וזאת למשך תקופה בת 6 (שישה) חודשי שכירות ראשונים של תקופת השכירות (החל ממועד מסירת החזקה) במהלכם יערכו עבודות השיפוצים (כהגדרתן להלן) או עד למועד סיום עבודות השיפוצים ותחילת ההפעלה המסחרית של המלון, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל (להלן: "תקופת ההקמה"), אולם תהיה מחויבת לעמוד במלוא התחייבויותיה כמפורט בהסכם זה ו/או ע"פ הסכם הניהול ו/או ע"פ כל דין, לרבות תשלום מלוא התשלומים ו/או ההתחייבויות החלים עליה.
- מוסכם על הצדדים כי במהלך 3.5 חודשי השכירות הראשונים, שתחילתם במועד תום תקופת ההקמה (להלן: "תקופת גרייס"), השוכרת תהיה פטורה מתשלום דמי שכירות יסודיים. מובהר בזאת, כי במהלך תקופת הגרייס, השוכרת תהיה מחויבת לעמוד במלוא התחייבויותיה כמפורט בהסכם זה ו/או ע"פ כל דין, לרבות תשלום מלוא התשלומים ו/או ההתחייבויות החלים עליה (למעט תשלום דמי שכירות יסודיים), וכל יתר הוראות הסכם זה יחולו במלואם.
- מובהר בזאת, כי במהלך תקופת האופציה (ככל ומומשה), דמי השכירות היסודיים יחושבו על בסיס דמי השכירות היסודיים, בתוספת הפרשי הצמדה נכון לחודש האחרון של תקופת השכירות (ואלו ייחשבו דמי שכירות יסודיים במהלך תקופת האופציה לכל דבר ועניין).
- כמו כן, מוסכם כי לאחר חלוף 24 (עשרים וארבעה) חודשים מתום תקופת הגרייס (כהגדרתה להלן), ולמשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה ככל ותמומש, תהיה למשכירה הזכות הבלעדית ובהתאם לשיקול דעתה המוחלט, לסיים את השכירות ע"פ הסכם זה, מכל סיבה שהיא ומבלי שתידרש לנמק את החלטתה (להלן: "הודעת המשכירה על ביטול השכירות").
- <u>קרן חידוש ציוד (קח"צ)</u>

עד תום השנה הקלנדרית הראשונה ממועד מסירת החזקה ולמשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה ככל ותמומש, יקימו הצדדים קרן לצרכי תחזוקת ו/או שיפוץ ו/או שיפור במושכר, במערכותיו ומתקניו, לרבות הריהוט והציוד.

השוכרת תפקיד לקח"צ סכומים בשיעור השווה ל- 2% מהפדיון במושכר (כהגדרתו לעיל) בכל שנה קלנדרית חולפת, כפי שיפורט בדו"ח הפדיון (כהגדרתו לעיל), לא כולל מע"מ (להלן: "סך ההפקדות לקח"צ").

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

12.1. בתאריך 29/06/2021 ערכתי שומת מקרקעין כבטוחה על פי תקן 19 לבנק הפועלים עבור סיום השיפוץ שכלל 182 חדרים. על פי שומה זו נקבע שווי הנכס ב- 254,000,000 ₪.

12.2. בתאריך 20/01/2021 ערכתי שומת מקרקעין כבטוחה על פי תקן 19 לבנק הפועלים עבור תתי חלקות 88 וחלק מתת חלקה 97. על פי שומה זו נקבע כי שווי הנכס למטרת בטוחה הינו 22,900,000 ₪.

12.3. ערכתי מספר הערכות שווי לדוחותיה הכספיים של החברה על פי תקן 17.1 כדלקמן:

מועד קובע	שווי הזכויות (100%)
31/12/2021	277,000,000 ₪
31/12/2022	300,000,000 ₪
31/12/2023	283,000,000 ₪
31/12/2024	255,000,000 ₪

13. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1. <u>מטרת השומה</u>

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ וחברת נתנאל מניבים בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

13.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

<u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

13.3. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

13.4. הובא בחשבון מיקומו של הנכס ברחוב בטיילת תל אביב, מדרום לשכונת נווה צדק, קו ראשון לים.

13.5. הובא בחשבון החלקים מעורכים בפרויקט הכוללים את תתי חלקות 1, 8, 17, 18, 26, 28, 45, 46, 47, 51, 60, 73, 74, 88 וחלק מתת חלקה 107 בגוש 7003 חלקה 9. כמו כן הוערכו זכויות חכירה עד לשנת 2030 של 25 מקומות חנייה החלקה 5 הצמודה שבבעלות עיריית ת"א.

13.6. הובא בחשבון כי הנכס כולל 223 חדרי מלון, שטחי ציבור ויחידות מסחריות כמפורט לעיל.

13.7. **<u>הובא בחשבון כי המלון עבד עד לחודש אוגוסט 2024 ומאז המלון סגור לאורחים.</u>**

13.8. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס, לרבות שימושי מגורים ומלונאות שאושרו במסגרת תכנית בניין עיר מספר 3615א'.

13.9. הובאו בחשבון היתרי הבנייה החלים על הנכס.

13.10. הובא בחשבון החלטת וועדה בדבר שימוש חורג ממשרדים למלונאות עבור 182 חדרי מלון עד לתאריך 31/12/2030. הערכת השווי נערכה תחת ההנחה כי היתר הבנייה יחודש למציתות, וזאת לאור התכנית החלה על המקרקעין הקובעת כי בין יתר השימושים יותר בית מלון.

13.11. תת חלקה 8- לא נמצא היתר בנייה לשטח הגלריה. שטח הגלריה מצוין בתשריט הבית המשותף, הונח כי ניתן להכשיר את השטח הנ"ל.

13.12. הובא בחשבון כי חלקה 9 רשומה בפנקס הבתים המשותפים, עפ"י תתי החלקות המפורטות לעיל.

13.13. הובא בחשבון כי חלקה 5 הצמודה מצפון, רשומה בבעלות עיריית ת"א, רשומה חכירה עבור 25 מקומות חנייה מסומנים, עד לתאריך 01/07/2030. חניות אלו הוערכו לתקופת החכירה בלבד והתווספו לשווי הנכס.

13.14. הובאו בחשבון הסכמי הרכישה לכלל החלקים המוערכים.

13.15. הובאו בחשבון כל הסכמי השכירות שנחתמו בעבר בטלים ואינם רלוונטיים לשומה זו.

13.16. הובא בחשבון הסכם השכירות עם חברת ישראל קנדה מיום 11/02/2025 המפורט לעיל.

13.17. הובא בחשבון כי שולם היטל השבחה על תכנית 3616א' ועל תכנית תא/5000.

13.18. הובאו בחשבון עסקאות לנכסים דומים בסביבה הסמוכה תוך התאמתם לנכס שבנדון. כמו כן נבחנו עסקאות שכירות לבתי מלון, והתאמתם לנכס הנדון.

13.19. הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות על פי חוזה השכירות, עפ"י גישת ההשוואה ועפ"י גישת מודל כלכלי תפעולי, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.20. לא הובא בחשבון שווי לשימושי מגורים, הניתן עפ"י תכנית 3616א' בהיקף של עד 40% מכלל השטחים הבנויים.

13.21. הערכת השווי מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני וכפי שמפורט בשומה לעיל.

13.22. המועד הקובע לחוות הדעת- 31/12/2025.

13.23. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14. נתונים להערכת השווי

14.1. קביעת שיעור היוון שמאי ממשלתי ראשי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית למחצית השנייה של שנת 2025 שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 21/10/2025 מפורטים שיעורי התשואה כדלקמן:

3. שיעורי התשואה:

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

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

14.2. עסקאות לצורך קביעת שיעורי היוון לנכסים מניבים (מסחר ומשרדים)

- ע"פ דיווח לבורסה ובעיתונות הכלכלית מיום 25/08/2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ" עולה כי ביום 24/8/2025 התקשרה החברה עם חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב שותפות מוגבלת", בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בבנין משרדים המצוי ברח' בר כוכבא 21, בבני ברק, הידוע כ"בית קונקורד" בתמורה לסך של כ - 246 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין. המגדל כולל 19 קומות ומכיל כ - 23,000 מ"ר משרדים, 600 מ"ר מחסנים ו - 329 מקומות חניה. תפוסת המגדל עומדת על כ - 90% וההכנסה התפעולית השנתית של הנכס, בתפוסה מלאה, מוערכת בכ - 19.8 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ - 8% (בהנחה של תפוסה מלאה).
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/03/2025 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ", התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות חברת "פרשקובסקי" בפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" ברחובות. הפרויקט כולל כ - 12,000 מ"ר מסחר וכ - 16,000 מ"ר משרדים. חב' מניבים הינה בעלת 50% מהזכויות בפרויקט ולאחר הרכישה תחזיק ב 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ - 6.4 מיליון ש"ח (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ - 6.5% ביחס לתמורה בעסקה.
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות משקפת שיעור תשואה שנתית של כ- 6.75% , בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.

- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על שיעור היוון של 6.5% - 6.6%.
- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי התקשרה במזכר עקרונות לרכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא, קניון- צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪. ע"פ הדיווח 6 מ' ₪ מהתמורה ישולמו בהתאם להשגת יעד NOI עתידי. הפרויקט כולל שטח בנוי של כ - 14,300 מ"ר, שטח המגרש כ - 17,470 מ"ר. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה, בנטרול התשלום עתידי בסך 6 מיל' ₪, ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.
- בהתאם לדיווח לבורסה מיום 23/5/2024 חברת הנדל"ן "אספן גרופ בע"מ" רכשה זכויות בעלות במקרקעין בשטח מסחרי (2 קומות מסחר במבנה משולב למסחר ומגורים), בנכס ברח' בני אפרים 280, "צומת הפיל", בת"א, תמורת 46 מיליון ₪. הממכר כולל שטחי מסחר בהיקף של כ - 1,500 מ"ר וכן, כ- 500 מ"ר חצר, כ – 400 מ"ר מחסנים ו - 74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השנתיים הינם כ - 3.4 מ' ₪ ומשקפים שיעור תשואה של כ - 7.4%.
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ- 217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%. בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בתאריך 16/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 50% מזכות הבעלות במגדל משרדים ומסחר הידוע בכינויו "מגדל הארמון", הכולל 18 קומות בשטח עילי של 16,000 מ"ר להשכרה (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו - 1,400 מ"ר שטחי מסחר) מעל 6 קומות מרתפים הכוללים 410 מקומות חניה, הממוקם בשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך 103,750,000 ₪. העסקה מותנית בהשלמת התקשרות עם שוכר מהותי, כך ששיעור התפוסה צפוי לעמוד על 97% וה - NOI השנתי הצפוי מוערך בכ - 7,100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית של כ - 6.85%.
- בתאריך 14/7/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 25% נוספים מהזכויות במקרקעין ובמגדל באופן בו החברה תחזיק ב – 75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל והמוכרת תחזיק ב - 25% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. ע"פ הדיווח התמורה בגין הממכר הנוסף הינה 51,875 מיליון ₪, ה – NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הממכר הנוסף מוערך ב - 3.55 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה שנתי של כ - 6.85%.

14.3. **<u>מחירים לבתי מלון בנויים</u>**

- על פי דיווח ברשות לניירות ערך מיום 19/06/2025 עולה כי חברת אקרו וחברת שבת משה נכסים בע"מ מכרו את זכויותיהם (סה"כ החזיקו ב- 70%) במלון "זה ג'ורג'" (מלון אלפא) בחסן ערפה בת"א בתמורה ל- 226 מיליון ₪ (עבור חלקן בזכויות). הנכס כולל 170 חדרי מלון ושטחי ציבור, 75 מקומות חנייה וכ- 750 מ"ר שטחי מסחר. בניתוח העסקה, בניכוי מרכיב המסחר והחניות, העסקה משקפת שווי לחדר מלון בגובה של כ- 1,640,000 ₪.
- על פי כתבה באינטרנט מיום 06/01/2025, עולה כי רשת המלונות פתאל מתכוונת לרכוש את מלון ג'אפה ביפו בתמורה לכ- 400 מיליון ₪. המלון כולל 120 חדרים ושטחי מגורים שטרם נמכרו. העסקה משקפת שווי של כ- 2.4 מיליון ₪ לחדר.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 11/10/2021 עולה כי משפחת שטראוס מכרה את חלקה (50%) במלון היוקרה ריץ קרלטון בהרצליה בתמורה ל- 150 מיליון ₪. המלון נפתח לאורחים בשנת 2014 בשיתוף עם חברת תדהר בנוי בקונספט ייחודי המשלב חדרי מלון ודירות נופש שנמכרו למספר מצומצם של רוכשים פרטיים ומנוהל ע"י רשת המלונאות הבינלאומית הריץ קרלטון. המלון בן 12 קומות כולל כ- 115 חדרי אירוח מפוארים ו- 82 דירות נופש שנמכרו לצדדים שלישיים. העסקה משקפת שווי של כ- 2.6 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 21/04/2021 עולה כי רמי לוי קנה את מלון לוסקי ברחוב הירקון בתל אביב בתמורה לכ- 60 מיליון ₪. המלון כולל 27 סוויטות וחדרים מול גן לונדון. המלון בנוי על חלקה בשטח של 611 מ"ר ובנוי ב- 6 קומות+ שתי קומות מרתפים. העסקה משקפת שווי לחדר בנוי בגובה של 2,200,000 ₪.
- עפ"י הסכם רכישה מיום 05/10/2020, נימכר מלון גיגל הממוקם ברחוב נס ציונה בתל אביב בתמורה ל- 65 מיליון ₪. המלון כולל 50 חדרים בבניין בגובה 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתפים בשטח כולל של 2,790 מ"ר. העסקה משקפת שווי של כ- 1.3 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 12/02/2020 עולה כי התנהל מו"מ בין רשת המלונות פתאל לבין מלון טל הממוקם ברחוב הירקון סמוך לנכס הנדון. המו"מ היה במחיר רכישה של כ- 180 מיליון ₪ עבור 123 חדרי מלון. המו"מ משקף שווי לחדר בנוי של כ- 1.5 מיליון ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 19/01/2020 עולה כי רשת המלונות פתאל רכשה את "בית פלטין" ההיסטורי ברחוב אחד העם פינת נחלת בנימין בת"א, עפ"י הכתבה החברה תשקיע כ- 150 מיליון ₪ ברכישה ובשיפוץ להפיכתו למלון יוקרה (כייעודו בעבר) אשר יכלול כ- 85 חדרים, בריכה בחצר פנימית, ספא, מסעדת גורמה, טרקלין עסקים וכיו"ב בשטח ברוטו של כ- 4,000 מ"ר. המבנה משמש היום כמשרדים של חברת בשוק ההון.

14.4. **<u>עסקאות שכירות לבתי מלון בנויים</u>**

- על פי מספר חוזי שכירות שנחתמו בין קנדה ישראל (חברת הניהול), במהלך שנת 2025 למספר מלונות של רשת בראון, עולה כי דמי השכירות הינם כ- 5,000 ₪ לחדר.
- על פי מו"מ המתנהל בימים אלו למלון שעבר שיפוץ יסודי הכולל כ- 150 חדרים, עולה כי דמי השכירות הבסיסיים הינם 5,000 ₪ לחודש לחדר בתוספת אחוז מפידיון.
- על פי דמי שכירות המתקבלים בפועל (על פי חישוב מתוצאות תפעול המלון) ממלון בסמוך לנכס הכולל כ- 100 חדרים, דמי השכירות הינם כ- 5,000 ₪ לחדר לחודש.

14.5. **<u>נתוני שווי - שטחי מסחר</u>**

- להלן מספר עסקאות לשטחי מסחר סביבה:

כתובת	גוש חלקה	תאריך	תמורה	חדרים	שטח	שווי למ"ר
המרד 29	007003-0010-065-00	28/07/2022	2,875,000 ₪	1970	152	18,914 ₪
יחזקאל 6	007003-0009-026-00	29/03/2023	2,166,598 ₪	1980	91	23,809 ₪
יחזקאל 6	007003-0009-090-00	06/08/2023	650,000 ₪	1978	31	20,968 ₪
יחזקאל 6	007003-0009-062-00	19/10/2023	840,000 ₪	1970	40	21,000 ₪
המרד 29	007003-0010-043-00	28/06/2022	1,370,000 ₪	1980	53	25,849 ₪

- עפ"י חוזה מכר מיום 24/06/2018, חנות בקומת קרקע בשטח רשום של 125.4 מ"ר ברחוב קויפמן 6 (בית גאון) נמכרה בתמורה ל- 2,220,000 ₪. החנות מורכבת מ- 58 מ"ר בקומת קרקע+ 67 מ"ר קומת גלריה, שימשה במשרד עורכי דין. בהנחה כי מקדם הינו 0.5, מתקבל שווי למ"ר בנוי של כ- 24,300 ₪.
- עפ"י חוזה מכר מיום 28/01/2018, שטח מסחרי רשום של 616.1 מ"ר ברחוב קויפמן 6 (בית גאון) נמכרה בתמורה ל- 13,000,000 ₪. השטח נמצא בקומות מרתף, קרקע, קומה 1 וקומה 2, שימשה בעבר כמסעדת הרברט סמואל הכוללת מחסנים במרתף, מסעדה בקומת הקרקע ובקומה א' ומשרדים בקומה ב'. בהנחה כי מקדם המחסן 0.5, המסעדה 1 והמשרדים 0.5 מתקבל שווי למ"ר בנוי אקווי של כ- 27,600 ₪.
- עפ"י אתר האינטרנט של רשות המיסים עולה כי חנות בשטח רשום של 63.6 מ"ר ברחוב קאופמן 6 (בית גאון) נמכרה בתאריך 07/05/2018 בתמורה ל- 1.3 מיליון ₪. החנות ממוקמת בקומה ראשונה כחלק מהמרכז המסחרי במיקום נחות. העסקה משקפת שווי של כ- 20,500 מ"ר למ"ר בנוי.
- עפ"י אתר האינטרנט של רשות המיסים עולה כי חנות בשטח רשום של 353.5 מ"ר ברחוב קאופמן 6 (בית גאון) נמכרה בתאריך 07/05/2018 בתמורה ל- 6.3 מיליון ₪. החנות ממוקמת בקומה ראשונה כחלק מהמרכז המסחרי במיקום נחות. העסקה משקפת שווי של כ- 18,000 מ"ר למ"ר בנוי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.6. **<u>שיעורי תפוסה מלונאות</u>**

מתוך תפוסת חדרים לפי יישובים נבחרים (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):

CBS, Tourism and Hotel Services Statistics Quarterly
Vol. 53, No. 2, July 2025

למ"ס, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה
כרך 53, מס' 2, אב תשפ"ה, יולי 2025

TABLE 30.- ROOM OCCUPANCY(1) IN TOURIST HOTELS, BY SELECTED LOCALITIES

לוח 30.- תפוסת החדרים(1) במלונות תיירות, לפי יישובים נבחרים

Percentages — אחוזים

ים המלח Dead Sea	נתניה Netanya	טבריה Tiberias	הרצליה Herzliyya	אילת Eilat	חיפה Haifa	תל אביב-יפו Tel Aviv-Yafo	מזה: מערב ירושלים Thereof: West Jerusalem	ירושלים - סך הכל Jerusalem - Total		
70.5	60.8	62.5	57.7	72.6	65.4	74.1	65.8	64.7		2017
69.9	60.2	64.3	62.8	72.8	65.8	75.3	69.5	69.1		2018
69.9	59.3	67.6	68.7	73.3	65.1	75.8	71.4	71.7		2019
28.0	19.4	22.1	20.8	37.4	18.0	19.8	19.6	19.8		2020
54.0	30.9	30.5	39.3	63.1	38.4	28.9	23.9	21.9		2021
62.8	56.3	52.7	68.3	70.1	59.6	60.3	55.3	54.7		2022
65.4	60.7	64.1	71.4	73.9	61.0	61.9	61.3	60.1		2023
65.8	67.8	63.8	68.3	77.2	65.3	53.3	44.1	42.2	R	2024
69.2	71.0	73.8	76.5	66.3	76.4	57.2	45.1	42.6	I-III	R 2024
69.3	69.6	70.5	74.8	82.5	74.0	57.0	41.4	40.0	IV-VI	
66.4	71.2	63.5	68.5	88.0	63.2	56.2	48.5	46.6	VII-IX	
58.1	59.5	47.8	53.5	71.7	46.7	42.7	41.4	39.6	X-XII	
53.5	52.2	39.9	52.4	65.6	52.4	44.2	36.3	35.8	I-III	2025
55.1	41.6	41.4	60.5	58.6	40.0	53.4	51.8	51.4	I	2023
61.4	51.1	57.9	59.1	62.7	48.7	59.0	64.8	64.7	II	
61.7	57.4	68.0	74.1	62.3	52.2	65.4	74.0	73.2	III	
63.8	54.2	61.0	65.1	72.0	58.5	61.7	65.4	64.6	IV	
68.9	60.9	66.1	75.5	74.4	66.1	70.6	74.9	74.6	V	
68.4	63.3	67.5	76.0	79.2	68.2	74.6	66.3	66.0	VI	
57.3	60.0	55.3	73.3	82.0	56.4	65.0	55.0	52.9	VII	
60.2	66.0	67.2	74.2	89.6	65.5	70.4	55.9	55.5	VIII	
57.6	51.8	54.6	60.6	75.5	53.9	53.6	53.7	54.5	IX	
76.3	70.8	59.3	69.2	81.9	53.7	53.3	57.3	56.2	X	
78.8	72.8	85.6	84.9	75.1	86.9	57.7	60.3	56.9	XI	
74.8	75.4	81.8	83.9	70.4	83.5	57.3	56.2	51.8	XII	
70.2	73.7	75.8	79.5	61.8	82.3	57.4	51.7	47.9	I	2024
71.6	75.1	73.3	76.9	66.7	77.6	58.4	45.6	43.0	II	
66.1	64.5	72.4	73.3	70.1	70.5	55.7	38.4	37.1	III	R
68.9	68.0	72.5	73.9	80.4	70.1	54.1	39.9	38.8	IV	
69.9	68.6	70.0	72.3	79.4	73.9	54.9	38.6	37.3	V	
69.1	72.4	69.2	78.3	87.6	78.0	62.0	46.2	44.4	VI	
71.1	76.9	68.5	81.0	91.6	71.7	66.3	52.9	50.8	VII	
65.9	71.9	67.1	66.5	88.7	63.9	55.7	50.5	48.3	VIII	
62.1	64.9	54.7	57.7	83.6	53.8	46.4	42.0	40.3	IX	
62.0	58.9	46.5	51.9	73.8	42.3	38.8	40.2	38.1	X	
55.3	59.9	48.5	52.7	72.3	42.3	43.0	38.5	37.0	XI	
57.0	59.8	48.5	55.6	68.8	55.8	46.3	45.4	43.7	XII	
51.5	55.0	47.6	52.9	66.0	63.0	43.7	39.5	38.7	I	2025
55.6	58.4	46.5	58.7	68.1	55.9	45.9	37.4	36.5	II	
53.6	43.8	26.5	46.2	62.9	40.1	43.1	32.1	32.3	III	
% change compared to the same period a year earlier							% השינוי לעומת התקופה המקבילה שנה קודמת			
-0.9	-1.0	2.9	8.8	0.3	0.6	1.6	5.6	6.8		2018
-	-1.5	5.1	9.4	0.7	-1.1	0.7	2.7	3.8		2019
-59.9	-67.3	-67.3	-69.7	-49.0	-72.4	-73.9	-72.5	-72.4		2020
92.9	59.3	38.0	88.9	68.7	..	46.0	21.9	10.6		2021
16.3	82.2	72.8	73.8	11.1	55.2	..	..	..		2022
4.1	7.8	21.6	4.5	5.4	2.3	2.7	10.8	9.9		2023
0.6	11.7	-0.5	-4.3	4.5	7.0	-13.9	-28.1	-29.8		2024
-22.7	-26.5	-45.9	-31.5	-1.1	-31.4	-22.7	-19.5	-16.0	I-III	2025

(1) In open hotels. — (1) במלונות הפתוחים.

15. **<u>קווים מנחים- פרק ל'- עריכת שומות בתי מלון- אגף שומות מקרקעין</u>**

להלן תמצית הקווים המנחים שנתבו בחודש מרץ 2023.

רקע כללי: תחום האירוח עבר בשנים האחרונות שינויים משמעותיים. לצד בתי מלון, אשר חולקו בעבר לבתי

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מלון עירוניים ולבתי מלון בדגש על נופש, קיימים סוגי אכסון שונים לרבות מלונות עסקים, מלונות בוטיק עירוניים, מלונות עסקים באזורי תעסוקה, מלונות בריאות בסמוך לבתי חולים, אכסניות, בתי הארחה, כפרי נופש, צימרים, מתחמי קמפינג ואחרים (להלן יקראו בשם כולל "בתי מלון").

הערכות שווי לקרקעות למלונאות ונופש אינן מבוצעות בדרך שגרה. שכן, מעטות הקרקעות ברחבי הארץ ביעוד למלונאות ונופש, שאינו משולב עם יעודים אחרים.

הערכות שווי לבתי מלון בנויים ופעילים מבוצעות בעיקר עבור המערכת הבנקאית וחברות בעלות נכסים המשמשים כבתי מלון, לצורך הדו"חות הכספיים.

באופן כללי בתי מלון שייכים לקטגוריה של נכסים מיוחדים, בהם הנכסים קשורים לעסק - " Trade related properties". בנכסים אלה השווי נובע מיכולת קיימת ועתידית לייצר הכנסות ורווחים.

הניסיון מלמד, שבמקרים רבים, סוג זה של נכסים יירכש מתוך מטרה לשמש כ"עסק חי" ולא על מנת להוות נכס מניב מדמי שכירות, כמו למשל משרדים ומסחר.

עם זאת, ישנם בתי מלון רבים המושכרים לרשתות ניהול ומשמשים כנכס מניב.

כפי שיוסבר בהמשך, לצורך הערכת שווי הזכויות לבתי מלון, באין נתוני השוואה מתאימים, גישת השומה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות מ"העסק החי", בה השמאי מנתח את הפעילות העסקית- הסבירה. כתוצאה מכך השמאות כוללת את כלל המרכיבים - שווי העסק, לרבות המקרקעין, הציוד (או העלות להתקין ציוד כזה) והפוטנציאל העסקי.

ניתוח "עסק חי" הינו מורכב ואינו מעשה של יום יום בעבודת השמאי, ומכאן נובע הצורך בעקרונות ובשיקולים, הבאים לידי ביטוי בקווים מנחים אלה.

שיטות ועקרונות בעריכת השומה

התייחסות לגישות השומה המקובלות, לבתי מלון בנויים:

15.1. גישת ההשוואה - ככלל, בהתאם לתקינה השמאית גישת ההשוואה הינה גישת שומה בעלת תוקף גבוה, אם כי מדובר בשוק מצומצם וקיים קושי למצוא עסקאות השוואה רלוונטיות. בהקשר זה נאמר, שבשימוש בגישה זו ניתן להיעזר בעסקאות השוואה מתאימות, גם אם מדובר בעסקאות שאינן באותו אזור גיאוגרפי. עם זאת, יש להחריג את העיר תל אביב, שכעיר עולם היא שונה מהותית, בנושא התיירות, מיתר ערי הארץ. לפיכך, לא ניתן ללמוד מעסקאות בתל אביב על שווי מלונאות במקומות אחרים בארץ.

15.2. גישת העלויות - פרק 2 בתקינה השמאית, הקובע את רמת התוקף של גישות השומה לנכסים בנויים, אינו מתייחס לגישת השומה המתאימה להערכת שווי של בית מלון. עם זאת, ביחס לחנויות ולמבנים מסחריים, נקבע שגישת העלויות הינה גישה בעלת תוקף נמוך. הניסיון מלמד שגם ביחס לבתי מלון, גישה זו הינה בעלת תוקף נמוך ולפיכך לא נשתמש בגישה זו.

15.3. גישת היוון ההכנסות (מדמי שכירות או מהעסק החי) - לאור האמור לעיל, בפרק זה נתמקד בגישה זו, כגישה המובילה בהערכת שווי בית מלון בנוי.

15.4. הערכת בית מלון קיים - שווי כנכס מניב (היוון הכנסות מדמי השכירות): במרבית בתי המלון יעוד הקרקע הינו מלונאות ונופש, והבעלות על המקרקעין מוחזקת על ידי החברה המנהלת את בית המלון או על ידי חברה קשורה. ענף המלונאות בישראל, כולל מספר קבוצות המקימות את בתי המלון ומנהלות אותו. כגון: דן; ישרוטל; מלונות אפריקה ישראל; פתאל; אלרוב; פרימה ואחרות.

עם זאת, לאור השינויים, שעבר ענף המלונאות ועקב המחסור בחדרי מלון, ניתן לראות הרחבה של שימושי המלונאות לאזורי תעסוקה ומגורים. לאור זאת, ניתן לראות שינוי באופי הבעלות על הנכסים, המשמשים את ענף המלונאות, וניתן למצוא יותר נכסים בהם מופרדת הפעילות המלונאית, המבוצעת

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

על ידי חברות ניהול, מהבעלות על הנכס. במקרים אלה, בעל הנכס מקבל דמי שכירות בגין הנכס לרוב עם מנגנון UP-SIDE.6 ברוב המקרים חברות הניהול שוכרות את הנכס ברמת מעטפת ומשקיעות בהתאמתו לשימוש כבית מלון. חוזי שכירות אלה נחתמים בדרך כלל לתקופות ארוכות, לאור ההשקעות הרבות המבוצעות בנכס על ידי השוכר.

הערכת שווי זכות הבעלות, בנכס המושכר בשכירות ארוכת טווח לחברה המנהלת את הפעילות המלונאית, תבוצע בגישות השומה המקובלות לנכסים מניבים - גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות.

בגישת היוון הכנסות יביא בחשבון השמאי את הוראות הסכם השכירות, לרבות האם דמי השכירות קבועים או משתנים ותלויים בפעילות המלון או משולבים. דמי שכירות משולבים הם דמי שכירות קבועים בתוספת תשלום, התלוי בפעילות המלון. במקרים בהם קיים רכיב משתנה, שאינו ידוע, יוכל השמאי להיעזר במידע בקווים מנחים אלה, על מנת לאמוד את אותו רכיב (בהתייחס למחזור בנוסף, ככל האפשר, יש לבדוק עפ"י חוזה השכירות על מי חלה עלות המטלטלין.

<u>שיעור היוון לשימוש בגישת היוון הכנסות</u>: בבתי מלון יכולים להיות שלושה סוגי תמורות, שאותן יהוון השמאי לצורך אומדן השווי:

<u>תזרים הכנסות מדמי שכירות קבועים.</u>

תחזית הכנסות מדמי שכירות משתנים, המחושבים על פי פדיון הפעילות המלונאית.

תזרים הכנסות מדמי שכירות לנכסים נלווים: ספא, אולמות כנסים, חדרי ישיבות, מסעדות, חנויות ואחרים.

השמאי יקבע את שיעור ההיוון המתאים לכל אחד מרכיבי ההכנסות - הקבוע והמשתנה, כמקובל בנכסים מניבים.

שיעור ההיוון יתבסס על שיעור ההיוון לנכסים מניבים, שמפרסם השמאי הממשלתי בסקירותיו. במרבית המקומות שיעור ההיוון המתאים הינו השיעור שנקבע למשרדים בסביבה דומה. מנקודת ייחוס זו ניתן לסטות בשיעור של עד 2% בהתאם לרכיבים השונים ושיקולים, שיפורטו בשומה וכמפורט להלן.

רכיב הכנסה	שיעור היוון בסיסי
דמי שכירות קבועים	שיעור בסיסי למשרדים בסביבה
תוספת דמי שכירות כאחוז מהכנסות/ רווחים	תוספת של כ- 1% לשיעור הבסיסי
נכסים נלווים אחרים	שיעור בסיסי מתאים: לחנויות - מסחר; לאולמות כנסים - משרדים;

התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ביחס לסביבה ורמת ביקוש, שיעור דמי השכירות הקבועים והמשתנים מתוך סך דמי השכירות המשולמים, משך תקופת השכירות, יציבות הפעילות המלונאית, רגישות לאירועים ביטחוניים, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי.

<u>הערכת שווי בית מלון קיים - שווי כ"עסק חי":</u>

בהערכת שווי בית מלון בו הבעלות, הניהול והמיתוג הם של אותו גורם, למעשה מוערך הנכס כ"עסק חי". בית מלון הינו נכס ייחודי, לגביו קשה7 למצוא עסקאות השוואה מתאימות.

שוויו כ"עסק חי" מושפע מהפעילות הכלכלית המבוצעת בו. שווי זה כולל בנוסף לשווי הנכס כמקובל, גם רכיבים כגון: מטלטלין קבועים ויכולת הניהול של המלון

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הבסיס לאומדן שווי המלון כ"עסק חי" הינו הפעילות העסקית והרווח התפעולי. לאור התנודתיות הגדולה בענף המלונאות בישראל עדיף לנתח תוצאות עסקיות של בית מלון פעיל, בתקופות שמשקפות ככל האפשר את יציבות תזרים ההכנסות של בית המלון. לפיכך, בנכס קיים ופעיל ינותחו התוצאות העסקיות ב- 3 השנים שקדמו להערכת השווי. לעומת זאת, בנכס חדש שטרם החלה בו ההפעלה או שנמצא בתקופת הרצה, יבוצע ניתוח על בסיס תכנית עסקית.

בגישת העסק החי נעריך את שווי הנכס על ידי היוון של הרווח התפעולי, המבוסס על סך ההכנסות פחות סך ההוצאות בהתאם לתכנית העסקית והדו"ח הכספי.

להלן המרכיבים העיקריים:

<u>הכנסות</u>: ככל האפשר, יש לוודא קבלת נתוני הכנסות, מהדו"ח הכספי.

הכנסות בתי המלון מחולקות לרכיבים הבאים: חדרים, תוספות (אקסטרה): תשלומי האורחים בגין מזון ומשקאות, ארוחות (חדר אוכל של המלון או שירות חדרים), שימוש בטרקלין וכדומה. הכנסות מספא. הכנסות מאולמות אירועים (אגב לינה במלון או כנס חד יומי). הכנסות מחנויות; מסעדות ומוקדי רווח אחרים (בריכה וכדומה).

<u>הוצאות</u>: ככל האפשר, יש לוודא קבלת נתוני הוצאות מתאימות לרכיבי ההכנסות, מהדו"ח הכספי או דו"ח תפעולי.

קרן תחזוקה והשקעות - הפעלת בית מלון יוצרת שחיקה גבוהה של המתקנים הפיסיים המחייבים השקעה שוטפת. עם זאת לעיתים עקב תפוסה גבוהה לא ניתן לבצע את כל ההשקעות הנדרשות תוך כדי הפעלת המלון ונדרשת תקופת שיפוצים, אחת לכמה שנים (החלפת חיפוי רצפה וקירות, חדרי רחצה, שטחים ציבוריים וכדומה). אם לא נמצאה בתכנית העסקית התייחסות להוצאות האמורות, השמאי יחשב הוצאות אלה לפי שיעור של 1.5%-3% מסך ההכנסות בשנה, תלוי בגיל הנכס, מצבו הפיזי, סוג המלון (נופש/עירוני), מחירי הלינה והתפוסות בגודל השטחים הציבוריים וכדומה.

דמי שכירות - יש לבחון האם קיים סעיף תשלום דמי שכירות - ככל שקיים, יש להתעלם ממנו (שכן, ההתייחסות להכנסות הינה לכלל ההכנסות מבית המלון).

<u>הרווח התפעולי</u>:

הרווח התפעולי הוא ההפרש בין סך ההכנסות לסך ההוצאות.

השמאי יחשב את הרווח התפעולי לגבי כל השנים, על פי הנתונים אותם ניתח. השמאי יבחן את הרווח התפעולי בכל אותן שנים ויקבע מהו הרווח המייצג (לאו דווקא ממוצע הרווחים) לפעילות בית המלון. את הרווח התפעולי השנתי הנבחר (המייצג) יהוון בשיעורי היוון מתאימים.

טווח שיעור הרווח התפעולי המקובל בענף גדול מאוד והוא תלוי בגודל המלון, אופי התפעול, מגוון השירותים שהוא מעניק ומכלול התנאים העסקיים בהם הוא פועל.

<u>שיעור ההיוון</u>:

בתחשיב שווי בית המלון כ"עסק חי", כנגזרת מהפעילות העסקית, מהוון למעשה הרווח התפעולי המייצג. שיעור ההיוון יושפע מרמת הביטחון לקבלת הרווח התפעולי.

שיעור ההיוון הבסיסי הינו שיעור ההיוון לנכסים מניבים (משרדים). מעבר לסיכונים בנכסים מניבים עסקיים, קיימים בתחום המלונאות סיכונים אחרים המושפעים מגורמים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים המשפיעים על תיירות החוץ והפנים בישראל. בדרך כלל שיעור ההיוון יהיה גבוה משיעור ההיוון למשרדים.

יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, יציבות הפעילות המלונאית, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי, תחזיות משרד התיירות לגבי היקף התיירים הצפויים וכדומה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. תחשיב השווי

הנכס מהווה בית מלון בנוי הכולל 223 חדרי מלון, שטחי ציבור ומספר יחידות מסחריות. במועד הקובע לשומה זו נחתם הסכם שכירות עם חברת ישראל קנדה על חלק מהמלון ונמצא בשיפוצים והתאמות ועתיד להיפתח לאורחים בחודשים בקרובים.

להלן תחשיב שווי הזכויות במספר גישות בהתאם למצבו במועד הקובע לשומה זו.

16.1. גישת היוון הכנסות משכירות

להלן תחשיב שווי בגישת היוון הכנסות בהתאם לחוזה השכירות שנתחם עם חברת ישראל קנדה. הסכם השכירות הינו עבור 182 חדרים בלבד (מתוך 223 חדרים). בהסכם נקבע כי לאחר שנתיים (24 חודשים) מותר לבעלים לפנות את השוכרת, להלן תחשיב שווי המבוסס על עקרונות חוזה השכירות, לתקופה של שנתיים בתוספת יתרת תקופת הגרייס, ולאחריה הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בגובה של 6,500 ₪ לחדר לחודש כמפורט בעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל:

מועד קובע לשומה	31/12/2025	
סיום תקופת הגרייס	15/02/2026	
מועד סיום שכירות מינימלית	15/02/2028	
תום תקופת הגרייס בשנים	0.125	
מספר חדרים	182	
דמ"ש מינימלים	**₪ 5,000**	
סה"כ לחודש	₪ 910,000	
שכ"ד צמוד מדד (31/03/2025)	₪ 928,837	
לשנה	₪ 11,146,044	
שיעור היוון ראוי	7.0%	
תקופת שכירות מינימלית	2	
הכנסות מהוונות לתקופה	₪ 20,152,250	
בדחייה עד תום תקופת גרייס		₪ 19,982,534
דמ"ש ראויים לחדר	₪ 6,500	
לחודש	₪ 1,183,000	
לשנה	₪ 14,196,000	
שיעור היוון ראוי	7.0%	
הכנסות מהוונות לצמיתות	₪ 202,800,000	
הכנסות בערך נוכחי		₪ 175,641,616
סה"כ במעוגל		**₪ 195,600,000**
סה"כ שווי כולל לגישה		**₪ 235,200,000**

מספר חדרים	41
דמ"ש ראויים לחדר	₪ 6,500
לחודש	₪ 266,500
לשנה	₪ 3,198,000
שיעור היוון	7.0%
הכנסות מהוונות לצמיתות	₪ 45,685,714
תקופת דחייה	2.125
שווי לאחר דחייה	₪ 39,567,617
במעוגל	**₪ 39,600,000**

יודגש כי דמי השכירות שנקבעו בחוזה השכירות נמוכים ביחס לעסקאות השוואה המפורטות בחוות הדעת לעיל (לכן נקבע מנגנון פינוי מוקדם). כמו כן, שיעור ההיוון שנקבע מגלם בתוכו סיכונים, לרבות השקעות שייערכו בנכס לאורך חייו הכלכליים, כפי שמהוונים יתר נכסים מסחריים לצמיתות למרות שבפועל ייערכו שיפוצים והתאמות בחייו הכלכליים ע"י הבעלים.

הפרשה לקרן חידוש ציוד – על פי טיוטת חוזה השכירות בין החברה לבין רשת המלונות, נקבע כי ההפרשה לקרן חידוש ציוד תחול על השוכרת וכי הבעלים יקבלו את הנכס בתום התקופה במצבו ההתחלתי.

הונח כי ה- 41 חדרים יושכרו בעוד כשנתיים. מצבם הפיזי של החדרים טוב, עלויות ההתאמה (בעיקר ניקיון החדרים) ייערכו ע"י השוכרים.

16.2. גישת ההשוואה

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן בחינת שווי הזכויות על פי נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבת הנכס - האומדן בגישה זו נערכה לפי מספר חדרים, כאשר שווי חדר מגדלם את שטחי הציבור הצמודים לו (באופן יחסי) וכן את שטחי השירות הבנויים בנכס [3].

שם המלון	לוסקי	גילגל	ג'קוב סמואל	פולי האוס
כתובת	הירקון	נס ציונה	ארלוזורוב/ דיזינגוף	נחלת בנימין
מספר חדרים	27 חדרים	50 חדרים	22 חדרים	40 חדרים
תאריך	21/04/2021	05/10/2020	25/02/2019	2016
סך התמורה	₪ 60,000,000	₪ 65,000,000	₪ 45,000,000	₪ 70,000,000
שווי לחדר	₪ 2,222,222	₪ 1,300,000	₪ 1,800,000	₪ 1,750,000
מקדם למספר חדרים	0.9	0.9	0.9	0.9
מקדם למיקום	0.9	0.9	0.95	0.95
מקדם לגודל חדר	0.75	0.9	1	1
מקדם למצב פיזי	1.1	1.2	1	1
מקדם לרמה	1.1	1.25	1.1	1
מקדם לתאריך עסקה	1	1	1	1.05
מקדם משוכלל	0.735075	1.0935	0.9405	0.89775
שווי לחדר משוכלל	₪ 1,633,500	₪ 1,421,550	₪ 1,692,900	₪ 1,571,063
מתקבל שווי לחדר	**₪ 1,580,000**			

מקדמי שווי משוקללים [4] בגישת ההשוואה -

מקדם למספר חדרים - כלל עסקאות ההשוואה נערכו לבתי מלון קטנים ועל כן היקף העסקה יחסית נמוך. על פי ניסיוננו רשתות של בתי מלון מעדיפות מלונות הכוללות לכל הפחות כ- 100 חדרים על מנת למקסם את רווחיותם, למרות זאת נתתי מקדם הפחתה ביחס לנכס הנדון וזאת בשל היקף העסקה.

מקדם למיקום - הנכס הנדון ממקום בקו ראשון לחוף הים, על כן ניתנו מקדמי התאמה ביחס ליתר העסקאות.

מקדם לגודל חדר - קיימות עסקאות השוואה בהן החדרים גדולים משמעותית ועל כן ניתן מקדם הפחתה בנכס הנדון.

מקדם למצב פיזי - חלק מעסקאות ההשוואה נערכו לבתי מלון במצב פיזי רעוע, על כן ניתן מקדם התאמה ראוי ביחס למצבם.

מקדם לרמה - חלק מעסקאות ההשוואה נערכו לבתי מלון שרמתן נמוכה ביחס לנכס הנדון, על כן ניתן מקדם התאמה ראוי ביחס לרמתם.

לעניין זכויות הבנייה - עולה כי מדובר בזכויות בנייה זניחות.

לאור המועדים של מרבית עסקאות ההשוואה ומצב שוק המלונאות במועד הקובע לשומה, ומצבו הפיזי של הנכס, הובאה בחשבון הפחתה של 0.85 בגין דחייה והתאמות נדרשות למלון לאחר שהיה חצי שנה סגור לאורחים.

[3] קביעת השווי לפי חדרי מלון ולא לפי שטח נערכה לאור אופי הנכס. מרכיב ההכנסה המרכזי בבית מלון הינו מספר החדרים והמרכיב המשני הינו הכנסות נוספות ממזון ומשקאות ויתר מרכיבי ההכנסה (ספא, אולמות וכיו"ב). לאור ההבדלים הגדולים בבתי מלון, מבחינת שטח ממוצע ברוטו לחדר, היקף שטחי הציבור, רמת המלון, מיקום המלון וכיו"ב, ניתוח לפי מטר בנוי מעוות את התוצאה ומקשה על הבחינה וההשוואה בין הנכסים. קביעת השווי לחדר יוצר מכנה משותף הניתן להשוואה ומולו ניתן למדוד את ערכו ביחס לעסקאות השוואה שונות.

[4] מקדמי התאמה משוקללים אינו בהכרח על פי התקן השמאי אך נערך בפרקטיקה הן בשומות מכריעות והן בשומות רמ"י.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מספר חדרים	182
מספר חדרים	41
סה"כ	223
שווי לחדר	₪ 1,580,000
סה"כ	**₪ 352,340,000**
מקדם הפחתה ודחיה	0.85
סה"כ לאחר הפחתה	**₪ 299,489,000**

16.3. **<u>גישת היוון הכנסות על פי מודל כלכלי</u>**

להלן תחשיב לבחינת שווי הנכס כבית מלון, ללא התחייבות חוזית (כחופשי ופנוי), על פי מודל כלכלי לתפעול בית המלון, בניכוי הוצאות ניהול (3% מהמחזור השנתי) כמקובל בשוק ובהפחתת הפרשה לקרן לחידוש ציוד לצמיתות בגובה של 2% מהמחזור השנתי.

המודל התפעולי מביא בחשבון שנתים להתאוששות כתוצאה מהמלחמה ושנה שלישית מייצגת.

<u>מספר חדרים</u>	223		
שנים	**שנת הרצה**	**שנת ביניים**	**שנה מייצגת**
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ	₪ 650	₪ 750	₪ 780
תפוסה ממוצעת לשנה	65%	70%	75%
פדיון שנתי לחדר	₪ 154,213	₪ 191,625	₪ 213,525
הכנסות שנתיות מחדרים	₪ 34,389,388	₪ 42,732,375	₪ 47,616,075
הכנסות ממזון ומשקאות וספא	₪ 10,316,816	₪ 12,819,713	₪ 14,284,823
סה"כ הכנסות שנתיות	**₪ 44,706,204**	**₪ 55,552,088**	**₪ 61,900,898**
אחוז ההוצאות מסך הפידיון	60%	59%	58%
הוצאות	₪ 26,823,722	₪ 32,775,732	₪ 35,902,521
פחת רעיוני (2% מהמחזור)	₪ 894,124	₪ 1,111,042	₪ 1,238,018
דמי ניהול 3%	₪ 1,341,186	₪ 1,666,563	₪ 1,857,027
סה"כ הוצאות	**₪ 29,059,032**	**₪ 35,553,336**	**₪ 38,997,565**
רווח תפעולי	₪ 15,647,171	₪ 19,998,752	₪ 22,903,332
שיעור היוון ראוי	8.0%		
רווח תפעולי לתקופה	₪ 15,647,171	₪ 18,517,363	₪ 19,635,916
סה"כ ל- 3 שנים		₪ 53,800,450	
רווח תפעולי בשנה השלישית	₪ 22,903,332		
רווח תפעולי מהוון לצמיתות	₪ 286,291,651		
רווח תפעולי בערך נוכחי		₪ 227,267,543	
סה"כ שווי במעוגל		**₪ 281,100,000**	

מודל תפעולי צפוי המבוסס על נתוני תפעול של בתי מלון דומים (ביחס להיקף חדרים, היקף שטחי ציבור ורמת המלון). במודל ערכנו הפרשה (בנוסף לתוצאות תפעול המלון), לקרן חידוש ציוד ולדמי ניהול שיחולו על הבעלים, ועל כן השווי המתקבל הינו שווי המלון מנקודת מבטו של בעלי הזכויות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16.4. **<u>סיכום שווי המרכיב המלונאי</u>**

הערכות שווי קודמות למועד 31/12/2024 הובא בחשבון שכלול מספר גישות המפורטות לעיל, וגישת היוון ההכנסות הובאה בחשבון במקדם של 0.5 לאור העובדה כי חוזה השכירות טרם נחתם.
בערכת שווי זו, למועד הקובע 31/12/2025, ערכתי שילוב בין שלושת הגישות המפורטות לעיל אך שיניתי את המשקלות (ניתן מקדם גבוה יותר) בעקבות העובדה כי נחתם הסכם שכירות על חלק מהנכס.
מקדמי השווי שנקבעו לכל גישה מביאים לידי ביטוי את הסיכון במועד הקובע (תקופת סיום המלחמה וטרם חזרתם של תיירות חוץ), את הסכם השכירות על חלק מחדרי המלון ואת תנאי שוק המלונאות בתל אביב.

גישה	שווי	מקדם	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 299,489,000	0.15	₪ 44,923,350
גישת היוון הכנסות	₪ 235,200,000	0.7	₪ 164,640,000
גישת מודל כלכלי	₪ 281,100,000	0.15	₪ 42,165,000
סה"כ			₪ **251,728,350**
הוצאות התאמה			₪ 3,978,870
סה"כ לאחר התאמה			₪ **247,749,480**

16.5. **<u>תחשיב - שטחי המסחר</u>**

תת חלקה	שטח רשום	שווי למ"ר	סה"כ במעוגל
17	38.0 מ"ר	₪ 22,000	₪ 836,000
18	30.0 מ"ר	₪ 22,000	₪ 660,000
26	45.4 מ"ר	₪ 22,000	₪ 998,800
28	45.5 מ"ר	₪ 22,000	₪ 1,001,000
סה"כ שווי במעוגל			₪ **3,500,000**

16.6. **<u>תחשיב - מקומות חניה</u>**

שכ"ד חודשי למקום חנייה	₪ 500
מספר חניות	25 חניות
שכ"ד חודשי למקום חנייה	₪ 12,500
שכ"ד שנתי	₪ 150,000
סיום תקופת החכירה	01/07/2030
מספר שנים ליתרת תקופת החכירה	4.5 שנים
שיעור היוון ראוי	8.0%
סה"כ שווי	₪ **550,000**

16.7. **<u>סיכום שווי הזכויות (100% מזכויות הבעלות)</u>**

מרכיב	שווי
שווי מחדרי מלון (182 חדרים)	₪ 202,199,127
שווי מחדרי מלון (41 חדרים)	₪ 45,550,353
שווי שטחי מסחר	₪ 3,500,000
שווי מקומות חניה	₪ 550,000
סה"כ (במעוגל)	₪ **252,000,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16.8 **<u>טבלת רגישות</u>**

להלן טבלת רגישות הבוחנת את שווי הזכויות בשינוי שיעור ההיוון (בגישת היוון הכנסות משכירות) ושינוי דמ"ש ראויים לחדר לחודש.

	₪ 6,175	₪ 6,338	₪ 6,500	₪ 6,663	₪ 6,825
6.50%	₪ 258,000,000	₪ 262,000,000	₪ 265,000,000	₪ 268,000,000	₪ 272,000,000
6.75%	₪ 252,000,000	₪ 255,000,000	₪ 258,000,000	₪ 261,000,000	₪ 265,000,000
7.00%	₪ 246,000,000	₪ 249,000,000	**₪ 252,000,000**	₪ 255,000,000	₪ 258,000,000
7.25%	₪ 240,000,000	₪ 243,000,000	₪ 246,000,000	₪ 249,000,000	₪ 252,000,000
7.50%	₪ 235,000,000	₪ 237,000,000	₪ 240,000,000	₪ 243,000,000	₪ 246,000,000

17. <u>השומה</u>

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי זכויות הבעלות של חברת מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ ואת שווי זכויות הבעלות של חברת נתנאל מניבים בע"מ (100% מזכויות הבעלות) בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2025 על סך:

<u>252,000,000 ₪ (מתאים חמישים ושנים מיליון שקלים חדשים)</u>

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

18. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

אומדן היטל השבחה - לא צפוי

19. <u>הצהרות</u>

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 324

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866