נאור • אקסלרוד • כץ – שמאות וניהול מקרקעין

Naor • Axelrod • Katz – Real Estate Appraisal and Management

עדי נאור
שמאי מקרקעין

אורן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

עמרי נאור
שמאי מקרקעין

שחר עדי
שמאי מקרקעין וכלכלן

Adi Naor
Real Estate Appraiser

Oren Katz
Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
Real Estate Appraiser & Economist

Omri Naor
Real Estate Appraiser

Shahar Adi
Real Estate Appraiser& Economist

לכבוד

חב' יוזמות-בית רנה בע"מ

א.ג.נ.,

תאריך: 27 במאי 2026

סימוכין: 12787

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה בשימוש מלונאות ומסחר

גוש 7421 חלקה 11 (בשלמות)

רח' סמטת בית הבד 3, ת"א



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

1. מבוא: מטרת השומה, פרטי המזמין והשמאי

1.1. כללי:

נתבקשנו להעריך את שווי זכויות חברת יוזמות-בית רנה בע"מ בנכס הנדון וזאת לצורך דיווח לרשות ני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של החברה וכן של חברת "יוזמות-פיתוח נדל"ן בע"מ" ליום **31.03.2026.**

1.2. שווי הזכויות בנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד, או זכויות צד ג' כלשהן.

1.3. השומה נערכה בהתאם לעקרונות תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין[1], לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), לרבות IAS 40 ו- IFRS 13. נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כ"נדל"ן להשקעה" עפ"י תקנים חשבונאיים מקובלים.

1.4. פרטי הזמנת השומה:

מזמין השומה	:	חברת "יוזמות-בית רנה בע"מ" באמצעות מר יניב עמר – סמנכ"ל כספים.
מועד ההתקשרות	:	אפריל 2026.
הנסיבות	:	דו"חות כספיים של חב' "יוזמות-בית רנה בע"מ" וחב' "יוזמות-פיתוח נדל"ן בע"מ" ליום **31.03.2026.**
התניות לגבי שכ"ט	:	שכ"ט השמאי אינו מותנה בתוצאות השומה.
שיפוי	:	התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.
יחסי תלות	:	מזמין חוו"ד אינו מהווה לקוח מהותי עבור משרדינו ואין בין מזמין השומה לבין משרד השמאות יחסי תלות כל שהם.

1.5. מטרת השומה:

דיווח לרני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של חברת "יוזמות-בית רנה בע"מ" וחב' "יוזמות-פיתוח נדל"ן בע"מ".

[1] חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן מס' 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית, אשר אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 6.10.2010.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

1.6. <u>פרטי השמאי - עדי נאור</u>

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס׳ 270).
בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.
ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ״ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח – 1968.

<u>מיכאל אקסלרוד:</u>

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ״ב – 1962 (תעודת רישום מס׳ 1585).
לימודים לתואר ראשון (L.L.B) במשפטים, במכללת קרית אונו.
בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין (Dip), המכללה למינהל תל אביב.
בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וניהול, במסלול האקדמי של המכללה למינהל.
ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.
2015 ואילך שמאי שותף ומנהל במשרד השמאים נאור אקסלרוד כץ.
2015 - 2004 מתמחה ולאחר מכן שמאי מקרקעין במשרד אהוד המאירי ושמאות מקרקעין.
<u>במסגרת עבודתי הנני עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין כדלקמן:</u>
הכנת חוות דעת לצורך בטוחות לאשראי ע״י הבנקים המסחריים.
מתן חוות דעת לצורך תביעות פיצויים בגין ירידת ערך (בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
מתן חוות דעת לצורך קביעת היטל השבחה וערעורים.
מתן חוות דעת לצרכי מיסוי מקרקעין וליווי הליכים.
מתן חוות דעת לקביעת דמי שכירות ראויים.
מתן חוות דעת לקביעת דמי מפתח ודמי פינוי דייר מוגן.
בדיקת כדאיות של פרויקטים בתחום הנדל״ן.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ״ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח – 1968.

הרינו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו״חות כספיים של חברת <u>״יוזמות-פיתוח נדל״ן בע״מ״</u> וכן תפורסם לציבור, במערכת המגנ״א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו **31.03.2026**.

3. ביקור בנכס

מועד הביקור בנכס ובסביבה נערך ביום **26.04.2026** ע"י עמרי נאור – שמאי מקרקעין.
הביקור נערך בליווי מנהל המלון.

4. כללי – פרטי הנכס

גוש	:	7421.
חלקה	:	11 (בשלמות).
שטח חלקה רשום	:	733 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש בשטח של 733 מ"ר, עליו בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע וקומת מרתף, בשימוש מלונאות ומסחר, בשטח בנוי של כ- 1,867 מ"ר. בנכס הנישום קיימות זכויות בניה נוספות, בין היתר לשימושי מגורים. השימוש המיטבי בנכס (Highest Best Use) הינו ניצול זכויות הבניה הנוספות מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה".
זכויות בנכס	:	בעלות פרטית - רשומה בספרי המקרקעין. בשלב זה זכויות החברה מהוות זכויות חוזיות המעוגנות בהערת אזהרה.
זיהוי הנכס	:	פורטל גיאוגרפי לאומי, מע' GIS של עיריית ת"א, תשריטי תב"ע, תשריט היתר הבניה וביקור בנכס.
כתובת	:	רח' סמטת בית הבד 3, ת"א.

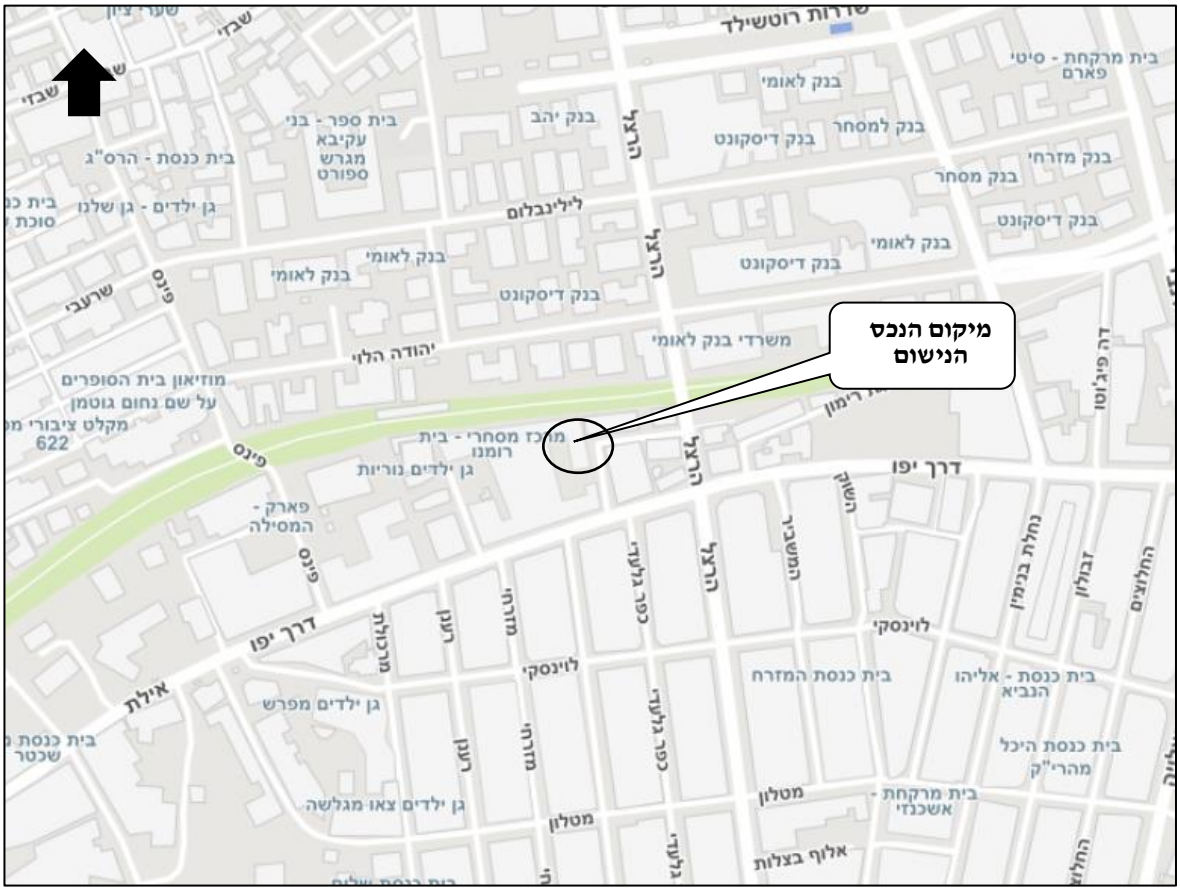
בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

5. <u>תיאור הסביבה, החלקה והבינוי</u>

5.1. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנישום ממוקם ברחוב סמטת בית הבד 3, בסמוך מדרום ל"פארק המסילה", מצפון לשכונת "פלורנטין", בחלק הדרום מזרחי של שכונת "נווה צדק" בעיר ת"א.
רחוב סמטת בית הבד מהווה רחוב פנימי, חד סטרי, המחבר בין דרך יפו מדרום לרח' הרצל ממזרח.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות כאשר חלק מהמבנים בסביבה מיועדים לשימור. בסביבה מס' פרויקטים של התחדשות עירונית.
פארק המסילה הממוקם מצפון מהווה ציר שימור היסטורי ומשלב פארק ציבורי לאורך הציר הכולל מגדלי מגורים ושטחי מסחר (מסעדות ברים וכדומה), שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, פינות ישיבה, מתקני משחק לילדים, ולעיתים מתקיימים בו אירועי תרבות וקהילה.
הנכס נהנה מנגישות טובה, עקב מיקומו וקרבתו לציר הקו האדום של הרכבת הקלה הממוקמת על תוואי ציר המסילה.
בסביבה קיימת תנועה ערה, פעילות יזמית וכן ניכרת מצוקת חניה במרבית שעות היום.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב וכיוצ'.

<u>תרשים סביבה</u>:



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

5.2. <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 11 בגוש 7421 בעלת צורה דמוית טרפז, במידות כדלקמן:

חזית מזרחית הפונה לרח' סמטת בית הבד, באורך של כ- 32 מ',

עומק ממוצע באורך של כ- 21 מ',

ובסה"כ שטחה הרשום מסתכם ב- **<u>733 מ"ר</u>**.

<u>גבולות החלקה:</u>

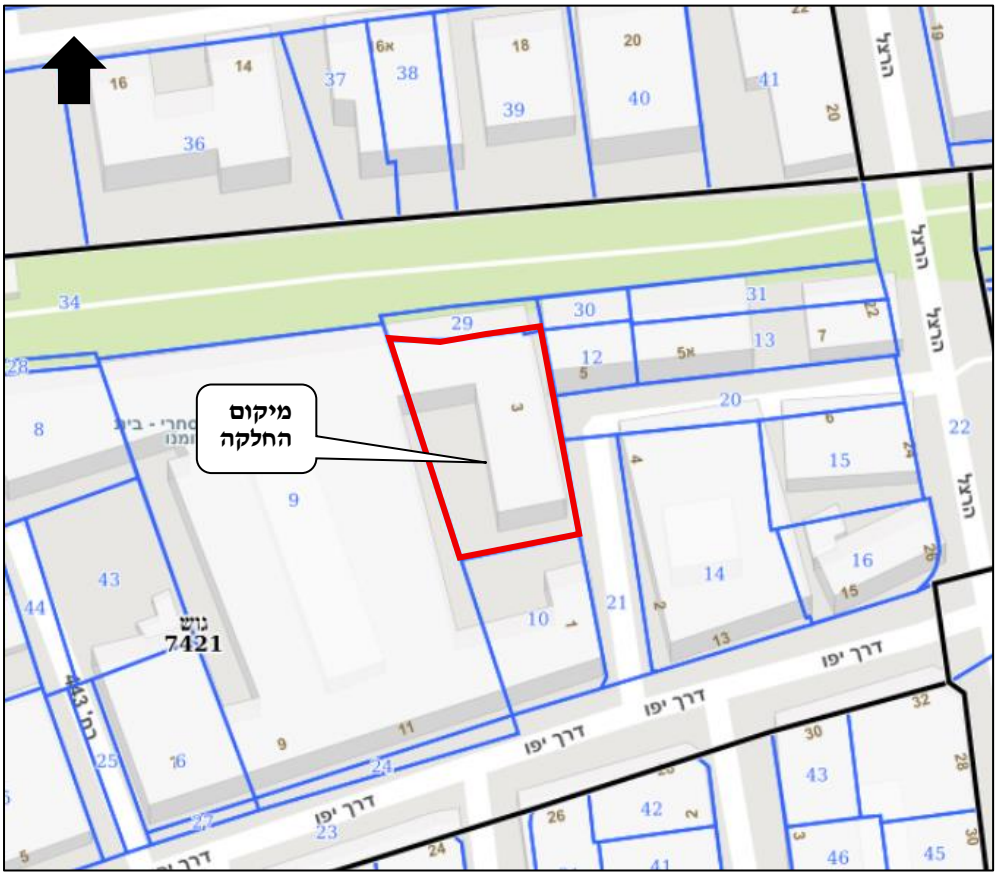
מצפון - פארק המסילה.

ממזרח - רח' סמטת בית הבד ומעברו מבנים בשימושי מלונאות, מגורים ומסחר.

מדרום - חלקה מס' 10 עליה בנוי מבנה מגורים מעל קומת מסחר.

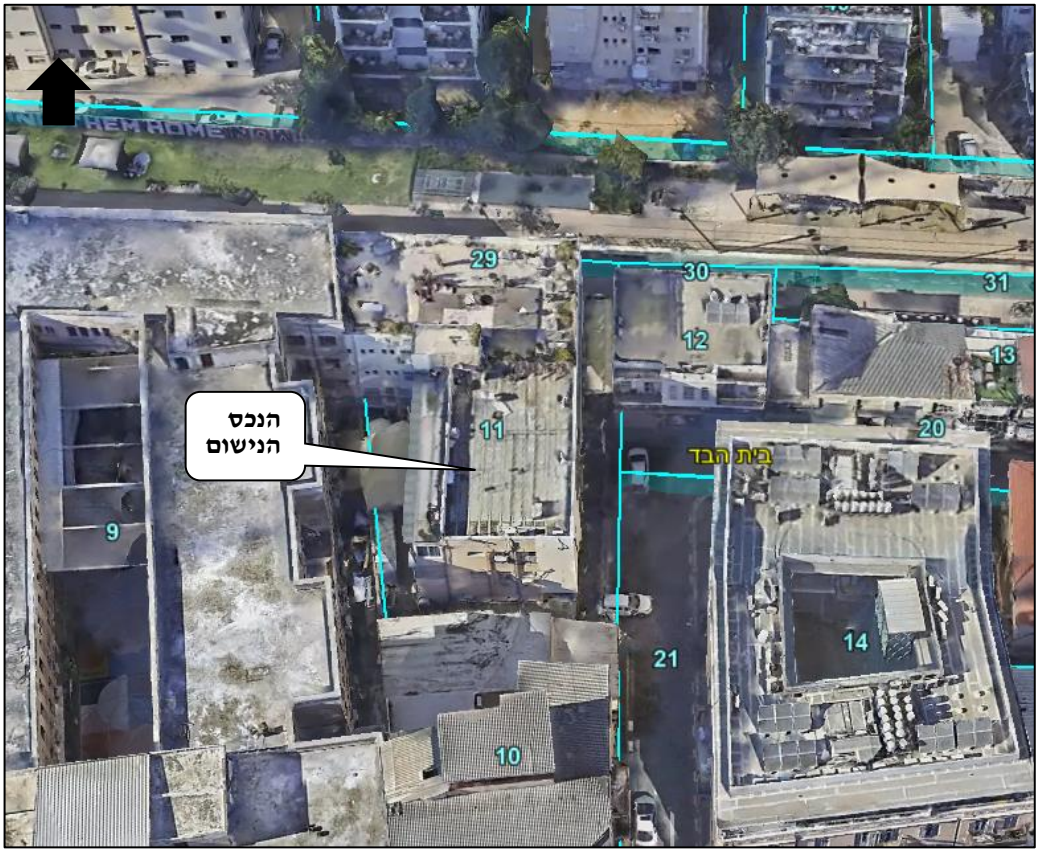
ממערב - חלקה מס' 9 עליה ממוקם מבנה משרדים ומסחר "בית רומנו".

<u>תשריט החלקה (עפ"י אתר govmap):</u>



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

תצ״א של החלקה והמבנה (מתוך מערכת simplex-smart3d):





בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

5.3. <u>תיאור הבינוי</u>

על החלקה שבנדון בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע וקומת מרתף, בשימוש מלונאות ומסחר.
כלל השטחים במבנה מושכרים בשכירות חופשית – ראו פירוט בהמשך.
המבנה ותיק, בנוי בבניה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון מזויין, קירות בלוקים מחופים טיח וגג שטוח מבטון. הכניסה הראשית למבנה מחזית רחוב רחוב סמטת בית הבד.
הגישה לקומות העליונות במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

נכון למועד הביקור בנכס המלון נמצא בשיפוץ (בשלבי סיום), כאשר במהלך השיפוץ המלון עדיין פעיל.
נמסר כי השיפוץ עתיד להסתיים במהלך חודש מאי.

<u>החלוקה הפנימית של המבנה הינה כדלקמן:</u>
<u>קומת המרתף</u> – עתידה לשמש כבר/מועדון שטחי אחסנה ומקלט.
<u>קומת הקרקע</u> - מחולקת ל- 9 יחידות מסחר, 4 יחידות בחזית הרחוב ו- 5 יחידות באגף הצפוני עם חזית לפסאג'.
<u>קומות ביניים, ראשונה ושנייה</u> - בשימוש מלון "בית רנה" הכולל 25 חדרים (12 חדרים בקומה הראשונה ו- 13 חדרים בקומה השנייה).
גג המבנה כולל פינות ישיבה לאורחי המלון.

<u>רמת הגמר במבנה:</u>
הגימור בשטחי המסחר בקומת הקרקע תואם לשימושי מסחר/תצוגה וכולל בין היתר:
ריצוף קרמיקה, תקרה אקוסטית מונמכת, בחזית ויטרינת זכוכית במסגרת אלומיניום, תקרה מעוצבת עם תאורה דקורטיבית תלויה ועוד. הגימור בקומות העליונות כולל בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה, חלונות במסגור אלומניום, תאורה תלויה, מטבח הכולל משטח עבודה משיש וארונות תחתיים מעץ ועוד.

<u>סיכום שטחי הבניה בהיתר[2]:</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר
מרתף	425
קרקע	325
גלריות	101
ביניים	30
א'	480
ב'	480
סה"כ	**1,841**

<u>הבהרה</u> – עפ"י מצגת אדריכלית שהוצגה בפנינו, סך השטח העילי הבנוי מסתכם בכ- 1,442 מ"ר.

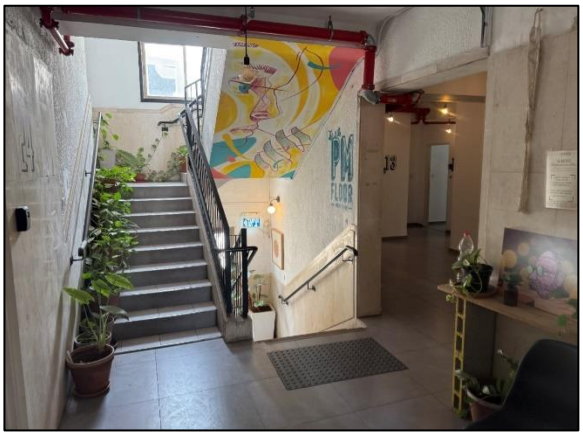
[2] עפ"י מדידות שערכנו ע"ג תכניות היתרי הבניה ותשריטי מדידה שהוצגו בפנינו.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>להלן מס' תמונות להמחשה מיום הביקור בנכס:</u>





בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6. המצב המשפטי – זכויות במקרקעין

6.1. נסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 14.04.2026

גוש: 7421 חלקה: 11

הנכס נוצר ע"י שטר:	37490/2011	מיום:	04/10/2011	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית תל אביב -יפו		733					

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
16444/2012	תיקון הסדר

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6925 חלקה 4, ספר תל אביב (דף/ספר) 89 דף 172, ספר תל אביב (דף/ספר) 104 דף 184

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56394/2025/1	22/10/2025	מכר ללא תמורה	צימנד פאני	דרכון בלגי	GB7280958
				החלק בנכס	
				3 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56394/2025/1	22/10/2025	מכר ללא תמורה	זימנד סיריל חי	ת.ז	323717694
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56394/2025/1	22/10/2025	מכר ללא תמורה	צימנד רנה זיכור	דרכון בלגי	GA5419421
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56394/2025/1	22/10/2025	מכר ללא תמורה	צימנד עינן הראל	דרכון בלגי	GB5524830
				החלק בנכס	
				1 / 16	

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56394/2025/1	22/10/2025	מכר ללא תמורה	צימנד נסרין ליטוב	דרכון בלגי	ES668260
				החלק בנכס	
					1 / 16

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3339/2025/1	15/01/2025	הערת אזהרה	יוזמות- בית רנה בע"מ	חברה	517002085
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
67067/2025/1	10/12/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			יוזמות- בית רנה בע"מ	חברה	517002085
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
			על כל הבעלים		

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

6.2. <u>הסכם רכישה מיום 31.12.2024</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה <u>בין</u>: פאני צימנד, סיריל זימנד חי, זיכור צימנד רנה, הראל צימד עינן, ליטוב צימנד נסרין ("המוכרים"), <u>לבין</u>: יוזמות-בית רנה בע"מ ("הקונה"), ולהלן עיקריו:

אוקסיליה ישראל בע"מ (בפרוק מרצון) הינה חברה פרטית מוגבלת במניות שהתאגדה כדין בישראל ביום 16.02.1954. המוכר מחזיק באופן בלעדי ב- 100% מכלל הון המניות המונפק והנפרע של החברה בהתאם לחלקיות המופיעה לצד שמם של המוכרים.
אחוזת רנה בע"מ (בפרוק מרצון) הינה חברה פרטית מוגבלת במניות שהתאגדה כדין בישראל ביום 10.12.1953 אשר 100% מההון המונפק והנפרע שלה מוחזקות על ידי אוקסילה.
ביום 23.12.2024 התקבלה החלטה כדין על פירוק מרצון של אחוזת רנה וביום 26.12.2024 התקבלה החלטה כדין על העברת זכות הבעלות הכפופה לזכויות החכירה אגב פירוקה של אחוזת רנה, לאוקסילה, ללא תמורה.
ביום 24.12.2024 התקבלה החלטה כדין על פירוק מרצון של אוקסילה וביום 26.12.2024 התקבלה החלטה כדין על העברת זכות הבעלות (בעלות וחכירה) אגב פירוקה של אוקסילה, ליחידי המוכר כבעלי המניות באוקסילה לפי חלקם במניות, ללא תמורה.

<u>הממכר</u>:
אוקסיליה הינה החוכרת הרשומה (לתקופה של 999 שנים בחלק מהמקרקעין ולתקופה של 99 שנים בחלק מהמקרקעין), הידועים כחלקה 11 בגוש 7421, על כל הבנוי בהם וכל הזכויות הקיימות והעתידיות הנובעות מהמקרקעין ומכל הבנוי עליהם, לרבות המלון כהגדרתו הבנוי על חלק מהמקרקעין, הנמצאים ברחוב סמטת בית הבד 3 תל אביב ("הממכר").

<u>מסירת החזקה במקרקעין</u> - ביום 01.07.2025.

<u>המלון</u>:
אוקיסלה ביקשה וקיבלה היתר לשימוש חורג וכן רשיון עסק על מנת לנהל מלון במבנה הקיים במקרקעין עד ליום 31.12.2030 ובהתאם לכך אוקסילה מפעילה ומנהלת במבנה מלון הכולל 25 חדרים בקומות 2+3 במבנה כולל לובי כניסה בקומת קרקע.

<u>שוכרים</u>:
אוקסילה משכירה 12 יחידות מסחריות הממוקמות בקומות המרתף והקרקע + גלריה לשוכרים שונים בשכירות שאינה מוגנת ו- 2 יחידות (חנות ומחסן) לשוכרים הטוענים שהנם שוכרים מוגנים.

<u>דיירים מוגנים</u>:
הקונה מצהיר כי ידוע לו שהוא רוכש את המקרקעין ביחד עם הדיירים המוגנים, וכי המוכר לא יישא בחבות כלשהי המתייחסת לדיירים המוגנים, כי המוכר אינו מתחייב לפנות את הדיירים המוגנים או את מי מהם, וכי המוכר אינו מתחייב לשלם לדיירים המוגנים או למי מהם דמי פינוי.

<u>התמורה</u>:
סך של- 49,100,000 ₪ + מע"מ.

<u>מיסים ותשלומים</u>:
מס שבח יחול על המוכר. מס רכישה יחול על הקונה.
היטל השבחה בגין תכנית שניתן לה תוקף עד למועד חתימת ההסכם יחול על המוכר וישולם על ידנו.
היטל השבחה בגין תכנית כוללנית כהגדרתה בתיקון 126 לחוק יישא בו הקונה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6.3. דיירים מוגנים

בנכס קיימים שני דיירים מוגנים.

בקומה הקרקע – יחידה מסחרית הפונה בחזית לפסאג' בשטח של כ- 30 מ"ר. הוצג בפנינו הסכם שכירות משנת 1979 ותוספת להסכם משנת 2014 עבור היחידה.

בקומה א' – מחסן בשטח של כ- 24 מ"ר. לא הוצג בפנינו הסכם עבור היחידה.

בתחשיב שווי הנכס הובאה בחשבון הפחתה בגין דמי פיניוי הדיירים המוגנים.

6.4. טבלת שוכרים מרכזת

קומה	מספר חנות	שוכר/עסק	שטח במ"ר	תחילת שכירות	תום תק' השכירות	אופציה בשנים	דמ"ש חודשיים עפ"י חשבונית	דמ"ש למ"ר (מגלם גלריות)
מרתף	מ-1	בר ומתחם אירועי בוטיק - We like you too	144	01.10.2025	30.09.2026	4	₪ 25,000	₪ 89
	מ-6		53					
	מ-7		83					
	מ-2		28	01.01.2026	31.12.2026	6	₪ 6,000	₪ 47
	מ-3		39					
	מ-4		16					
	מ-5		46					
קרקע	ק-1	סטודיו לעיצוב/גלריה מיקי מן	32	01.06.2025	31.05.2030		₪ 10,000	₪ 313
	ק-2	ראובן זכריה - חנות טקסטיל	30				₪ 700	
	ק-3	קבוצת התדר - בילוי והסעדה	37	01.06.2025	30.05.2030	5	₪ 22,000	₪ 169
	ק-4		6					
	ק-5		87					
	ק-6	סאפא - מסעדה	96	01.07.2025	31.06.2026	4	₪ 12,000	₪ 125
	ק-7	קבוצת התדר - בילוי והסעדה	42	01.07.2025	31.12.2030	5	₪ 28,000	₪ 160
	ק-8		63					
	ק-9		70					
קומה א' (מחסן)		שמואל אשכנזי- דמי מפתח	24				₪ 600	
סה"כ							₪ 104,300	

הערות:

- הוצגו בפנינו כלל הסכמי השכירות, טבלת שוכרים מרוכזת וחשבוניות תשלום עדכניות.
- הנכס בתפוסה מלאה.
- מרבית החנויות בק"ק כוללות בנוסף שטח גלריה.
- בחלק מהסכמי השכירות קיימת תקופת "גרייס". תקופת הגרייס האחרונה מסתיימנת באפריל 2026.
- לצורך הקמת פרויקט עתידי ככל ויקום, לחברה זכות לסיים את הסכמי השכירות בהתראה מראש של 90-180 ימים ככל וחלפו 4 שנים ממועד תחילת תקופת השכירות, ובחלקם בכפוף לשיפוי בגין עלויות מעבר.
- השוכרים בנכס אינם משלמים דמ"נ. (המשכיר יהיה אחראי לביצוע תיקונים בתשתיות או במעטפת החיצונית בהנחה של שימוש סביר).
- סך דמ"ש החודשיים המתקבלים מסתכמים בכ- 104,300 ₪.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6.5. <u>תפעול המלון</u>

הוצג בפנינו הסכם שכירות שנחתם ביום 11.03.2026 עבור שטחי המלון.
עפ"י המידע שנמסר מהחברה, החברה קיבלה לידיה את המקרקעין ביום 01.07.2025 כאשר המלון הושכר בהסכם שכירות קודם עד ליום 31.12.2025. הוצגו בפנינו נתונים תפעוליים של חודשים ינואר-מרץ 2026 אך בעקבות השיפוץ שנערך במלון כמו גם המצב הביטחוני, הנתונים אינם משקפים את נתוני התפעול הראויים. תחשיב שווי מרכיב המלונאות בנכס במצבו נערך בגישת היוון ההכנסות בהתאם להסכם השכירות שהוצג בפנינו.

כמו כן, הוצג בפנינו אומדן עלויות שיפוץ המלון, כדלקמן:

סיכום לכתב כמויות עבודות קבלן		
מס' הפרק	**שם הפרק**	**סה"כ**
1	עבודות כלליות ועבודות הריסה ופינוי	₪ 83,950
2	עבודות בניה ואלמטים מתועשים	₪ 39,800
3	עבודות איטום	₪ 0
5	עבודות טיח	₪ 293,500
7	עבודות חשמל, מתך נמוך וחשמל חכם	₪ 37,900
8	עבודות שפכטל וצבע	₪ 109,500
סה"כ עבודות ביצוע בסיס (לפני מע"מ)		**₪ 564,650**
מע"מ		**₪ 101,637**
סה"כ מחיר בסיס כולל מע"מ		**₪ 666,287**

סיכום עלויות פנים המלון	
<u>תיאור</u>	**<u>סה"כ</u>**
מקלחת	₪ 399,650
אלקטרוניקה	
ריהוט וצבע	
גג	₪ 11,650
פרוזדורים + מדרגות	₪ 13,400
כללי	₪ 91,650
סה"כ	**₪ 516,350**

ס"כ עלויות השיפוץ מסתכמות בכ- <u>1,081,000 ₪.</u>

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6.6. <u>הסכם שכירות מיום 11.03.2026 עבור שטחי המלון</u>

בין: יזומות בית רינה בע"מ ("המשכיר") לבין: רנה'ס האוס – תפעול בע"מ ("השוכר").

המשכיר הוא הבעלים של בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, בייעוד מעורב, המצוי ברחוב סמטת בית הבד 3 בתל אביב והידוע גם כחלקה 11 בגוש 7421, כאשר בחלק מהבניין (חלק מהלובי בקומת הקרקע והגלריה כולה (משרד קבלה) ועוד מחסן וחדר שירות לרבות שירותים צמודים בקומה ראשונה וכמו"כ קומות 3+2 של הבניין בשלמות) בהם <u>מופעל מלון חדרים בשם "אחוזת רינה" הכולל 25 חדרי אירוח וכן קומת גג פתוחה (המלון על כל מרכיביו המתפרשים על כל קומות הבניין ובנוסף גג הבניין).</u>

<u>תקופת השכירות:</u>

תקופת השכירות הראשונה הינה לשנה, החל מיום 01.01.2026 ועד ליום 31.12.2026

הארכה אוטומטית לתקופה נוספת של 4 שנים, אלא אם השוכר ייתן הודעה בכתב 3 חודשים לפני תום התקופה שאינו מעוניין לממש.

<u>דמי השכירות:</u>

דמי שכירות הבסיסים הנם בסך של- 85,000 ₪ + מע"מ.

חודש ראשון – "גרייס" ללא תשלום. חודש שני - 50% (42,000 ₪ + מע"מ), חודש שלישי - 70% (59,500 ₪ + מע"מ). מחודש רביעי ואילך - 100%.

מוסכם כי ככל ורווחיה של השוכרת מניהול הנכס בשנה הראשונה יעלו על סך של 200,000 ₪, השוכרת תשלם למשכירה את דמי השכירות שנגרעו מהמשכירה במסגרת הגרייס שניתן על דמי השכירות כאמור בסעיף זה לעיל, וזאת עד להשבת מלוא הגרייס שניתן לשוכרת (שסכומו הכולל הנו 153,000 ₪), וכל סכום מעבר לכך יישאר של השוכרת.

המשכיר ישא וישלם את כל תיקוני התשתית המוטלים מעצם טבעם על בעלי נכסים. תיקון פנים החדרים יחול על השוכר. כמו כן, במקרה בו הנזק לתשתיות נגרם כתוצאה ממחדל של השוכר או מי מטעמו לרבות אם נגרם על ידי אורחי המלון – ובמקרים אלו תיקונים אלו יחולו על השוכר.

בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה כדין או <u>עם קבלת היתר המצריך את פינוי המושכר</u> בהתאם להוראות סעיף 12 להלן, מתחייב השוכר לפנות את המושכר.

ידוע לשוכר ומוסכם עליו, כי במקביל לשימוש במושכר על ידו, המשכיר מקדם מול הרשויות תכנון והקמה של פרויקט לשימוש מעורב במקרקעין וייתכן שגם במקרקעין סמוכים, וייתכן כי בעתיד יידרש המשכיר לסגירת חלק ממתחם המושכר לצורך ביצוע מדידות ובדיקות במקרקעין ו/או לצורך הרחבת חלק מהמושכר ו/או לצורך ביצוע התאמות בשטח המושכר ו/או ייתכן ותידרש הריסת המושכר לחלוטין לצורך הקמת פרויקט חדש במקרקעין. לפיכך, במקרה שהמשכיר קיבל החלטת וועדה בתנאים לשיפוץ המבנה ו/או לשינוי תב"ע ו/או היתר להקמת הפרויקט שתוכנן על ידיו על המקרקעין, תהיה למשכיר הזכות לסיים את הסכם השכירות ולדרוש את פינוי הנכס על ידי מתן הודעת פינוי בכתב לשוכר לפינוי המושכר בהתראה של 180 ימים מראש, וזאת ובלבד וטרם שיגור הודעת הפינוי חלפו 2 שנים ממועד תחילת השכירות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

7. המצב התכנוני ורישוי

7.1. תכניות בנין עיר רלוונטיות תקפות

מס' תכנית	י.פ./ע.ר.	תאריך אישור	תיאור/מהות
תא/44	1142	20.11.1941	תוכנית כללית לדרום תל אביב
תא/287	216	28.02.1952	תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44
החלטת ועדה		07.11.1962	שטח קומת ביניים באזורי מסחר
תא/1200	2123	03.07.1975	פיתוח - מנשייה
תא/1680	2770	10.12.1981	בניה על גגות
תא/מ	2829	24.06.1982	שינוי אחוזי בניה והוראות לתוספת
תא/ע	3275	28.11.1985	תוכנית מרתפים
תא/מ1	3810	01.11.1990	תיקון תכנית מ'
תא/ג	4208	21.04.1994	תוכנית גגות
תא/2710	4540	03.07.1997	מעליות
תא/ע1	5167	18.03.2003	הוראות בניה למרתפים
תא/5000	7407	22.12.2016	תוכנית מתאר כוללנית

תכנית 44 שפורסמה ב-ע.ר. 1142 מתאריך 20.11.1941

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור מרכז מסחרי (מיוחד)".

שימושים : חנויות, בנקים, בתי קפה, מסעדות, בתי מלון ופנסיונים, אכסניות (מדרגה שניה), בתי מלאכה, בתי חרושת, משרדים, מגורים.

אחוזי בניה : 70%. במגרשי פינה תורשה הגדלה בקומת הקרקע עד 80%.

מס' קומות : עד 3 קומות לא כולל ק' מרתף וק' ביניים. ברחוב הקטן מ- 9 מ', מס' הקומות לא יעלה על 2 וגובהן לא יעלה על 9 מ'.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>החלטה מס' 2156ב' - 6 - תוספת שטחי שירות לתכנית מס' 44</u>

השטחים המפורטים בתכנית מס' 44 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.

בנוסף יותרו שטחי שרות:

מבנה מסחרי (ללא מגורים):

מתחת למפלס הכניסה הקובעת - לפי הוראות תכנית ע'.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית.

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

- מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
- שטח גרעין עד כפליים משטח מזערי הדרוש לחדרי מדרגות.
- שטחים למערכות טכניות, לשרות ולאחסנה כמוגדר בתקנות ולא יותר מ- 10% משטח הקומה בקומה אחת בבניין.
- מעברים ציבוריים (פסאז'ים) שרוחבם עולה על 1.5 מ' ולא יותר מ- 10% משטח הקומה.
- מתקנים טכניים ולמטרות שרות על הגג בשטח שלא יעלה על 20% משטח הגג.

<u>פרוטוקול מס' 219 מיום 07.11.1962</u>

באזורי מסחר, תעשיה ומלאכה הכלולים בתחום תב"ע 44, 58, F, וברחובות המוזכרים בהוראות ההחלטה, שטח קומת הביניים יגיע ל- 75% משטח קומה רגילה, כתוספת לשטח רצפות הכולל המותר באזור.

גובה קומת החנויות המינימלי יהיה 3.5 מ' והמקסימלי 4.5 מ'.

<u>תא/1680 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981</u>

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, כולל מדרגות פנימיות. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תא/1200 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 2123 מיום 03.07.1975</u>

התכנית מגדירה את מרבית מרחב המסילה וסביבתו כאזור לתכנון בעתיד.

הוועדה רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכניות תקפות קודמות, אם הבנייה אינה סותרת תכנון עתידי.

<u>תכנית תא/מ שפורסמה בי.פ 2829 מתאריך 24.06.1982</u>

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית. שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>תכנית תא/ג שפורסמה בי.פ 4208 מתאריך 21.04.1994</u>

התכנית מתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים, בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ׳, כתוספת לדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. התכנית מאפשרת הקמת פרגולות, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנימי (בתנאים).

<u>תכנית תא/ע1 שפורסמה בי.פ 5167 מתאריך 18.03.2003</u>

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ 5264 מיום 15.01.2004.
מטרות התכנית - לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ״ע״, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
מספר קומות מרתף - תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים. חישוב שטחי הבניה - שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ״י התכנית הראשית.
קווי בנין - מתותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.
גובה קומות המרתף - גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ׳, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ׳, הגובה ניתן לשינוי ע״י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>תכנית מתאר תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016</u>

תכנית המתאר הכוללת לעיר ת״א, הקובעת את המגמות ואופן ההתפתחות של העיר, ומאפשרת לוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א לאשר תכניות בנין עיר נקודתיות/מפורטות (אשר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחן) על בסיס הוראות תכנית המתאר בלבד וללא צורך באישור הועדה המחוזית.
הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים מעבר להיקף השטחים לשימושים סחירים המותר בתכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה/פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות, מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע״י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
<u>החלקה שבנדון מסווגת באזור תכנון 502, ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.</u>

מקבצי שימושים	–	׳ראשיים׳ – משרדים, תעסוקה מסחר. ׳נוספים׳ – גם מגורים.
מספר קומות	–	עד 8 קומות.
רח״ק[3] בסיסי	–	4.2.
רח״ק מירבי	–	10.4.
תכסית מקס׳	–	60%.

[3] ״רצפה חלקי קרקע״, קרי מקדם היחס בין שטח המגרש (נטו) לבין שטחי הבניה המותרים (ברוטו).

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>מסמך מדיניות – מתחם המסילה תא/9032 (עדכון מיום 18.11.2020)</u>

<u>עיקרי עקרונות התכנון:</u>

- רחוב סמטת בית הבד נכלל בחלק מהרחובות שתטופח הפעילות העירונית לאורכם, ישמש למעבר הלכי רגל ואופניים, במידת הצורך גם לרכב.
- קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבנן, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.
- תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים העיקריים המותרים.
- בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.
- תמהיל יח״ד יקבע בתכנון מפורט, בתיאום עם היחידה האסטרטגית.
- מרתפים- תתאפשר הסבת חניה לשימושים עיקריים, על פי החלטת הועדה המקומית. יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.
- שימוש בגגות - ככל הניתן יעשה שימוש בגגות לשימושים משותפים לרווחת הציבור והמשתמשים בבניין.
- בתחום מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות.
- המלצה לתקני חנייה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ״ר תעסוקה, מקסימום 1:0.5 חניות ליח״ד בשטחי המגורים, מקסימום 1:15 (מ״ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, כל זאת או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מבניהם. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום.
- בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ככל הניתן. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את ההקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים, כפוף להוראות תכנית המתאר ובהתאם למדיניות מה״ע ואישורו. שטחים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע״פ פרוגרמה לשטחי ציבור שתערך לכל תכנית מפורטת שתיערך במרחב.

תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח״ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

- המדיניות מחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה. הנכס שבנדון נכלל בתחום מרחב ״בית רומנו״, בו תותר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות תקפות עפ״י סעיף 14 בתכנית 1200.

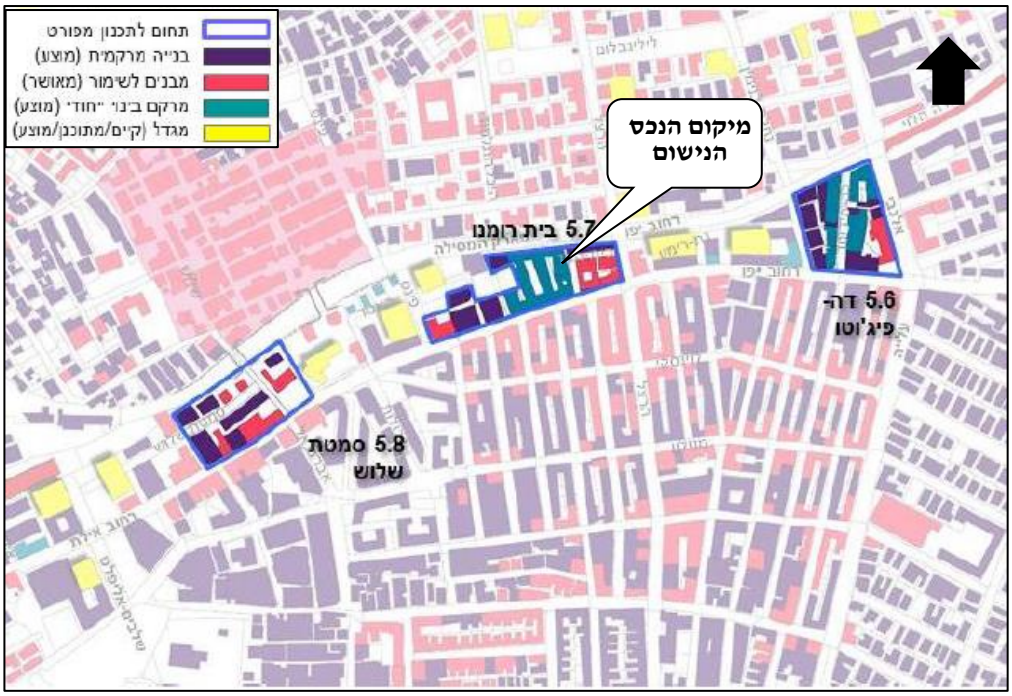
מדיניות התכנון במרחב ״בית רומנו״:

בבניינים הצמודים לבית רומנו, שבנויים בקיר אפס משותף (בניהם חלקה 11 שבנדון), תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה״כ, כפוף לתכניות תקפות. תוספת הבניה תתואם ותאושר עם מחלקת השימור העירונית. <u>כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו.</u>

- המעברים הקיימים להלכי רגל במרחב יישמרו בכל מסגרת תכנונית, בין סמטת בית הבד לפארק המסילה (בתוך חלקה 11 גוש 7421) ובין סמטת בית הבד והחצר הפנימית בבית רומנו (מעבר מקורה קיים בין חלקות 11 ו- 9 גוש 7421).
- תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח״ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

<u>תשריט המתחם שבנדון עפ"י מסמך המדיניות:</u>



<u>תכנית תא/5500 (טרם אושרה) המהווה עדכון לתכנית המתאר תא/5000</u>

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 04.01.2026.

תוכנית תא/5500 היא תוכנית מתאר מקומית לעיר תל אביב-יפו, המהווה עדכון לתוכנית המתאר הקודמת, תא/5000. מטרת התוכנית להתאים את התכנון העירוני לצרכים העכשוויים והעתידיים של העיר, תוך התמקדות בהתחדשות עירונית, הגדלת היצע הדיור ושיפור המרחב הציבורי.

בהתייחס לנכס הנישום, התכנית אינה משנה את עיקרי זכויות והוראות הבניה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

7.2. סיכום המצב התכנוני[4]

זכויות בניה **מאושרות** למעט תכנית תא/5000 ומסמך המדיניות:

תכנית מאושרת 44			ג'		תכניות מאושרות		
ייעוד	זכויות	קומות	תוספת זכויות	תוספת קומות	סה"כ זכויות	רח"ק	סה"כ קומות
מרכז מסחרי מיוחד*	2,346	4	293	1	2,639	1.1	5

זכויות בניה **מאושרות** עפ"י תכנית תא/5000 ומסמך המדיניות, **בכפוף** להכנת תכנית מפורטת:

תב"ע						
תא/5000						מדיניות
ייעוד	רח"ק בסיס	זכויות מינ'	רח"ק מרבי	זכויות מקס'	קומות	קומות
תעסוקה מטרופוליני	4.2	3,079	10.4	7,623	8 + חריגה נקודתית עד לגובה 40	7

[4] בהתאם לבדיקותינו ועפ"י מצגת אדריכלית לבדיקת זכויות במתחם שהוצגה בפנינו.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

7.3. <u>רישוי</u>

<u>להלן מסמכים רלוונטיים שאותרו בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתו"ב ת"א:</u>

- **היתר בניה מס' 966 מיום 02.02.1954,** המתיר בנין בן 3 קומות ומרתף המכיל:
במרתף - מקלט ו- 3 מחסנים, בקומה א' - 5 חנויות, 3 מחסנים, תא מעלית וח"ש. בקומות ב' ו- ג' - 17 משרדים, מחסן, תא מעלית וח"ש בכל קומה.

- **היתר בניה מס' 243 מיום 22.06.1955,** המתיר שינויים בכל הקומות וסידור יציעים בחנויות. בקומה א' שינוי מחנות ל- 2 חנויות ו- 2 מחסנים, בקומות ב' ו- ג' - שינוי ממחסן ותא מעלית וח"ש למשרד וח"ש בכל קומה.

- **היתר בניה מס' 5036-21 מיום 03.06.2021,** המתיר לאשר בקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2030.

- **היתר בניה מס' 0656-24 מיום 29.08.2024,** המתיר שינויים בבניין למסחר ומשרדים בן 3 קומות, שבו אושר ע"י רישוי עסקים שימוש חורג לבית מלון עד לתאריך 31.12.2030 כמפורט:
  1. שינויים בפתחי החלונות בקומת המסחר בקרקע ובקומת הגלריה.
  2. על הגג צמוד לחדר המדרגות הקמת פרגולה בשטח של כ- 12.25 מ"ר ובגובה של כ- 2.40 מ' ממפלס רצפת קומת הגג, בניית שני תאי שירותים בתוך חדר המדרגות הקיים, בניית רצפת דק בשטח של כ- 70.8 מ"ר, בניית אדניות, בניית מחיצה בגג בגובה של כ- 110 מ', והוספת מעקה בגובה 20 ס"מ על מעקה קיים בחלק בצפוני של הגג.
  3. הוספת מסתור מזגנים בחזית הצפונית.

- **בחודש 03/2026 הוגשה בקשה (שטרם אושרה),** לשימוש חורג לצמיתות ממחסנים בקומת מרתף לבר ובית אוכל ללא מטבח בשטח של 283 מ"ר.

- **הוצג בפנינו רישון לניהול עסק למלון מיום 14.04.2026,** להשכרת יחידות אירוח (25 חדרים), עד ליום 31.12.2030.

- לא אותר טופס 4 למבנה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

7.4. <u>זכויות בניה נוספות והשימוש המיטבי בנכס</u>

בנכס הנישום קיימות זכויות בניה נוספות מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג ומתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה" בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

השימוש המיטבי בנכס (Highest Best Use) הינו ניצול זכויות תוספת הבניה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות מתחם המסילה.

<u>להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/5000 ומסמך מדיניות מתחם המסילה, עפ"י מידע שהוצג ע"י משרד האדריכלים "דרמן ורבקל אדריכלות":</u>

תב"ע									
תא/5000					מדיניות	תכנון מוצע			
ייעוד	רח"ק בסיס	זכויות מינ'	רח"ק מרבי	זכויות מקס'	קומות	שטח מבוקש	רח"ק	קומות
תעסוקה מטרופוליני	4.2	3,079	10.4	7,623	8 + חריגה נקודתית עד לגובה 40	7	4,398	6.0	7

אפיק קידום תב"ע לתוספת זכויות:

רח"ק בסיס: 4.2

רח"ק מרבי: 10.4

רח"ק מבוקש: **6** (בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית תא/5000)

גובה בינוי: 7 קומות

<u>הערה:</u>

הוצגה בפנינו מצגת נוספת שכוללת מרכיב רח"ק של 6.3. בהתחשב במטרת חוו"ד ולאור אי הוודאות, הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאמה לרח"ק 6 למיטב שיקולנו המקצועי.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

8. עקרונות, שיקולים וגישות השומה

בבואנו לקבוע את ערך הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון מכלול הגורמים והשיקולים כדלקמן:

8.1. מיקום הנכס והסביבה:

הנכס הנישום ממוקם ברחוב סמטת בית הבד 3, בסמוך מדרום ל"פארק המסילה", מצפון לשכונת "פלורנטין", בחלק הדרום מזרחי של שכונת "נווה צדק" בעיר ת"א.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות כאשר חלק מהמבנים בסביבה מיועדים לשימור. בסביבה מס' פרויקטים של התחדשות עירונית.

פארק המסילה הממוקם מצפון מהווה ציר שימור היסטורי ומשלב פארק ציבורי לאורך הציר הכולל מגדלי מגורים ושטחי מסחר (מסעדות ברים וכדומה), שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, פינות ישיבה, מתקני משחק לילדים, ולעיתים מתקיימים בו אירועי תרבות וקהילה.

הנכס נהנה מנגישות טובה, עקב מיקומו וקרבתו לציר הקו האדום של הרכבת הקלה הממוקמת על תוואי ציר המסילה. בסביבה קיימת תנועה ערה, פעילות יזמית וכן ניכרת מצוקת חניה במרבית שעות היום.

8.2. מהות הנכס:

מגרש בשטח של 733 מ"ר, עליו בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע וקומת מרתף, בשימוש מלונאות ומסחר, בשטח בנוי של כ- 1,867 מ"ר.

בנכס הנישום קיימות זכויות בניה נוספות, בין היתר לשימושי מגורים.

השימוש המיטבי בנכס (Highest Best Use) הינו ניצול זכויות הבניה הנוספות מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה".

8.3. המצב המשפטי:

הנכס נשוא השומה הינו בבעלות פרטית רשומה בספרי המקרקעין.

בשלב זה זכויות החברה מהוות זכויות חוזיות המעוגנות בהערת אזהרה.

הבניין הנדון טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

8.4. הסכמי שכירות בנכס:

- הוצגו בפנינו כלל הסכמי השכירות, טבלת שוכרים מרוכזת וחשבוניות תשלום עדכניות.
- הנכס בתפוסה מלאה.
- בחלק מהסכמי השכירות קיימת תקופת "גרייס". תקופת הגרייס האחרונה מסתיימת באפריל 2026.
- לצורך הקמת פרויקט עתידי ככל ויקום, לחברה זכות לסיים את הסכמי השכירות בהתראה מראש של 90-180 ימים ככל וחלפו 4 שנים ממועד תחילת תקופת השכירות, ובחלקם בכפוף לשיפוי בגין עלויות מעבר.
- סך דמ"ש החודשיים המתקבלים מסתכמים בכ- 104,300 ₪.
- בנכס קיימים שני דיירים מוגנים. בתחשיב שווי הנכס הובאה בחשבון הפחתה בגין דמי פיניוי הדיירים המוגנים.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

8.5. <u>המצב התכנוני ורישוי:</u>

במתחם שבנדון חלות תכניות בנין עיר המפורטות בסע' 7.1.

בנכס הנישום קיימות זכויות בניה נוספות מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג ומתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה" בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

השימוש המיטבי בנכס (Highest Best Use) הינו ניצול תוספת זכויות הבניה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה".

הנכס הנישום נבנה עפ"י מס' היתרי בניה כמפורט בסע' הרישוי.

8.6. <u>השימוש המיטבי בנכס (U.B.H)</u> - בחוות דעתנו הובא בחשבון עקרון השימוש היעיל והטוב בהתחשב בתכניות החלות על המקרקעין.

<u>השימוש המיטבי בנכס (Highest Best Use) הינו ניצול תוספת זכויות הבניה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה".</u>

כבקרה, ערכנו תחשיבים נוספים בחלופות כדלקמן:

- שווי הנכס "במצבו" כיום בשימושי מסחר ומלונאות, בהתאם לשטחים הבנויים בפועל ובתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.
- שווי הנכס בהתאם לשטחים הבנויים בפועל כיום בהנחה של הסבת שטחי המלונאות לשטחי מגורים בהתאם לשימוש המותר בתכניות מאושרות, ובתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.

8.7. <u>היטל השבחה:</u>

הנכס הנישום נרכש בשנת 2024. במסגרת הסכם הרכישה המוכר נשא בכל היטל השבחה שעילתו עד מועד חתימת ההסכם. לא אושרו מאז תב"ע משביחות. משכך, איננו מזהים עילה לדרישת היטל השבחה בעת מכר. למען הסר ספק, הנושא יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתו"ב ו/או בגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק. בתחשיב שווי הנכס הופחת היטל השבחה צפוי בגין תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית תא/5000 ומסמך מדיניות מתחם המסילה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

8.8 **<u>גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן:</u>**

<u>גישת ההשוואה</u>: אומדן שווי השוק של הנכס הנישום תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושהתבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

<u>גישת היוון הכנסות</u>: אומדן ערך הנכס בהתבסס על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

<u>גישת השווי הפיזי</u>: אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשוויה בשוק בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו.

נעזרנו בגישת ההשוואה כמו גם בשיטת "החילוץ" לקביעת ערכי/שוויי מ"ר מבונה.

8.9 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה הקרובה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

8.10 הערכים <u>אינם</u> כוללים מע"מ.

8.11 חוות הדעת נערכה לנכס כחופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

9. מסד נתונים

בחינת שיעור ההיוון הראוי לנכס הנישום:

להלן מס' נתונים לעסקאות תשואה שנערכו בשנת 2025 מתוך מערכת מאי"ה וסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי המהווים בסיס לשיעור התשואה/היוון:

- ביום **12.02.2025** רכשה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2036 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות במקרקעין ובמבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪. דמ"ש השנתיים הינם כ- 5.57 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת של כ- **6.1%**.

- ביום **20.02.2025** רכשה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" 100% מזכויות בנכס באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם עליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, בתמורה לסך של- 40 מיליון ₪. דמ"ש הבסיסיים השנתיים הינם כ- 2.85 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **7.1%**.

- ביום **27.03.2025** הודיע חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" על רכישת 25% מזכויות בפרויקט "סנטרו" ברחובות, הכולל מגרש בשטח של כ- 24 דונם עליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 28,000 מ"ר, בתמורה לסך של- 97 מיליון ₪. בהתאם לדיווח התשואה השנתית הצפויה בגין רכישת הזכויות הינה בשיעור של כ- **6.4%**.

- ביום **24.08.2025** רכשה חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב" 100% מהזכויות בנכס המהווה את בניין המשרדים "מגדל קונקורד", בתמורה לסך של כ- 246 מיליון ₪. המגדל כולל 19 קומות, כ- 23 א' מ"ר משרדים, כ- 600 מ"ר מחסנים וכ- 329 חניות. שיעור התפוסה למועד הדיווח הינו כ- 90%, כאשר ההכנסה השנתית מהמגדל בתפוסה מלאה הינה כ- 19.8 מיליון ₪, המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **8%**.

- ביום **03.09.2025** התקשרה חב' "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" בהסכם מכר עם חב' "ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן" לרכישת 25% מזכויות הבעלות (במושע) במקרקעין המהווים כ- 3.5 דונם עליהם מגדל משרדים ומסחר, בשכונת הדר בחיפה ("מגדל ארמון"). התמורה בגין הרכישה הינה בסך של כ- 57.5 מיליון ₪.
ה- NOI הנובע מהנכס בהתאם לדיווח מיוני 2024 הסתכם בכ- 14.2 מיליון ₪ בתפוסה מלאה, המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **6.17%**.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

- ביום **25.09.2025** נחתם הסכם בין חב' "מליסרון" לחברות מקבוצת "מגדל" לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון אשר הינו מהקניונים הוותיקים והמוכרים בישראל, הבנוי על שטח של כ- 26.8 דונם בשטח עילי בנוי להשכרה של כ- 34,700 מ"ר. בהתאם להוראות ההסכם, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, אשר תשולם במועד ההשלמה, וכן תוספת תמורה עתידית בקשר עם שטח של כ- 7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה למסחר אשר תשולם לאחר השכרתו ותחושב על בסיס תוצאות השכרתו בפועל.
בהתאם למידע שנמסר, ה- NOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ- 103 מיליון ₪ כאשר שיעור התפוסה נכון לתום שנת 2024 הינו כ- 85%.
ה- NOI השנתי החזוי מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **7.55**%, ככל השטחים הפנויים יושכרו באותם רמות מחירים בהתאמה.

- ביום **31.12.2025** רכשה חברת בת של חב' "חירון" 100% מהזכויות בנכס המהווה מקרקעין באי"ת בעיר מודיעין היודעים כחלקה 25 בגוש 5897 בשטח של כ- 7.789 דונם הכוללים מבנה תעשיה בשטח של כ- 5,350 מ"ר בנוי, בתמורה לסך של כ- 65 מיליון ₪. שיעור התפוסה למועד הדיווח הינו 100% כאשר ההכנסה השנתית הינה כ- 4.5 מיליון ₪, המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **6.9%**.

- **"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים" של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2025**
עפ"י מסמך סקירת שיעורי תשואה מניבים – **מחצית ראשונה של שנת 2025**, משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין אשר פורסמה ביום **28.04.2026** מאת השמאי הממשלתי הראשי גיל בלולו, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
מהמסמך עולה כי בהתאם ל-"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – בתקופה הנסקרת (המחצית הראשונה של שנת 2025), שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) **הממוצעים** הינם כדלהלן:

נכסי משרדים	–	6.75%.
נכסים מסחריים	–	6.75%.
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה	–	6.5%.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

מגורים:

עסקאות מכר לשטחי מגורים בסביבה (עפ"י מידע מאתר רשות המיסים):

- פרויקט "פרנקי" הממוקם ברח' דרך שלמה 44. הפרויקט כולל מגדל בן 17 קומות ובניין מרקמי בן 7 קומות, מיקום הפרויקט נחות בהשוואה למיקום הנכס הנישום.

תאירך	גו"ח	קומה	שטח דירתי במ"ר	מרפסת	שטח אקו'	מחיר	ולמ"ר דירתי
25.09.2025	7052/56	1	75	7	79	₪ 4,590,000	₪ 58,471
21.09.2025		8	86	7	90	₪ 7,000,000	₪ 78,212
14.05.2025		3	73	7	77	₪ 5,299,000	₪ 69,268
11.03.2025		4	73	7	77	₪ 5,300,000	₪ 69,281
11.03.2025		2	66	7	70	₪ 4,700,000	₪ 67,626
15.12.2024		3	71	7	75	₪ 5,000,000	₪ 67,114
22.09.2024		2	64	7	68	₪ 4,500,000	₪ 66,667
27.08.2024		5	73	7	77	₪ 5,000,000	₪ 65,359
ממוצע			**73**				**₪ 68,000**

הערה - מדובר בפרויקט הכולל ממ"קים.

- פרויקט "ג'ולי" הממוקם ברח' דרך שלמה פינת רח' הרצל. מהווה בניין בן 9 קומות מגורים מעל קומת מסחר. מיקום הפרויקט נחות בהשוואה למיקום הנכס הנישום.

מועד	גו"ח	קומה	שטח דירתי במ"ר	מרפסת	שטח אקו'	מחיר	ולמ"ר דירתי
01.02.2026	7084/159	3	54	8	58	₪ 3,820,000	₪ 65,862
15.12.2025		4	49	7	53	₪ 3,390,000	₪ 64,571
02.11.2025		4	50	7	54	₪ 3,390,000	₪ 63,364
19.08.2025		6	52	12	58	₪ 3,950,000	₪ 68,103
27.02.2025		4	52	9	57	₪ 3,692,100	₪ 65,347
04.02.2025		1	46	7	50	₪ 3,400,000	₪ 68,687
29.01.2025		4	48	4	50	₪ 3,270,000	₪ 65,400
31.12.2024		2	54	6	57	₪ 3,650,000	₪ 64,035
18.12.2024		4	49	5	51	₪ 3,550,000	₪ 69,268
01.12.2024		2	51	7	55	₪ 3,530,000	₪ 64,771
14.10.2024		5	61	7	65	₪ 4,000,000	₪ 62,016
ממוצע			**51**				**₪ 65,500**

הערה - מדובר בפרויקט הכולל ממ"קים.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

- פרויקט ברח' מטלון 24. מהווה בניין בן 7 קומות מגורים. מיקום הפרויקט נחות בהשוואה למיקום הנכס הנישום.

מועד	גו"ח	קומה	שטח דירתי במ"ר	מרפסת	שטח אקו'	מחיר	ולמ"ר דירתי
28.12.2025	8987/1	3	44	6	46	₪ 3,036,150	₪ 65,646
28.12.2025		3	51	4	53	₪ 3,434,275	₪ 64,798
28.12.2025		3	59	2	60	₪ 3,893,825	₪ 65,442
28.12.2025		3	64	0	64	₪ 4,241,250	₪ 66,270
28.12.2025		4	46	3	47	₪ 3,117,725	₪ 66,618
28.12.2025		4	59	2	59	₪ 3,871,725	₪ 65,346
28.12.2025		4	50	3	52	₪ 3,384,875	₪ 65,726
28.12.2025		4	63	4	65	₪ 4,267,250	₪ 65,600
28.12.2025		4	52	2	53	₪ 3,464,825	₪ 65,374
01.04.2025		3	46	3	47	₪ 3,400,000	₪ 72,650
29.12.2024		2	46	3	47	₪ 3,150,000	₪ 66,737
ממוצע			**52**				**₪ 66,300**

הערה - מדובר בפרויקט הכולל ממ"דים.

- פרויקט ברח' גת רימון 6-16 ודרך יפו 23-33. הפרויקט משולב תעסוקה, מלונאות ומגורים, הכולל מגדל בן 31 קומות מעל 6 קומות מרתף. קומות המגורים ממוקמות בקומות הגבוהות של המגדל.

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח דירתי במ"ר	שטח מרפסת	שטח אקו'	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
22.12.2025	7283/43	דרך יפו 23-33 ורח' גת רימון 6-16	23	75	14	82	₪ 7,100,000	₪ 86,585
09.12.2025			29	102	14	109	₪ 9,520,000	₪ 87,339
27.11.2025			21	81	6	84	₪ 6,000,000	₪ 71,429
27.11.2025			22	104	14	111	₪ 9,605,000	₪ 86,532
19.10.2025			21	51	6	54	₪ 5,016,000	₪ 92,889
13.02.2025			22	96	25	108.5	₪ 9,344,187	₪ 86,122
30.01.2025			26	115	30	130	₪ 11,144,443	₪ 85,726
26.01.2025			26	59	14.5	66.25	₪ 5,657,947	₪ 85,403
04.11.2024			26	90	23	101.5	₪ 8,712,500	₪ 85,837
09.10.2024			28	109	28	123	₪ 10,455,000	₪ 85,000
07.10.2024			25	92	24	104	₪ 8,797,500	₪ 84,591
01.10.2024			23	95	25	107.5	₪ 9,137,500	₪ 85,000
01.10.2024			23	51	6	54	₪ 4,590,000	₪ 85,000
01.10.2024			24	93	24	105	₪ 8,925,000	₪ 85,000
25.09.2024			27	90	23	101.5	₪ 8,627,500	₪ 85,000
24.09.2024			25	45	6	48	₪ 4,342,722	₪ 90,473
09.01.2024			24	76	6	79	₪ 6,250,000	₪ 79,114
ממוצע				**82**				**₪ 85,000**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

מסחר:

עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה (עפ"י מידע מאתר רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	ולמ"ר
04.11.2025	7444/11	לבונטין 13	1950	69	₪ 3,030,000	₪ 43,913
22.12.2024	6930/35	כפר גלעדי 20	1950	52	₪ 2,600,000	₪ 50,000
24.10.2023	6927/69	מגדל 1	2024	123	₪ 4,900,000	₪ 39,837
07.09.2023	7082/1	דרך שלמה 60	2027	26	₪ 965,374	₪ 37,130
03.04.2023	7227/107	יצחק אלחנן 11	2024	106	₪ 4,508,685	₪ 42,535
10.11.2022	7228/84	יצחק אלחנן 15	2010	92	₪ 4,034,430	₪ 43,853

נתוני ביקוש למכר של שטחי מסחר בסביבה (עפ"י מידע מאתר רשות המיסים):

מיקום	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
ברזילי	קרקע	36	₪ 1,500,000	₪ 41,667
יהודה הלוי	קרקע	52	₪ 2,300,000	₪ 44,231
השוק	קרקע	65	₪ 2,600,000	₪ 40,000
רענן	קרקע	55	₪ 2,200,000	₪ 40,000
נחלת בנימין	קרקע	50	₪ 2,050,000	₪ 41,000
החלוצים	קרקע	40	₪ 1,600,000	₪ 40,000

נתוני דמ"ש המשולמים בפועל בנכס הנישום:

קומה	מספר חנות	שוכר/עסק	שטח במ"ר	תחילת שכירות	תום תק' השכירות	אופציה בשנים	דמ"ש חודשיים עפ"י חשבונית	דמ"ש למ"ר (מגלם גלריות)
קרקע	ק-1	סטודיו לעיצוב/גלריה מיקי מן	32	01.06.2025	31.05.2030		₪ 10,000	₪ 313
	ק-3	קבוצת התדר - בילוי והסעדה	37	01.06.2025	30.05.2030	5	₪ 22,000	₪ 169
	ק-4		6					
	ק-5		87					
	ק-6	סאפא - מסעדה	96	01.07.2025	31.06.2026	4	₪ 12,000	₪ 125
	ק-7	קבוצת התדר - בילוי והסעדה	42	01.07.2025	31.12.2030	5	₪ 28,000	₪ 160
	ק-8		63					
	ק-9		70					

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

מלונאות:

סקר שוק למלונות בסביבה המציג טווח מחירים לזוג ללילה, המשקף את כל ימות וחודשי השנה (אמצע שבוע, סופ"ש, חגים) לשם קביעת מחיר ממוצע משוקלל חזוי ללילה:

מלון "אלבי פלורנטין", רח' ידידיה פרנקל 29 (**כולל** א. בוקר):

סוג יחידה		שטח במ"ר	כולל מע"מ			ובחילוץ/ללא מע"מ		
			מינ'	מקס'	ממוצע	מינ'	מקס'	ממוצע
חדר	סטנדרט	18	₪ 582	₪ 978	₪ 780	₪ 493	₪ 829	₪ 661
	דלקס	20	₪ 681	₪ 1,110	₪ 896	₪ 577	₪ 941	₪ 759
	קווין	24	₪ 780	₪ 1,242	₪ 1,011	₪ 661	₪ 1,053	₪ 857
	ממוצע		**₪ 681**	**₪ 1,110**	**₪ 896**	**₪ 577**	**₪ 941**	**₪ 759**
סוויטה	קינג	30	₪ 879	₪ 1,374	₪ 1,127	₪ 745	₪ 1,164	₪ 955
	ממוצע		**₪ 879**	**₪ 1,374**	**₪ 1,127**	**₪ 745**	**₪ 1,164**	**₪ 955**

מלון "דריסקו", רח אוארבך 6 (**כולל** א. בוקר במסעדת השף "ג'ורג' וג'ון"):

סוג יחידה		שטח במ"ר	כולל מע"מ			ובחילוץ/ללא מע"מ		
			מינ'	מקס'	ממוצע	מינ'	מקס'	ממוצע
חדר	קלאסיק	18	₪ 1,440	₪ 2,070	₪ 1,755	₪ 1,220	₪ 1,754	₪ 1,487
	סטודיו	25	₪ 1,760	₪ 2,430	₪ 2,095	₪ 1,492	₪ 2,059	₪ 1,775
	פרימיום	25	₪ 2,160	₪ 2,880	₪ 2,520	₪ 1,831	₪ 2,441	₪ 2,136
	ממוצע		**₪ 1,787**	**₪ 2,460**	**₪ 2,123**	**₪ 1,514**	**₪ 2,085**	**₪ 1,799**
סוויטה	עליית גג	40	₪ 1,600	₪ 2,340	₪ 1,970	₪ 1,356	₪ 1,983	₪ 1,669
	דלאקס	65	₪ 1,760	₪ 4,590	₪ 3,175	₪ 1,492	₪ 3,890	₪ 2,691
	ממוצע		**₪ 1,680**	**₪ 3,465**	**₪ 2,573**	**₪ 1,424**	**₪ 2,936**	**₪ 2,180**

(*) המלון הינו ברמה גבוהה, ממוקם במיקום טוב יותר בהשוואה לנכס הנישום וכולל מסעדת שף יודעה. טווח המחירים בו מהווה אינדיקציה ל"גבול עליון".

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

מלון "אלברטו", רח' נחלת בנימין 46 (**כולל** א. בוקר):

סוג יחידה		שטח במ"ר	כולל מע"מ			ובחילוץ/ללא מע"מ		
			מינ'	מקס'	ממוצע	מינ'	מקס'	ממוצע
חדר	קלאסי קטן	10	₪ 787	₪ 1,348	₪ 1,068	₪ 667	₪ 1,142	₪ 905
	זוגי	15-18	₪ 927	₪ 1,629	₪ 1,278	₪ 786	₪ 1,381	₪ 1,083
	זוגי עם מרפסת	16-19	₪ 1,054	₪ 1,696	₪ 1,375	₪ 893	₪ 1,437	₪ 1,165
	דלאקס	18-20	₪ 1,267	₪ 1,909	₪ 1,588	₪ 1,074	₪ 1,618	₪ 1,346
	זוגי עם חצר	18-20	₪ 927	₪ 1,629	₪ 1,278	₪ 786	₪ 1,381	₪ 1,083
	ממוצע		**₪ 992**	**₪ 1,642**	**₪ 1,317**	**₪ 841**	**₪ 1,392**	**₪ 1,116**

מלון "מרקט האוס", רח' בין האשל 5 (**כולל** א. בוקר):

סוג יחידה		שטח במ"ר	כולל מע"מ			ובחילוץ/ללא מע"מ		
			מינ'	מקס'	ממוצע	מינ'	מקס'	ממוצע
חדר	סטנדרט	15	₪ 840	₪ 1,444	₪ 1,142	₪ 712	₪ 1,224	₪ 968
	סטנדרט עם מרפסת	15	₪ 1,028	₪ 1,586	₪ 1,307	₪ 871	₪ 1,344	₪ 1,108
	סופיריור	20	₪ 1,065	₪ 1,634	₪ 1,350	₪ 903	₪ 1,385	₪ 1,144
	סופריור עם מרפסת	18	₪ 1,140	₪ 1,729	₪ 1,435	₪ 966	₪ 1,465	₪ 1,216
	חדר גג	15	₪ 1,178	₪ 1,776	₪ 1,477	₪ 998	₪ 1,505	₪ 1,252
	ממוצע		**₪ 1,050**	**₪ 1,634**	**₪ 1,342**	**₪ 890**	**₪ 1,385**	**₪ 1,137**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

ממוצע שיעורי תפוסה למלונות בתל אביב בשנים 2017-2019 – מאתר הלמ"ס:

שנת 2017	-	כ- 74%.
שנת 2018	-	כ- 75%.
שנת 2019	-	כ- 76%.
שנים 2020-2025	-	לא מייצגות שנה רציפה סדירה בזמן שגרה בעקבות הקורונה ומלחמת "חרבות ברזל".

- במרץ 2020 פרץ משבר הקורונה, השלכותיו והגבלותיו המתמשכות (לרבות סגרים, סגירת הגבולות הבינלאומיים, מגבלת כמות אורחים והתקהלות, וכד') פגעו בפעילות ענף המלונאות לאורך השנים 2020-2021.

- בחלוף המשבר, בהמשך לדעיכת גל האומיקרון והסרת המגבלות, החלה במרץ 2022 ההתאוששות בענף.

- באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", מאז חלק ניכר מהמלונות עצרו את פעילותם השוטפת ופתחו את שעריהם לטובת אכלוס מפונים מהעוטף ומהצפון (במסגרת הסכם עם המדינה, לתשלום תעריף בהתאם לדירוג המלונות, עבור כל יום שהיית המפונים בהתאם לדירוג המלונות).

- במהלך שנת 2024 החלה החזית אל מול איראן אשר שיגרה לישראל מאות טילים (באפריל ובאוקטובר), כאשר בשיאה ביוני 2025 פרץ העימות הישיר הנרחב במסגרת "מבצע עם כלביא".

- המתיחות הביטחונית והמלחמה הישירה מול איראן ב- 2024 וב- 2025 השפיעו באופן קשר ודרמטי על ענף המלונאות באילת, וגרמו לשיתוק כמעט מוחלט של התיירת הנכנסת (כמו גם הפחתה בנכונות הישראלים, בפן הבטחוני והכלכלי, לצאת לחופשות בבתי מלון) ולירידה חדה בתפוסה.

שיעור ההיוון:

בתחשיב שווי בית מלון כ"עסק חי", כנגזרת מהפעילות העסקית, מהווה 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 בישראל. בדרך כלל שיעור ההיוון יהיה גבוה משיעור ההיוון למשרדים, תוך ביצוע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לרבות: מיקום ורמת ביקוש, יציבות הפעילות המלונאית, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי, תחזיות למ"ס ומשרד התיירות לשיעורי תפוסה וכד'.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

עסקאות מכר שאותרו למלונות בתל אביב במהלך השנים:

- **ניתוח עסקת מלון "The gorge" במתחם "חסן ערפה" ת"א:**

קבוצת "אקרו בע"מ" וחברת משה נכסים בע"מ, מכרו בתאריך **19.06.2025** לחברת "אלקו אלפא בע"מ" (אשר מחזיקה ב- 30% מהזכויות במקרקעי המלון והינה השוכרת והמפעילה של הנכס), את מלוא זכויותיהן (35% כ"א ובסה"כ 70%) במלון הידוע בשם "The George Tel Aviv" לרבות כלל שטחי המסחר בו.
המלון ממוקם במגדל 'אלפא', במתחם חסן ערפה, ברח' ישראל טל 5 ת"א (הידוע כגוש 7077 חלקה 71).
בית המלון נפתח באוק' 2023 בתכנון אדריכלי של משרד האדריכלים "יסקי מור סיוון' ובתכנון ועיצוב פנים של האדריכל הספרדי 'לזארו רוזה ויולן', וכולל סה"כ **170 חדרי מלון** מעוצבים ובגדלים שונים (חדרים כ- 20 -30 מ"ר נטו וסוויטות כ- 45 – 60 מ"ר נטו) המתחלקים ב- 14 הקומות התחתונות של המגדל, קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר (חזיתי) בשטח כ- 120 מ"ר ובין היתר שטחים נלווים למלון כגון 3 מסעדות, לובי כניסה, בריכת גג, מתחם ספא וחללי עבודה ציבוריים.
תמורת העסקה (ל- 70% ממקרקעין המלון) בסך כולל של כ- **226,000,000** ₪ **בתוספת מע"מ.**
להלן ניתוח העסקה:

יחס העסקה	מחיר עסקה		מס' חדרים	מחיר לחדר (*)	
30%	₪	96,900,000	51		
70%	₪	226,100,000	119	₪	**1,900,000**
100%	₪	323,000,000	170		
(*) מגלם את כלל שטחי המסחר בו הצמודים למלון					

- **ניתוח עסקת בית מלון במתחם "מומה" ת"א:**

קבוצת "חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ" מכרה בתאריך **11.02.2025** לחברה מלונאית, את מלוא זכויותיה בפרויקט 'סלמה' (MOMA) אשר כולל 5 קומות מלונאות "ברמת מעטפת", קומת מגורים "בגמר מלא" ושטח מסחרי בקומת הקרקע. המלון ממוקם במגדל 'A', במתחם מומה, ברח' דרך שלמה 48 ת"א (הידוע כגוש 7052 חלקה 57). בית המלון כולל סה"כ 180 חדרי מלון בגדלים שונים (חדרים בגודל כ- 13 -22 מ"ר נטו) המתחלקים ב- 5 הקומות מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בשטח כ- 100 מ"ר ובנוסף בקומת העליונה 9 יחידות מגורים בשטח נטו כ- 46 מ"ר כ"א (בסה"כ 416 מ"ר פלדלת).
תמורת העסקה בסך כולל של כ- **150,000,000** ₪ **בתוספת מע"מ.**
להלן ניתוח העסקה:

מחיר תמורה כולל (בגין שטחי המלונאות, מגורים ומסחר)	₪	150,000,000
אומדן שטחי המגורים	₪	21,152,542
מחיר תמורה בגין שטחי המלונאות - במעטפת	₪	128,847,458
אומדן עלויות גמר לשטחי המלונאות,כולל רווח יזמי (מידע פנימי)	₪	50,600,000
מחיר תמורה בגין שטחי המלונאות - בגמר מלא	₪	179,447,458
מס' חדרי מלון		180
סה"כ מחיר לחדר בגמר מלונאי, במעוגל	₪	**1,000,000**

יובהר כי בהתחשב מיקום המלון מהווה מיקום נחות בהשוואה למיקום הנכס הנישום.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

- **<u>ניתוח עסקת מלון ''גאפ'ה'' ביפו:</u>**

מועד עסקה	-	אפריל 2025.
מיקום	-	רח' יפת פינת רח' לואי פסטר.
מס' יח' מלונאיות	-	120 יח' מלונאיות, כולל מסעדה ומתחם ספא. המלון כולל חלק מקופלס דירות, כאשר העסקה כוללת דירת פנטהאוז בשטח של כ- 1,400 מ''ר וכ- 800 מ''ר מרפסת וכ- 30 מקומות חניה.
מחיר	-	כ- 123,000,000 $.
משקף	-	<u>כ- 2,500,000 ₪ ליחידה מלונאית (בנטרול דירת הפנטהאוז והחניות).</u>

- **<u>ניתוח עסקת מלון ''מנדלי'' בת''א:</u>**

מועד עסקה	-	מאי 2024.
מיקום	-	רח' מנדלי מוכר ספרים 5.
מס' יח' מלונאיות	-	66 יח' מלונאיות, כולל מסעדת שף בק''ק.
מחיר	-	כ- 92,000,000 ₪.
משקף	-	<u>כ- 1,400,000 ₪ ליחידה מלונאית.</u>

- **<u>ניתוח עסקת מלון ''סי נט'' בת''א:</u>**

מועד עסקה	-	מרץ 2022.
מיקום	-	רח' נס ציונה 6.
מס' יח' מלונאיות	-	68 יח' מלונאיות.
מחיר	-	כ- 75,174,000 ₪.
משקף	-	<u>כ- 1,100,000 ₪ ליחידה מלונאית.</u>

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>מקבץ עסקאות מכר נוספות שאותרו למלונות בתל אביב במהלך השנים:</u>

מועד עסקה	-	נובמבר 2021.
מלון	-	מלון "ווסט" בסמיכות לחוף הצוק.
מס' יח' מלונאיות	-	52 יח' מלונאיות.
מחיר	-	82,000,000 ₪.
משקף	-	<u>כ- 1,580,000 ₪ ליחידה מלונאית</u>.

מועד עסקה	-	אפריל 2021.
מלון	-	מלון "לוסקי", הירקון 84, ת"א.
מס' יח' מלונאיות	-	27 יח' מלונאיות.
מחיר עפ"י פרסומים	-	60,000,000 ₪.
מחיר עפ"י דיווח	-	58,600,000 ₪.
משקף	-	<u>כ- 2,200,000 ₪ ליחידה מלונאית, מגלם זכויות בניה נוספות</u>.

מועד עסקה	-	אוקטובר 2020.
מלון	-	מלון "גילגל", נס ציונה 7, ת"א.
מס' יח' מלונאיות	-	50 יח' מלונאיות.
מחיר עפ"י פרסומים		64,000,000 ₪.
מחיר עפ"י דיווח	-	57,000,000 ₪.
משקף	-	<u>כ- 1,200,000 ₪ ליחידה מלונאית</u>.

בהתאם לדיווח בדוחות הכספיים של חברת פתאל (ובהתאם לדיווח במש"ח), <u>בנובמבר 2019</u> רכשה החברה את הזכויות <u>בבית פלטין (מבנה ותיק לשימור</u> בשימוש למשרדים בעת הרכישה) ברח' אחד העם 28 בתל אביב, בתמורה לסך של כ- 102 מ' ₪, כשבכוונתה להשקיע בעלות שיפוץ המבנה להפיכתו למלון ברמה הנדרשת כ- 50 מ' ₪ נוספים. מבדיקה בתכנית היתר הבניה עולה כי המלון בשטח ברוטו כ- 3,700 מ"ר וכולל כ- 70 חדרי מלון. קרי <u>התמורה הכוללת (כ- 150 מ' ₪) משקף כ- 2.14 מ' ₪ לחדר, במלון כגמור ברמה הנדרשת בסיום שיפוצו</u>.

מועד עסקה	-	פברואר 2019.
מלון	-	מלון "ג'ייקוב סמואל", בפינת הרח' ארלוזורוב 19 ודיזנגוף 197 ת"א
מס' יח' מלונאיות	-	22 יח' מלונאיות, בתוספת מסעדת "קפה פופולר" בקומת הכניסה .
מחיר	-	כ- 45,000,000 ₪.
משקף	-	<u>כ- 2,045,455 ₪ ליחידה מלונאית, מגלם תרומת המסעדה שבק"ק</u>.

<u>נתון נוסף:</u>

במסגרת שומת תכנית איחוד וחלוקה למתחם פרויקט 'כיכר אתרים' **<u>נקבע</u>** <u>למועד קובע אוק' 2022</u>, <u>בהתחשב בגודל המלון המתוכנן במתחם (כ- 30 א' מ"ר עילי), **שווי חדר מלונאי בנוי** בגבולות 2.25 מ' ₪ לחדר ממוצע בפרויקט</u>.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

כאינדיקציה כללית נוספת, להלן ריכוז ממצאינו מדיווחים לרני"ע של רשת "ישרוטל" במסגרת דוח תקופתי ליום 30.06.2022, בעניין תקציב הקמת מס' מלונות במיקומים/מאפיינים שונים במרכז תל אביב:

ג. מלון ברחוב דיזינגוף

בשנת 2018 התקשרה חברה בת בהסכם עם צד שלישי (להלן: "**המוכר**"), לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן 3 קומות וקומה מסחרית הממוקם ברחוב דיזינגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח של 1.1 דונם. (להלן: "**הנכס**"). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו ע"י חברה בת של חברת בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ ויתר זכויות הבעלות בנכס בגין קומת המסחר תתחלקנה בין שתי חברות נוספות (להלן יחד: "**החברות הנוספות**").

הרוכשת והחברות הנוספות מקימים באופן משותף בנכס מלון עירוני (להלן: "**המלון**") בן כ- 125 חדרים וכן קומת מסחר.

המלון נמצא בשלבי בניית השלד. אומדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו לצורך הקמת המלון (100%), הינו כ- 135 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה לכ- 29 מיליוני ש"ח החברה מממנת את ההקמה ממסגרת אשראי בנקאית.

פתיחת המלון צפויה בשנת 2024.

לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון.

ו. מונטיפיורי 9-11

בדצמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "**המוכרים**"), לרכישת 25% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 9-11 בתל אביב בשטח של כדונם וחצי (להלן: "**המקרקעין**") (25% נוספים מוחזקים ע"י חברת בנייני העיר הלבנה).

בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 39 מיליון ש"ח.

החברה ממנה את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

החברה מתכננת להקים על המקרקעין מלון בן כ- 145 חדרים בכפוף לאישור התכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות. העבודות הינן בשלבי סיום השלד ותחילת עבודות פנים .

אמדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 109 מיליוני ש"ח.

סך ההשקעה בבניית המלון ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה לכ- 21 מיליוני ש"ח.

לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון.

ז. מונטיפיורי 7

בינואר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "**המוכרים**"), לרכישת 50% (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "**המקרקעין**").

בתמורה לרכישה החברה שלמה למוכרים כ- 19 מיליוני ש"ח.

החברה ממנה את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

באוגוסט 2021, התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה), בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם המוכרות ב-50% מהמקרקעין במונטיפיורי 11-9 למכירת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטפיורי 7 בתל אביב, בתמורה לרכישה ישולם לחברה סך של כ- 10 מיליוני ש"ח.

החברה מתכננת להקים על המקרקעין מלון בן כ- 47 חדרים בכפוף לאישור התכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות.

אמדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 37 מיליוני ש"ח.

סך ההשקעה בבניית המלון ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה לכ- 4 מיליוני ש"ח.

לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>משתקף מחירי קרקע/מקרקעין במצב:</u>

דיזינגוף 97-99	-	לא מצוין.	
מונטיפיורי 9-11	-	כ- 1,075,000	₪ לחדר בממוצע.
מונטיפיורי 7	-	כ- 810,000	₪ לחדר בממוצע.

<u>משתקף אומדן עלות הקמה:</u>

דיזינגוף 97-99	-	כ- 1,080,000	₪ לחדר בממוצע.
מונטיפיורי 9-11	-	כ- 750,000	₪ לחדר בממוצע.
מונטיפיורי 7	-	כ- 790,000	₪ לחדר בממוצע.

<u>משתקף סד קרקע + אומדן עלות הקמה, ללא/לפני תוספת מרכיב יזמות:</u>

דיזינגוף 97-99	-	לא מצוין.	
מונטיפיורי 9-11	-	כ- 1,825,000	₪ לחדר בממוצע.
מונטיפיורי 7	-	כ- 1,600,000	₪ לחדר בממוצע.

- **<u>כאינדיקציה כללית נוספת, להלן מידע שצוין במסגרת דיווחים לרני"ע ל- 31.09.24 של רשת "ישרוטל"</u>**

<u>בעניין השפעות מלחמת 'חרבות ברזל'</u>

1.2. השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023, פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל" ולגיוס מילואים מאסיבי. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן פינוי יישובי עוטף עזה וישובים הסמוכים לגבול הצפוני והטלת מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה.

עם תחילת הלחימה, בוטלו טיסות של חברות תעופה רבות לישראל, רובן הודיעו על השהיית פעילותן בקווי התעופה לישראל. כמו כן, חלו שינויים בתדירות הטיסות והיקף היעדים אליהם מתקיימות טיסות סדירות מישראל ואליה, ובהתאם, ענף התיירות הנכנסת בישראל חווה צמצום מהותי בהיקפו. נכון למועד זה, טרם חל שינוי חיובי בהיקפי הפעילות של ענף התיירות הנכנסת.

מטבע הדברים, תקופת ראשית המלחמה הביאה לצמצום מהותי בהיקף תיירות הפנים והתיירות הנכנסת בישראל וכפועל יוצא לצמצום בהיקף הפעילות של החברה, כאשר עיקר פעילותה בחודשים הראשונים למלחמה התמקד באירוח מפונים. סגנון האירוח, הביא לכך שפעילות הנופש והמסחר במלונות החברה צומצמה מאוד. לפיכך, בוצעו התאמות בהיקף כח האדם ואופי הפעילות השוטף שתכליתן לאזן בין עלות התפעול להכנסות בצידה. במהלך הרבעון הראשון עברה החברה באופן הדרגתי מאירוח בעיקר של מפונים לפעילות המשלבת אירוח מפונים לצד אירוח שבשגרה.

נכון למועד זה, למעט מלון אחד (פונדק רמון) שמצוי בהליך שיפוץ, כל מלונות החברה פתוחים ופועלים, מרבית המלונות בפעילות מלונאית כבשגרה, כאשר ארבעה ממלונות החברה פועלים במתכונת אירוח מפונים. חרף המלחמה וחוסר הוודאות הכללי השורר באזור, במלונות החברה נרשמים ביקושים גבוהים (תיירות פנים) והכנסות בהתאם.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

יחד עם זאת, המלחמה נמשכת וקיימת אי וודאות באשר למשכה, אופייה, היקפה והתרחבותה לזירות נוספות.

להערכת החברה, ככל והמצב הבטחוני העכשווי יוותר על כנו, יימשכו הביקושים הגבוהים בתחום תיירות הפנים, כמו כן, יידרש פרק זמן בלתי מבוטל עד שענף התיירות ככלל ובעיקר בתחום תיירות נכנסת, יתאושש אחרי תום המלחמה.

<u>בעניין תקציבי השקעה מס' מלונות בתהליך ייזום במיקומים/מאפיינים שונים בתל אביב</u>

א. <u>בניין השקם ביפו</u>

החברה התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מזכויות הבעלות ב"בניין השקם" בשדרות ירושלים 8 ביפו והקמת מלון יוקרה בן כ- 132 חדרים במשותף עם המוכר, אשר יכלול, בין היתר, בריכה, בר על הגג, שטחי שירות מפוארים, ספא, חדרי ישיבות ומסעדה. המלון נמצא בשלבי סיום עבודות השלד. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמה לכ- 72 מיליוני ש"ח (לא כולל עלות קרקע). תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 187 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בשנת 2026. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות ראה ביאור 12 לדוח הכספי.

ב. <u>מלון ברחוב דיזנגוף</u>

בשנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה, לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור ברחוב דיזנגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח רשום של 1,128 מ"ר (להלן: "הנכס"). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו ע"י חברה בת של חברת בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ ויתר זכויות הבעלות בנכס (שטחי המסחר במפלס הרחוב) נרכשו על ידי שתי חברות נוספות והושכרו לחברה ולבנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ. המלון שמוקם, בן 122 חדרים סופר מודרניים, חללים משותפים, בריכה ובר ייחודיים על הגג וקומת מסחר והסעדה פונה לרחוב דיזנגוף. המלון בשלבי עבודות גמר ומעטפת. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמה לסך של כ- 119 מיליוני ש"ח. תקציב השקעות משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 155 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בשנת 2025. לאחר הפתיחה, החברה (באמצעות חברת הבת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של 24- שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוח הכספי.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

ג. **מתחם מד"א, בזל – תל אביב**

בשנת 2019 זכתה ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "ישרוטל יזמות"), במסגרת מיזם משותף עם צדדים שלישיים במכרז שערכה עיריית תל אביב בשיתוף עם מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") בקשר עם רכישת זכויות החכירה של מד"א בנכס המצוי ברחוב השל"ה 2א פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של ישרוטל יזמות במיזם המשותף הינו כ- 20%. הסכם המיזם המשותף קובע, כי כ- 5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") יוקנו לישרוטל יזמות ולצדדים השלישיים בחלקים שווים כך שישרוטל יזמות תחזיק 50% מהמלון והצדדים השלישיים יחזיקו 50% מהמלון. יתרת הזכויות בנכס יוחזקו על ידי הצדדים השלישיים. בתמורה לרכישה שילמו הרוכשים למד"א ולעירית תל אביב סך של 261 מיליוני ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ – 45 מיליוני ש"ח. בפברואר 2023 רכשה ישרוטל יזמות שטחי מסחר וחניות נוספות בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח. התקציב המשוער להקמת המלון שיכלול כ – 132 חדרים, מסעדות ומסחר ומתחם בריאות וספא מפואר ורחב ידיים, הינו כ – 170 מיליוני ש"ח (100% - לא כולל עלות הקרקע). סך ההשקעה בבניית המלון (חלק החברה) ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכם לכ- 40 מיליוני ש"ח. החברה מממנת את ההקמה ממסגרת אשראי בנקאית וכן ממקורות עצמאיים, הפרויקט נמצא בשלב בניית השלד. פתיחת המלון צפויה בשנת 2027. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוח הכספי.

משתקף

בנין השקם יפו

רכישה [5]	-	כ- 70 מ' ₪	-	כ- 530 א' ₪ לחדר
הסבה/הקמה	-	כ- 117 מ' ₪	-	כ- 890 א' ₪ לחדר
השקעה	-	כ- 187 מ' ₪	-	כ- 1.41 מ' ₪ לחדר

מלון ברח' דיזינגוף

רכישה [6]	-	כ- 78 מ' ₪	-	כ- 640 א' ₪ לחדר
הסבה/הקמה	-	כ- 77 מ' ₪	-	כ- 630 א' ₪ לחדר
השקעה	-	כ- 155 מ' ₪	-	כ- 1.27 מ' ₪ לחדר

מתחם מד"א בזל

רכישה [7]	-	כ- 120 מ' ₪	-	כ- 910 א' ₪ לחדר
הקמה	-	כ- 170 מ' ₪	-	כ- 1.29 מ' ₪ לחדר
השקעה	-	כ- 290 מ' ₪	-	כ- 2.20 מ' ₪ לחדר (כולל מסחר)

[5] לפי כ- 35 מ' ₪ ל- 50%.
[6] לפי כ- 32 מ' ₪ ל- 41%.
[7] לפי כ- 45 מ' ₪ ל- 50%, בתוספת כ- 30 מ' ₪ לשטחי מסחר וחניות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

10. תחשיבים לאומדן ערך הנכס

השימוש המיטבי בנכס (Highest Best Use) הינו ניצול תוספת זכויות הבניה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות מתחם המסילה. כבקרה, ערכנו תחשיבים נוספים בחלופות כדלקמן:

- שווי הנכס "במצבו" כיום בשימושי מסחר ומלונאות, בהתאם לשטחים הבנויים בפועל ובתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.
- שווי הנכס בהתאם לשטחים הבנויים בפועל כיום בהנחה של הסבת שטחי המלונאות לשטחי מגורים בהתאם לשימוש המותר בתכניות מאושרות, ובתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.

שווי הנכס במצבו:

שווי הנכס במצבו כיום בשימושי מסחר ומלונאות, בהתאם לשטחים הבנויים בפועל, ובתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.

מרכיב המסחר:

תחשיב בגישת היוון הכנסות עפ"י דמ"ש המתקבלים	
סה"כ דמ"ש חודשיים מתקבלים	₪ 104,300
דמ"ש שנתיים מתקבלים	₪ 1,251,600
בשיעור היוון לצמיתות של 7%	₪ 17,880,000
בניכוי דמ"ש בתקו' "גרייס"	₪ -187,000
ובמעוגל	**₪ 17,700,000**

מרכיב המלונאות:

דמ"ש חודשיים עפ"י הסכם השכירות	-	₪ 85,000.
דמ"ש שנתיים	-	₪ 1,020,000.
שיעור היוון	-	7.5%.
מתקבל	-	₪ 13,600,000.
מקדם דחיה עד תום תק' השיפוץ	-	0.98.
עלויות שיפוץ	-	₪ -1,081,000.
סה"כ מתקבל במעוגל	**-**	**₪ 12,200,000.**

סה"כ שווי הנכס במצבו עפ"י השימוש בפועל, במעוגל - ₪ 29,900,000.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>שווי הנכס בהנחת הסבת שטחי המלונאות למגורים:</u>

שווי הנכס בהתאם לשטחים הבנויים בפועל כיום בהנחה של הסבת שטחי המלונאות לשטחי מגורים בהתאם לשימוש המותר בתכניות מאושרות, ובתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.

<u>מרכיב המסחר:</u>

תחשיב בגישת היוון הכנסות עפ"י דמ"ש המתקבלים	
סה"כ דמ"ש חודשיים מתקבלים	₪ 104,300
דמ"ש שנתיים מתקבלים	₪ 1,251,600
בשיעור היוון לצמיתות של 7%	₪ 17,880,000
הפחתה בגין תק' השיפוץ	0.97
בניכוי דמ"ש בתקו' "גרייס"	₪ -187,000
מתקבל במעוגל	**₪ 17,200,000**

<u>מרכיב המגורים:</u>

<u>קומות א' + ב'</u>				
שטח הקומות ברוטו במ"ר				960
מהנ"ל מיוחס לשטחים המשותפים				20%
מתקבל סה"כ שטח "פלדלת"				800
סה"כ יח"ד, בהתאם לצפיפות האופטמאלית				12
מתקבל שטח "פלדלת" ליח"ד				67
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ				₪ 70,000
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ				₪ 59,322
מתקבל סה"כ שווי שטחי המגורים בקומות א' + ב'				₪ 47,457,627
עלויות שיפוץ והתאמה	800	X	₪ 9,000	₪ -7,200,000
דחיה עד תום תק' השיפוץ				0.92
סה"כ מתתקבל שווי קומות א' + ב'				**₪ 36,888,362**

<u>תוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג' לחדרי יציאה לגג</u>				
סה"כ יח"ד בקומה ב'				6
שטח חדר יציאה לגג נטו (בניכוי 5 מ"ר מיוחס לחדר מדרגות)				18
סה"כ שטח לתיחשוב				<u>108</u>
שטח מרפסת גג				372
מקדם אקו' למרפסת גג				<u>30%</u>
סה"כ שטח אקו' לתיחשוב				219.6
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 35,000
מתקבל				₪ 7,686,000
כופר חניה	3	X	₪ 60,000	₪ -180,000
סה"כ מתקבל				**₪ 7,506,000**

סה"כ שווי מרכיב המגורים	**₪ 44,394,362**

סה"כ שווי הנכס במצבו בהנחת הסבת שטחי המלונאות למגורים ותוספת זכויות בניה מתוקף תכנית ג', במעוגל - <u>61,600,000 ₪.</u>

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

שווי הנכס עפ"י השימוש המיטבי:

השימוש המיטבי בנכס (highest best use) הינו ניצול זכויות תוספת הבניה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 ומסמך מדיניות "מתחם המסילה".

להלן פורגרמה תכנונית על בסיסה יערך חישוב שווי הנכס:

פרוגרמה לתיחשוב			
קומה	**שימוש**	**סה"כ**	**מרפסות**
מרתף	מסחרי/ציבורי	425	
קרקע	מסחר	358	
גלריות	מסחר	101	
ביניים	מלונאות	30	
א'	מלונאות	480	
ב'	מלונאות	480	
ג'	מלונאות	480	
ד'	מלונאות	480	
ה'	מלונאות	480	
ו'	מגורים	400	60
ז'	מגורים	400	60
גג	מגורים	116	100
סה"כ עילי		**3,805**	**220**

הנחות עבודה והפחתות שהובאו בחשבון:

- הובאה בחשבון חלוקת שימישום ביעשור של 75% לשטחי המלונאות והמסחר וכ- 25% לשטחי המגורים.
- שטחי המגורים מהווים שטח דירתי "פלדלת" בניכוי 20% שטחים משותפים.
- שטחי המסחר חושבו בהתאם להיתר בניה בתוספת 10% שטחי מעברים כהנחת שטח לשיווק.
- הובא בחשבון כי הפרויקט העתידי יכלול שטחי ממ"קים.
- הובא בחשבון כי שטח המרתף יופרש עבור מטלה ציבורית.
- סה"כ יחידות אירוח שהובאו בחשבון - 74 יח"א (בהתאם לניצול המיטבי).
- הובאו בחשבון הפחתה בגין היטל השבחה צפוי ומקדם דחיה וסיכון עד לאישור תכנית מפורטת.
- הובאו בחשבון הכנסות בתקופת ביניים (עד לאישור התב"ע).

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

להלן תחשיב שווי הנכס:

הכנסות:

מרכיב המסחר:

גישת ההשוואה	
סה"כ שטח למסחר (מגלם גלריות)	358
שווי מ"ר בנוי	₪ 38,000
מתקבל	₪ 13,585,000
ובמעוגל	₪ **13,600,000**
היוון הכנסות עפ"י דמ"ש ראויים	
דמ"ש למ"ר בממוצע המתקבלים כיום	₪ 170
תוספת בגין פרויקט חדש (10%)	₪ 187
סה"כ שטח למסחר (מגלם גלריות)	358
דמ"ש חודשיים	₪ 66,853
דמ"ש שנתיים	₪ 802,230
בשיעור היוון לצמיתות של 6.75%	₪ 11,884,889
ובמעוגל	₪ **11,900,000**
ממוצע משוקלל (50%/50%), במעוגל	₪ **12,800,000**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

מרכיב המלונאות:

גישת ההשוואה	
תיאור	**סה"כ**
מס' חדרים	74
שווי לחדר בממוצע	₪ 1,500,000
סה"כ מתקבל	₪ 111,000,000
ובמעוגל	**₪ 111,000,000**

תחשיב ע"ב מודל כלכלי

ע"ב מודל שמאי/כלכלי שערכנו לבחינת תחזית עסקית ראויה

		צפי שנה 1	צפי שנה 2	ממוצע צפי שנה 3 ואילך
מס' יח' אירוח		74	74	74
מחיר חזוי בממוצע ללילה ליחידה		₪ 950	₪ 1,050	₪ 1,150
מקדם חזוי להכנסות נוספות (מזו"מ, טיפולים, מסעדה וכד')		105%	105%	105%
מס' ימים בשנה		365	365	365
שיעור תפוסה חזוי		65.0%	67.5%	70.0%
סך מחזור הכנסות שנתי חזוי		₪ 17,512,609	₪ 20,100,504	₪ 22,830,203
סך חזוי להוצ' תפעול (כולל ניהול) בשנה		-70%	-67.5%	-65.0%
		₪ -12,258,826	₪ -13,567,840	₪ -14,839,632
סך חזוי לקרן חידוש ציוד (% מהמחזור)	1.5%	₪ 262,689	₪ 301,508	₪ 342,453
אומדן רווח תפעולי שנתי חזוי		₪ 5,516,472	₪ 6,834,171	₪ 8,333,024
היוון לצמיתות של צפי שנה 3 ואילך	8.00%			₪ 104,162,799
ובע.נ./דחוי להיוון התזרים החזוי בכלל התקופות		₪ 5,516,472	₪ 6,417,062	₪ 91,836,099
ובסה"כ (ע.נ. להיוון תזרים אומדן רווח תפעולי שנתי חזוי לצמיתות)				₪ 103,769,633
סה"כ אומדן השווי במעוגל				**₪ 104,000,000**

שקלול הגישות			
גישת השווי	**שווי**	**משקל**	**משקלל**
השוואה	₪ 111,000,000	50%	₪ 55,500,000
עסק חי	₪ 104,000,000	50%	₪ 52,000,000
		100%	₪ 107,500,000
סה"כ במעוגל			**₪ 107,500,000**

מרכיב המגורים:

גישת ההשוואה	
מגורים ״פלדלת״ אקו׳	1,016
שווי מ״ר בנוי כולל מע״מ	₪ 70,000
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים	0.97
שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ	₪ 57,542
מתקבל	₪ 58,477,436
ובמעוגל	**₪ 58,500,000**

סיכום הכנסות:

סיכום הכנסות	
מסחר	₪ 12,800,000
מלונאות	₪ 107,500,000
מגורים	₪ 58,500,000
סה״כ	**₪ 178,800,000**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

עלויות הפרויקט:

תחשיב עלויות				
עלות בניה ישירה				
	שטח במ"ר		מחיר	סה"כ לפרויקט
עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה למעט שיפוץ קומות המלונאות	1,867	X	₪ 4,000	₪ 7,468,000
שיפוץ קומות המלונאות	960	X	₪ 7,000	₪ 6,720,000
תוספת שטחי מלונאות	1,440	X	₪ 13,000	₪ 18,720,000
תוספת שטחי מגורים	1,100	X	₪ 11,000	₪ 12,094,500
מרפסות למגורים	220	X	₪ 4,000	₪ 880,000
פיתוח חוץ (50% תכסית)	733	X	₪ 1,000	₪ 733,000
סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה				**₪ 46,615,500**
עלויות כלליות				
	שטח במ"ר		מחיר	סה"כ לפרויקט
אגרות בניה והיטלי פיתוח עבור תוספת השטחים	2,540	X	₪ 350	₪ 888,825
שיווק ופרסום 1.25% מההכנסות הצפויות לא כולל מע"מ				₪ 2,235,000
חיבור חשמל	4,407	X	₪ 70	₪ 308,455
תכנון ויועצים 3.5% מעלויות הבניה הישירה				₪ 1,631,543
ניהול ופיקוח הנדסי 2% מעלויות הבניה הישירות				₪ 932,310
הוצאות משפטיות 1.5% מההכנסות הצפויות ללא מלונאות				₪ 1,069,500
הנהלה וכלליות 2% מעלויות הבניה הישירה				₪ 932,310
בלתי נצפה מראש (בצ"מ) 5% מעלויות הבניה הישירות				₪ 2,330,775
סה"כ אומדן עלויות בניה כלליות				**₪ 10,328,718**
עלויות מימון - נלקח בחשבון מימון ועמלות מעלויות בניה וכלליות 10%				**₪ 5,694,422**
עלות פינוי דיירים מוגנים				₪ 1,400,000
כופר חניה	11	X	₪ 60,000	₪ 660,000
סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה, כלליות ומימון				₪ 64,698,639
ובמעוגל				**₪ 65,000,000**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

(*) ביאור עלות פינוי דיירים מוגנים:

עלות פינוי דיירים מוגנים	
שטח בקומת קרקע (במ"ר)	30
שווי מ"ר בנוי	₪ 37,000
מתקבל	₪ 1,110,000
חלק מיוחס לדייר המוגן	60%
תשלום לדייר המוגן	₪ **666,000**
שטח בקומה א' (במ"ר)	24
שווי מ"ר בנוי	₪ 37,000
מקדם שימוש בקומה א'	70%
מתקבל	₪ 621,600
חלק מיוחס לדייר המוגן	60%
תשלום לדייר המוגן	₪ **372,960**
סה"כ תשלום לדיירים המוגנים	₪ **1,038,960**
	1.33
סה"כ עלות פינוי	₪ 1,385,280
ובמעוגל	₪ **1,400,000**

סיכום שווי הנכס:

סיכום	
תיאור	**סה"כ**
שווי הפרויקט כגמור ומושלם	₪ 178,800,000
בניכוי רווח יזמי (15%)	1.15
מתקבל	₪ 155,478,261
עלות הקמה	₪ -65,000,000
מתקבל	₪ 90,478,261
אומדן היטל השבחה צפוי	₪ -14,439,130
מקדם סיכון עד לאישור התב"ע	0.84
הכנסות בתקופת ביניים	₪ 6,044,037
סה"כ מתקבל במעוגל	₪ **70,000,000**

(*) ביאור חישוב אומדן היטל השבחה:

מצב קודם (ראו חישוב שווי במצבו בהסבה למגורים)	-	₪ 61,600,000.
מצב חדש (עפ"י חישוב שווי הנכס עפ"י השימוש המיטבי)	-	₪ 90,478,261.
השבחה	-	₪ 28,878,261.
היטל השבחה	-	₪ 14,439,130.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

11. שומות קודמות שנערכו לנכס (3 שנים אחרונות)

- הוצגה בפנינו חוו"ד שמאית שנערכה ע"י משרד השמאים "טרייסמן אגמי" למועד קובע 17.11.2025 למטרת בטוחה לאשראי, הנכס הוערך בשווי של- 55,800,000 ₪.

קיים פער של כ- 25% בין חוו"ד שנערכה ע"י משרד השמאים "טרייסמן אגמי" למועד קובע 17.11.2025 למטרת בטוחה לאשראי לבין חוו"ד זו, וזאת בין היתר בשל העובדה כי חוו"ד מיום 17.11.2025 נערכה למטרת בטוחה בנקאית עפ"י תקן 19 עפ"י תכניות מאושרות אשר ניתן מכוחם להוציא היתרי בניה. בחוות דעתנו הנ"ל ע"פ תקן 17.1 אמדנו את שווי הנכס מ"קונה מרצון למוכר ברצון" בגילום כלל האפשרויות התכנוניות בהתחשב בשימוש המיטבי בנכס לאחר ניכוי כלל ההוצאות הצפויות.

12. ניתוח רגישות

בחינת השפעת שינויים על שווי הנכס:

שיעור השינוי	+5%	0.00%	-5%
שווי	73,500,000 ₪	70,000,000 ₪	66,700,000 ₪

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

13. השומה

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך את שווי השוק של הנכס למועד הקובע 31.03.2026, בשוק החופשי בהנחה של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג', בגבולות הסך של – **70,000,000 ₪** (**שבעים מיליון ₪**).

הערות:

- הסכומים שלעיל **אינם** כוללים מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מאת החי"מ.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.

14. מיסים ותשלומי חובה

מכירת הזכויות בנכס עשויה לחייב בתשלום מיסים, היטלים ו/או חיובים שונים לרשויות ממשלתיות ו/או עירוניות וכן הוצאות מכירה.

הרינו מצהירים בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתינו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו ענין 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.

באנו על החתום,

עדי נאור
שמאי מקרקעין

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 1585
M. AXELROD

עדי נאור
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 270
ADI NAOR

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607