קרני גטריידה
כלכלן ושמאי מקרקעין

שמוליק כהן
קרני גטריידה
שמאות מקרקעין בע"מ
ליווי פרוייקטים וייעוץ כלכלי

שמוליק כהן
M.A, M.B.A שמאי מקרקעין

לכבוד

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

א.ג.נ,

מספר עבודה: 1882-26

תאריך הפקה: 12.08.2026

שומת מקרקעין מקיפה

בית מלון "רוקסון דזרט"

119 יחידות מלונאיות

רח' מואב 112, ערד

חלק מחלקה 1 בגוש 38738

מגרשים 44 ו-45

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

תוכן עניינים

1. כללי 3
2. המועד הקובע להערכה 5
3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים 6
4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאי 7
5. מועד הביקור בנכס 7
6. פרטי המקרקעין 7
7. תיאור הסביבה 8
8. תיאור המגרש 9
9. תיאור הבנוי 11
10. הפעילות העסקית 15
11. המצב התכנוני 16
12. רישוי 22
13. רישוי עסקים 25
14. המצב המשפטי 26
15. רקע כללי – מלונאות 40
16. ענף התיירות בישראל ובסביבת הנכס 43
17. איכות הסביבה 47
18. עקרונות ושיקולים בשומה 48
19. גורמים ושיקולים בהערכה 49
20. סקר שוק 52
21. תחשיב השווי 58
22. ניתוח רגישות 65
23. הערכה 65
24. הצהרות 66

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

שומת מקרקעין מקיפה

בית מלון "רוקסון דזרט"

הכולל 119 יחידות מלונאיות

רח' מואב 112, ערד

חלק מחלקה 1 בגוש 38738

מגרשים 44 ו-45

1. כללי

1.1 מטרת חוות הדעת

נתבקשנו על ידי חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "**מזמין העבודה**" ו/או "**החברה**"), להעריך את השווי ההוגן, בין קונה מרצון למוכר מרצון, בשוק החופשי, של שווי זכויות החכירה המהוונות של החברה כחוכרים לדורות במקרקעין הידוע כגוש 38738, חלק מחלקה 1 המהווה את מגרש 44 עליו בנוי בית מלון (רמה C נופש) ומגרש 45 המהווה קרקע ריקה ופנויה, בעיר ערד למטרת עדכון שווי הנכסים במאזן.

מספר יחידות האירוח: למלון קיימים 119 חדרי אירוח (118+ יחידת פנטהאוז). יוער, כי בהתאם להסכם התפעול בית המלון כולל 118 יחידות אירוח מלונאיות המיועדות להפעלה ע"י מפעיל ויחידה נוספת אשר אינה מהווה חלק מהסכם התפעול.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' 40 IAS.

1.2 הערכות קודמות – פירוט שומות מקרקעין קודמות בנכס

- בתאריך 15.12.2022 - בוצע ע"י החי"מ שומת מקרקעין (תקן 17.1 – IFRS) חוות דעת למטרת עדכון שווי הנכסים במאזן עבור מגרשים 44,45, ה"שווי ההגון" של המקרקעין (בשלמות) הינו 73,675,000 ₪ ללא מע"מ וחלקו של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ הינו **54,300,000** ₪ **ללא מע"מ**.
- בתאריך 30.06.2023 - בוצע ע"י החי"מ שומת מקרקעין (תקן 17.1 – IFRS) חוות דעת למטרת עדכון שווי הנכסים במאזן עבור מגרשים 44,45, ה"שווי ההוגן" של המקרקעין (בשלמות) הינו 83,805,000 ₪ ללא מע"מ וחלקו של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ הינו **61,900,000** ₪ **ללא מע"מ.**
- בתאריך 30.06.2024 - בוצע ע"י החי"מ שומת מקרקעין (תקן 17.1 – IFRS) חוות דעת למטרת עדכון שווי הנכסים במאזן עבור מגרשים 44,45, ה"שווי ההוגן" של המקרקעין (בשלמות) הינו 81,625,000 ₪ ללא מע"מ וחלקו של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ הינו **60,300,000** ₪ **ללא מע"מ.**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- בתאריך 30.06.2025 - בוצע ע"י הח"מ שומת מקרקעין (תקן IFRS – 17.1) חוות דעת למטרת עדכון שווי הנכסים במאזן עבור מגרשים 44,45, ה"שווי ההוגן" של המקרקעין (בשלמות) הינו 77,095,000 ₪ ללא מע"מ וחלקו של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ הינו **57,000,000** ₪ **ללא מע"מ.**

<u>אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, לפרסם את העדכון הנ"ל בדוחות כספיים של החברה.</u>

<u>הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.</u>

1.3 <u>תקינה</u>

חוות הדעת בוצעה לפי תקן I.F.R.S, בו יש להתייחס בין השאר לרשימת התקנים הבאים:

- תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 I.A.S.
- תקן חשבונאי בינלאומי מס' 13 IFRS.
- תקן ישראלי מס' 16 של המוסד לתקינה חשבונאית.
- תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

השווי הנקוב בחוות הדעת הינו השווי ההוגן המוגדר כסכום שבו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות בעסקה בתום לב בין קונה מרצון למוכר מרצון.

1.4 <u>תקציר מצב משפטי</u>

- חברת טל פאי מלונות בע"מ (המוכרת) רכשה ביום 15.12.2014 את זכויות החכירה במגרשים 44,45 מחברת מלון יפה נוף ערד בע"מ.
- מזמין חוו"ד חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ רכשה מחברת טל פאי מלונאות בע"מ (המוכרת ובעלת זכויות חכירה במקרקעין) ביום 15.06.2022 את הממכר המהווה 75% מכל זכויות המוכרת במגרש 44 (עליו בנוי המלון), וכן 50% מזכויות הבניה העתידיות בהן, וכן 75% מזכויות והתחייבויות המוכרת על פי הסכם השכירות, וכן 50% מהזכויות במגרש 45.
- מזמין חוו"ד חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ חתמה על הסכם שיתוף וחוזה עסקה משותפת ביום 15.06.2022 מול חברת טל פאי מלונאות בע"מ, במטרה לשתף פעולה לשם השלמת בניית המלון ניהול והפעלת פרויקט המלון ומימונו, וכן לתכנון מיזם תיירות במקרקעין הנוספים (מגרש 45). בהמשך להסכם השיתוף כאמור נחתמה תוספת ראשונה ביום 21.01.2020, תוספת שניה ביום 17.02.2022 ותוספת שלישית ביום 20.02.2023.
- הוצג בפנינו הסכם שכירות ותפעול מיום 02.09.2019 ותוספת להסכם מיום 17.02.2022 המסדיר את היחסים בין מזמין חוו"ד וחברת טל פאי מלונאות בע"מ לבין חברת "א.מ לשם גרופ בע"מ" (החברה המפעילה).

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- <u>הודעת המסירה לשוכר</u> - ממכתבי החברה שהועברו לעיוננו עולה כי החברה השלימה את מסירת הנכס לשוכר ביום 05.10.2023. יצוין, כי החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ועד לסוף חודש פברואר 2024 המלון אכלס אזרחים מפונים, החל מחודש מרץ 2024 המלון נפתח באופן רשמי לבודדים וקבוצות.
- הוצגו בפנינו הסכמי חכירה למגרשים 44 ו-45 (על שם החוכרת – חברת יפה נוף ערד בע"מ) ואישור זכויות מרמ"י עבור מגרש 45 על שם– חברת טל פאי מלונאות בע"מ (50%) ו- גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (50%).
- הובא בחשבון כי בהתאם לחוזה החכירה שהוצג בפנינו ייעוד החכירה למגרש 45 הינו עבור מגרש חניה ללא קיבולת בניה.
- הועבר לעיוננו כתב אישור לבקשת החברה למעמד מפעל מאושר בהתאם לתנאי מנהלת השקעות במשרד התיירות, לצורך מענק סיוע להקמת בית מלון (ראה סע' 14.8 לחוו"ד). טרם הוצג בפנינו אישור קבלת המענק. **<u>התחשיב המוצג בדוח אינו כולל את קבלת המענק הנ"ל.</u>**
- **<u>הערה חשובה לצורך עדכון הדוח הנוכחי:</u>**

נכון למועד הקובע, 30.06.2026, ובהתאם להוראות הסכם השכירות, החל מהשנה השלישית לתקופת השכירות עודכנו דמי השכירות הבסיסיים לסך של 3,200,000 ₪ לשנה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. כמו כן, החל מהשנה השלישית לתקופת השכירות, זכאי המשכיר לתוספת בשיעור של 25% מתקבולי המלון העולים על סך של 14,000,000 ₪.

1.5 <u>חומרים עליהם מבוססת חוות דעת</u>

- היתר בניה מס' 720005 והיתר שינויים בהתאם להחלטת ועדה מס' 2021125 מתאריך 08.11.2021.
- הסכמי חכירה למגרשים 44 ו-45 (על שם המחכירה – חברת יפה נוף ערד בע"מ) ו-אישור זכויות מרמ"י עבור מגרש 45 על שם המחכירה – חברת טל פאי מלונאות בע"מ (50%) וחברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (50%).
- כרטסת כספית לעניין עלויות השיפוץ לגמר שבוצעו בנכס ועלויות לתיקון ליקויים בנכס כפי שנמסר מהיזם.
- כרטסת כספית לעניין תשלומי השוכר מיום מסירת הנכס ועד המועד הקובע לחוו"ד זו.
- חוו"ד בנויה על הנחות סבירות לגבי מצב השוק, המצב המשפטי והתכנוני בנכס.
- חוו"ד מתבססת, בין היתר, על מידע וחומרים שהועברו לעיוננו מצד מזמין חוות הדעת.
- דוח הכנסות של המלון לשנת 2025.

2. <u>המועד הקובע להערכה</u>

המועד הקובע להערכה זו הינו– 30.06.2026.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

3. **<u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>**

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שמוליק כהן ומר קרני גטריידה.

- **<u>פרטי המומחים</u>:**

א. שם המומחה: קרני גטריידה. מקצוע: שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר B.A , M.A

ב. שם המומחה: שמוליק כהן. מקצוע: שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר B.A ,M.B.A

ג. מקום עבודה: בעלים משותפים של חברת S.K שמאות מקרקעין בע"מ שכתובתו רחוב ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, רמת-גן.

- **<u>המשרד ולקוחותיו</u>:**

א. <u>החברה</u> - חברת "SK שמאות מקרקעין בע"מ" הינה בחברה בעלות וניהול משותף של קרני גטריידה ושמוליק כהן. החברה עוסקת בליווי פיננסי לפרויקטי נדל"ן מורכבים (דו"חות 0 ודו"חות ליווי חודשיים), מתמחה בנושא ההתחדשות העירונית (תמ"א 38, פינוי-בינוי/תקן 21), עוסקת בהכנת בטוחות לאשראי (תקני 19) וטיפול והפחתת היטלי השבחה. המשרד נמנה עם רשימת שמאי המקרקעין של השמאי הממשלתי ומעניק שירותים שמאיים בין היתר למנהל מקרקעי ישראל, משרד הביטחון.

ב. <u>לקוחות החברה</u>- עם לקוחות המשרד נמנים, בין היתר, חברות נדל"ן גדולות, בנקים ומוסדות פיננסיים, לקוחות מוסדיים, יזמים, רשויות מקומיות, משרדי עו"ד מובילים, חברות ביטוח, ולקוחות ממשלתיים (המשרד נמנה עם רשימת שמאי המקרקעין של השמאי הממשלתי) כגון מנהל מקרקעי ישראל, משרד הביטחון לצד לקוחות פרטיים.

- **<u>קרני גטריידה</u>**

- שמאי מקרקעין מוסמך ורשום מטעם משרד המשפטים.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2004, מס רישיון 1264.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- בוגר תואר ראשון בכלכלה B.A.
- בוגר תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.
- עוסק בשמאות מקרקעין ובליווי פרויקטים החל משנת 2002.
- ניסיון מקצועי קודם בתחום שמאות מקרקעין - משרד זרניצקי – חפץ.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: <u>office@sk-group.co.il</u> web: <u>www.sk-group.co.il</u>

- **<u>שמוליק כהן</u>**
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל, רישיון מס׳ 4115688.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- חבר ועדת התחדשות עירונית בלשכת שמאי המקרקעין.
- מתמחה ועוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012.
- בוגר תואר שני במנהל עסקים (M.B.A).
- בוגר המכללה ללוגיסטיקה של צבא ארה״ב (U.S. Army - Fort Lee, Virginia).
- בוגר תואר ראשון בכלכלה ולוגיסטיקה (B.A).
- דרגה צבאית - אלוף משנה בשירות מילואים פעיל.
- מנכ״ל חברות ״סולגוד תקשורת״ ו ״TNN Telecom״ (2005-2011).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאי</u>

א. הנני להבהיר כי משרד ״SK שמאות מקרקעין בע״מ״ מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

ב. הנני מצהיר כי שכר טרחתי בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע״י מזמין העבודה כתב שיפוי (ראה סע׳ 14.12 לחוו״ד).

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך בתאריך 11.08.2026 ע״י ניב אוזן – מתמחה בשמאות מקרקעין.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	38738	
חלקה	1	
מגרש	44	45
שטח המגרש (במ״ר) (1)	13,106	3,722
יעוד (1)	אזור מלונאות ונופש א׳	
סה״כ שטח בנוי בהתאם להיתר הבניה (במ״ר) (2)	5,838	
מס׳ יח׳ מלונאיות	119	
כתובת עירונית	מלון רוקסון דזרט - מואב 112, ערד	

(1) בהתאם לתכנית 2028/מק/24

(2) בהתאם להיתר בניה מס׳ 20210034

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ ז׳בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר״ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

70 המשפיעים בתחום התחדשות עירונית
לשכת שמאי מקרקעין תו התקן והאיכות 2026
duns 100 The Standard of Achievement 2026 החברות המובילות מבית dun & bradstreet
MAGDILIM הטובים ביותר בהתחדשות העירונית 2025

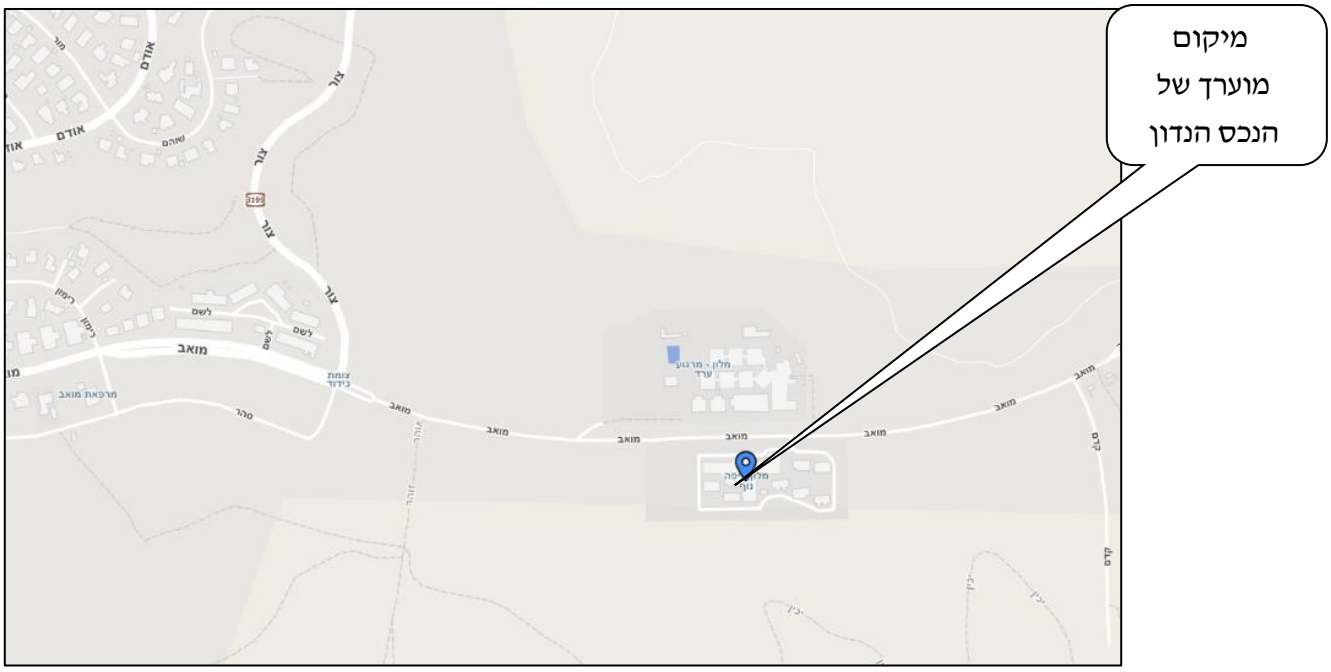
7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלקה המזרחי של העיר ערד.
ערד ממוקמת בצפון-מזרח הנגב ומדבר יהודה, על גב רכס כידוד בגובה של כ – 600 מטר מעל פני הים וממזרח לבקעת ערד. 23 ק"מ מדרום מזרח לה – ים המלח, וכ-45 ק"מ מערבה – העיר באר שבע. דרך ערד עוברים כביש 31 וכביש 3199 למצדה.

ערד ידועה בנופה המדברי הייחודי וקרבתה למדבר יהודה ולאטרקציות בסביבה מושכות מטיילים רבים מדי שנה. הנכס הנדון ממוקם במתחם המלונות בחלקה המזרחי של העיר ערד ובו מצויים בן היתר מלון בוטיק יהלים, מלון מרגוע ומלון ענבר ועשרות דירות נופש, צימרים ובתי הארחה אקולוגים פזורים ברחבי העיר. כמו כן, ממזרח לנכס הנדון מוקם מלון מצדה המחודש ע"י פתאל וחברת בנייני העיר הלבנה.

בסביבת הנכס פיתוח ותשתיות מלאות.

<u>מיקום מוערך של החלקות במפת הסביבה (מתוך אתר המפות Gov Maps)</u>



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

8. <u>תיאור המגרש</u>

<u>מגרש 44</u>

מגרש 44 ממוקם בחלק מחלקה 1 בגוש 38738, בשטח של 13,106 מ"ר[1], צורתו רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע במגרש משופעים מכיוון צפון לדרום. יעוד המגרש הינו עבור אזור מלונאות ונופש. על המגרש נבנה המלון נשוא חוו"ד בשטח בנוי של 5,838 מ"ר.

<u>מגרש 45</u>

מגרש 45 ממוקם בחלק מחלקה 1 בגוש 38738, בשטח של 3,722 מ"ר[2], צורתו אי רגולרית. פני הקרקע במגרש מישוריים. יעוד המגרש הינו עבור אזור מלונאות ונופש. המגרש מהווה קרקע ריקה ופנויה ללא בנוי. בהתאם להסכם השיתוף, על המגרש מתוכנן בעתיד לקום מיזם תיירותי ונכון למועד הקובע טרם החל התכנון במגרש.

<u>גבולות המגרשים הינם כדלקמן:</u>

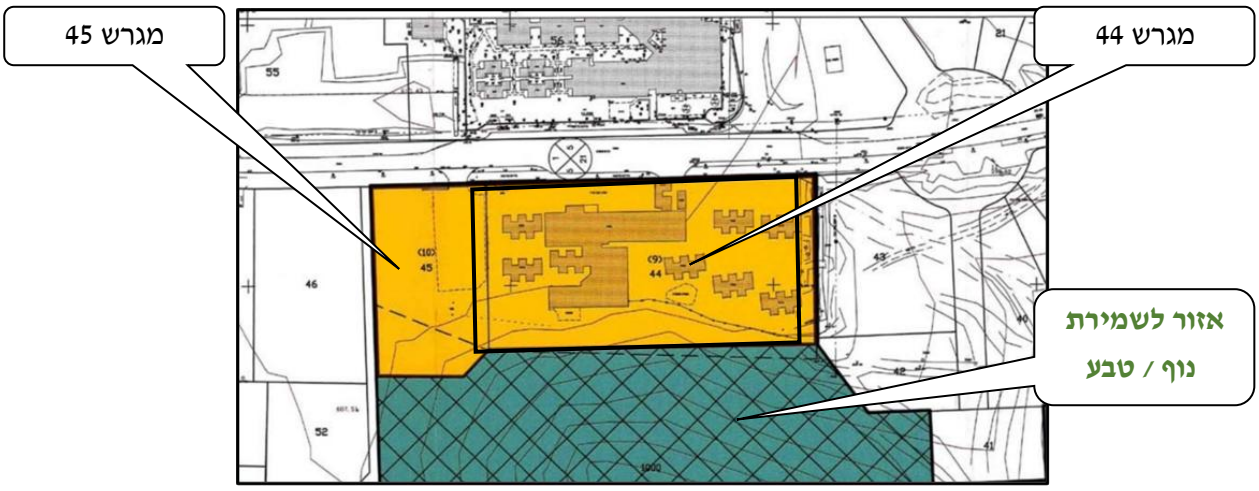
<u>צפון</u> - ציר תנועה דו סטרי – רחוב מואב ומאחוריו חלקה מס' 56, עליה בנוי מלון "מרגוע", מלון נופש המכיל 146 חדרים.

<u>מזרח</u> - חלקה 43, המהווה קרקע ריקה ופנויה.

<u>מערב</u> - חלקה 46, המהווה קרקע ריקה ופנויה.

<u>דרום</u> - חלקה מס' 1000 המהווה אזור לשמירת נוף / טבע.

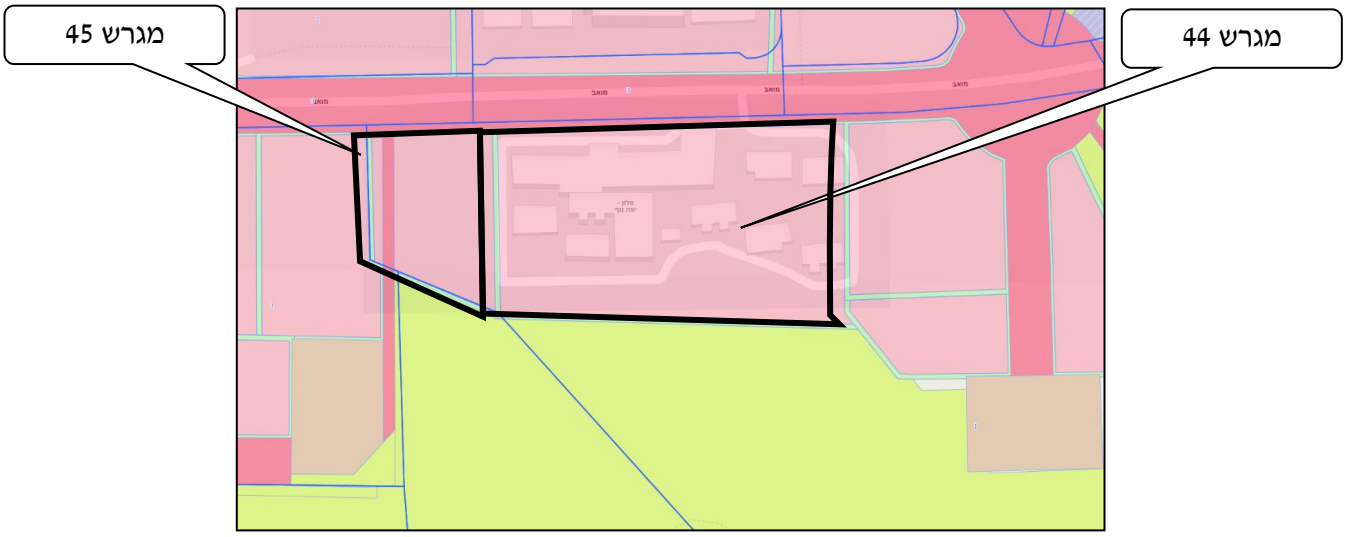
<u>תשריט עם סימון מיקום המגרשים (מתוך תכנית מק/2028/24)</u>



[1] בהתאם לתב"ע 2028/מק/24.
[2] בהתאם לאישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>תשריט עם סימון מיקום המגרשים (מתוך אתר המפות GovMaps)</u>



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

9. <u>תיאור הבנוי</u>

<u>מגרש 44</u>:

על המגרש עומד המלון נשוא חוו"ד הכולל 78 חדרי מלון הבנויים במבנה בן 4 קומות כולל בקומת הכניסה והלובי ו-8 מבנים חד-קומתיים בקיר משותף הכוללים 40 סוויטות (25 סוויטות בחלק המזרחי ו- 15 סוויטות בחלק המערבי).

מתוך 78 חדרי המלון מחציתם חדרים מוגדלים בשטח ממוצע של 22.5 מ"ר ומחציתם חדרים קטנים בשטח ממוצע של 17 מ"ר.

בנוסף, המלון כולל פנטהאוז בן 3 חדרים (אינו מהווה חלק מהסכם השכירות עם חברת הניהול).

סה"כ: 118 חדרים + 1 פנטהאוז.

שטח ברוטו לחדר ממוצע במלון (מגלם שטחי שירות ושירותי המלון למעט שטחים פתוחים ותת"ק) הינו כ- 42 מ"ר.

<u>תיאור הקומות</u>:

<u>קומת מרתף (-2)</u>: כוללת מחסנים, מקררים, חדר אוכל עובדים ומקלט.

<u>קומת מרתף (-1) במפלס העילי</u>: כוללת בריכת שחייה, 8 חדרי ספא, מחסנים, מערכות טכניות ומקלט.

<u>קומת כניסה</u>: לובי ראשי ומשני, אולם אירועים המכיל 100 אנשים, חדר אוכל כ- 600 מ"ר, מטבח 180 מ"ר, חדרי כביסה, מחסנים ו- 18 חדרים (כולל חדר נגיש לנכים).

בנוסף, 40 וילות אשר בנויות בשמונה מבנים חד-קומתיים מופרדים (5 בצד המזרחי ו – 3 בצד המערבי של המגרש), כאשר בכל מבנה בנויות בקיר משותף 5 וילות בנות חדר עם מרפסת.

קומה 1 - מכילה 33 חדרים ומעלית.

קומות 4-2- קומות חלקיות (לא בקונטור ק"ק וקומה 1), המכילות 9 חדרים בקומה וסה"כ 27 חדרים (כולל 3 חדרים נגישים לנכים). כמו כן, בקומה הרביעית קיימת יחידת פנטהאוז.

<u>חנייה</u>: 30 מקומות חניה עיליים לרכב פרטי, 3 מקומות חניה עבור נכים, ו- 3 מקומות חניה עבור אוטובוסים.

<u>הערה</u>: מיום הביקור בנכס עולה כי הבנוי תואם את היתר הבניה.

בהתאם למידע שנמסר ממזמין חוו"ד עולה כי החברה השלימה את מסירת הנכס לשוכר בחודש אוקטובר 2023.

יצוין, כי החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ועד לסוף חודש פברואר 2024 המלון איכלס אזרחים שפונו מבתיהם, החל מחודש מרץ 2024 המלון נפתח באופן רשמי לבודדים וקבוצות.

עוד יצוין כי במהלך מבצע "עם כלביא", אשר החל בחודש יוני 2025, וכן במהלך מבצע "שאגת הארי", אשר החל בחודש פברואר 2026, פעל המלון באופן חלקי, וזאת בהתאם למגבלות ולנסיבות ששררו במהלך תקופות אלו.

<u>מגרש 45</u>:

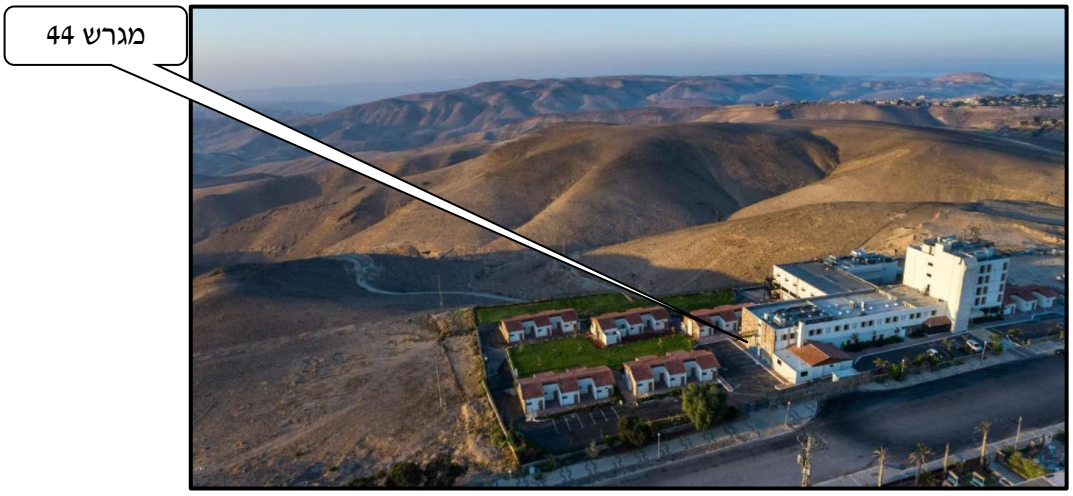
המגרש מהווה קרקע ריקה ופנויה ללא בנוי.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>תצלום אוויר עם סימון מיקום המגרשים (מאתר המלון)</u>



<u>תצלום אוויר עם סימון מיקום המגרשים (מאתר המלון)</u>



<u>הערה</u>: בניית המלון הסתיימה, המלון קיבל רישיון עסק, ונמסר לשוכר בחודש אוקטובר 2023.
יחד עם זאת, נמסר ממזמין חוו"ד כי קיים אומדן עלויות לתיקון ליקויים בנכס על סך 500,000 ₪.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>תמונות מייצגות של בית המלון כפי שצולמו ביום הביקור בנכס</u>

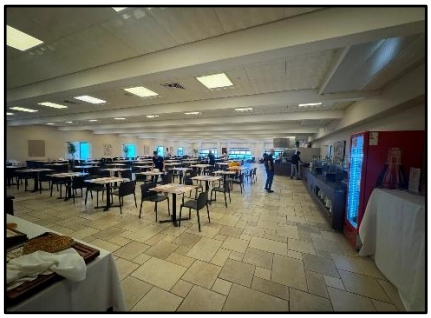










S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>תמונות מייצגות של חדרי המלון כפי שצולמו ביום הביקור</u>







<u>תמונות מייצגות של מגרש 45 (המגרש הסמוך) כפי שצולמו ביום הביקור</u>




S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

10. <u>הפעילות העסקית</u>

- מספר יחידות האירוח: למלון קיימים 119 חדרי אירוח (118+ יחידת פנטהאוז). יוער, כי בהתאם להסכם התפעול בית המלון כולל 118 יחידות אירוח מלונאיות המיועדות להפעלה ע"י מפעיל ויחידה נוספת אשר אינה מהווה חלק מהסכם התפעול.
- קהל היעד של אורחי המלון מאופיין ברובו מתיירים מקומיים כ- 80%: ישראלים שסוגרים ישירות/דרך סוכנים וקבוצות של ישראלים ותיירים מחו"ל כ- 20%.
- המלון מדורג ע"י משרד התיירות בסיווג מלון C נופש, אזור פיתוח א'.
- היקף ההשקעה המוכרת לפרויקט בתכנית המאושרת עפ"י משרד התיירות על סך 25,000,000 ₪ (ראה בהרחבה סע' 14.8 לחוו"ד).
- בעבר על המקרקעין היה מלון הידוע בשם "יפה נוף" שנת פעילותו האחרונה הייתה בשנת 2014. נכון למועד כתיבת חוו"ד, המלון עבר שיפוץ מקיף בשטחים העיקריים הקיימים והוספת שטחי שירות (כמפורט בפרק הרישוי), שיפוץ המלון ברמת גמר אקסקלוסיבית ובעלת מפרט טכני עשיר.
- מחירי הלינה ללילה במלון נשוא חוו"ד תואמים את טווח המחירים המפורסמים לחדרים בבתי מלון מדרגה דומה בעיר ערד ובסביבה כמו למשל מלון בוטיק יהלים בסביבת הנכס הנדון (ראה סע' 20.7 לחוו"ד).
- עם פרוץ מלחמת חרבות הברזל ב-7 באוקטובר 2023, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו. מלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי סיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח.

עוד יצוין כי במהלך מבצע "עם כלביא", אשר החל בחודש יוני 2025, וכן במהלך מבצע "שאגת הארי", אשר החל בחודש פברואר 2026, פעל המלון באופן חלקי, וזאת בהתאם למגבלות ולנסיבות ששררו במהלך תקופות אלו.

- בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור תפוסת החדרים הממוצעת באזור ים המלח עמד על כ-55.2% בשנת 2025. נכון למועד עריכת חוות הדעת, טרם פורסמו נתונים רשמיים לשנת 2026.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

11. המצב התכנוני

11.1 תוכניות בתוקף

תכניות מקומיות בתוקף			
מס' תכנית	שם התוכנית	מתן תוקף	י.פ.
דג/404	תכנית מתאר מקומית	20/08/1964	1109
ד/554	אזור מלונאות ונופש (תכנית מס' 24/ 03/ 102)	20/07/1967	1378
3/102/03/24	אזור מלונאות - ערד	11/08/1994	4239
מק/2028/24	הסדרת אזור מלונאות א'	06/09/2001	5016

יעוד החלקה: **מלונאות ונופש א'- עפ"י תכנית מק/2028/24.**

11.2 להלן פירוט התוכניות העיקריות הרלוונטיות החלות על הנכס נשוא חוו"ד:

11.2.1 תכנית דג/404

בהתאם לתכנית מתאר מקומית שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 20.08.1964, י.פ 1109 עולים הפרטים הבאים:

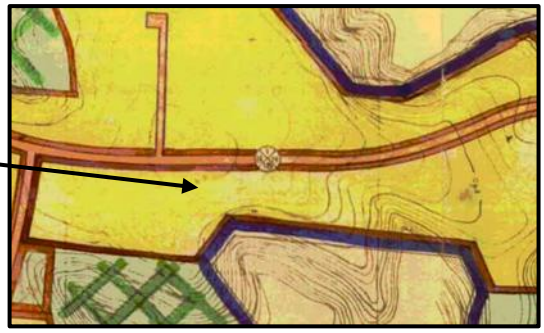
להלן מטרת התכנית: תכנית מתאר לעיר ערד.

להלן עיקרי הוראות התכנית: התכנית מסווגת את הנכס נשוא חוות הדעת באזור מלונאות ונופש **(מגרשים מס' 40, 41)** ובו מותרות התכליות והשימושים להלן:

1. בתי מלון, מוטלים, בתי הבראה ואכסניות.
2. חנויות למזכרות, צרכי צלום ו-מעדנים.
3. חנויות פתוחות או מקורות מסדרות בשטח המגרש.

להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:





להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינמלי בדונם	שטח בניה מקסימלי ב% משטח המגרש	מספר קומות מקסימלי	המפלס התחתון של התקרה העליונה מעל מפלס הרצפה הנמוכה בבנין במ"א	המרחק בין קו בניה וקו דרך	קווי בנין אחורי וצדדי	רוחב מינמלי של חזית המגרש בממ"ר	חניה
3	בקומה אחת 80% בקומה שניה 20%	2	7	15	7	30	חניה עבור כל חדר האורחה

11.2.2 תכנית ד/554

בהתאם לתכנית מתאר שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 20.07.1967, י.פ 1378 עולים הפרטים הבאים:

להלן מטרת התכנית: תכנית לאזור מלונאות ונופש, תכנית מס' 102/03/24. מטרת התכנית היא לחלק לחלקות את השטחים בתכנית, להתוות דרכים, לקבוע אזורים לבניית בתי מלון ונופש, שטחים מסחריים, שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ואזור לביניינים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן עיקרי הוראות התכנית: התכנית מסווגת את הנכס נשוא חוות הדעת באזור מלונאות ונופש **(מגרשים מס' 41, 40)** ובו מותרות התכליות והשימושים להלן:

1. בתי מלון, מוטלים, בתי הבראה ואכסניות.
2. חנויות למזכרות, צרכי צלום ומעדנים.
3. חנויות פתוחות או מקורות מסדרות בשטח המגרש.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינמלי בדונם	שטח מגרש מינימלי בדונם	שטח בניה מקסימלי ב % משטח המגרש	שטח בניה מקסימלי ב % בקומת קרקע	מספר קומות מקסימלי	המפלס התחתון של התקרה העליונה מעל מפלס הרצפה הנמוכה בבנין במ"א	המרחק בין קו בניה וקו דרך	קווי בנין אחורי וצדדי
3	3	50	30	2	7	15	7

11.2.3 תכנית 3/102/03/24

בהתאם לתכנית מתאר מקומית שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 11.08.1994, י.פ 4239 עולים הפרטים הבאים:

להלן מטרת התכנית: תכנון איזורי מלונאות ונופש שונים ואזורים ציבוריים שונים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. עידוד מיגוון של אמצעי אכסון והתאמתו לדרישות המשתנות.
2. פיתוח פעילויות משותפות לאוכלוסית המבקרים, הנופשים ותושבי ערד.
3. חיזוק ציר התיירות הראשי בין 2 הכיכרות, הפניית שרותים אליו וטיפול בחתך הרחוב.
4. גמישות בכדאיות הפיתוח – העלאת אחוזי בניה, הגדלת גובה הבניה בהתחשב בנוף, הפחתה בגודל מגרש מינימלי.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:





אזורי יעוד

התכנית מסווגת את הנכס נשוא חוו"ד **ביעוד באזור מלונאות ונופש א' (מגרשים מס' 44, 45)**, התכליות והשימושים המותרים להלן:

מלונות לסוגיהם (בית מלון, מלון דירות, מלונית, מלון סויטות).

מסעדות, בתי קפה, חנויות ושרותים עיסקיים של המלונות ירוכזו ככל האפשר בקומת הקרקע ויופנו לרחוב, על פי תכנית עיצוב חזית רחוב.

להלן טבלת זכויות הבניה:

חלקות	שטח מגרש מינימלי בדונם	אחוז מקסימלי לקומה	גובה מבנה מקסימלי	אחוזי בניה עיקרי		אחוזי בניה שרות		קווי בנין		
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	צדדי
43-48 54-57	4	לק"ק 30%, לקומה במפלס אחר 20%	7 קומות	80%	10%	25%	20%	5	7	10

- **סה"כ אחוזי הבניה המותרים** בתכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית הינם על סך **250%.**
- קווי הבנין בהתאם לטבלה או בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

רישום זיקת הנאה

בציר התיירות הראשי תרשם זיקת הנאה כחוק בחזיתות הבניינים באיזור מלונאות ונופש א' בין גבול המגרש לקיר הבנים לצורך צירופם למדרכה.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

11.2.4 <u>תכנית מק/2028/24</u>

בהתאם לתכנית מפורטת שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 06.09.2001, י.פ 5016 עולים הפרטים הבאים:

<u>להלן עיקרי מטרת התכנית</u>: יצירת מסגרת תכנונית לאזור מלונאות ונופש א' על ידי הרחבת יעוד שמירת טבע ותיקוני מדידה.

<u>להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

- אזור מלונאות ונופש א' – מגרשים מספר 44,45 – על שטח זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 3/102/03/24.
- הנחיות לתשתיות:
  - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעים במרחק הקטן מ -2 מ'.
  - יחול איסור בניה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
  - כל רשתות החשמל, כולל חיבור הבניינים, וכן קווי הטלפון והזמנת תאורת הרחובות יהיו תת – קרקעיים.
  - כל הצנרת בבניינים תבנה בתוך הקירות.
- <u>בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית</u>: מגרש מס' 44 בשטח 13.106 דונם ומגרש מס' 45 בשטח 3.722 דונם.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

11.2.5 <u>סיכום סל הזכויות המאושרות בהתאם לדף מידע תכנוני – ועדה מקומית ערד</u>:

סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים)	**3/102/03/24**	90 אחוז לפחות 80% מעל לכניסה הקובעת ו 10% מתחת לכניסה הקובעת. מתוך אחוזי שטח עיקרי.
סה"כ שטחי שרות (אחוזים)	**3/102/03/24**	140 אחוז
סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	**3/102/03/24**	לפחות 25% מעל לכניסה הקובעת ו 20% מתחת לכניסה הקובעת. מתוך אחוזי השרות
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	**3/102/03/24**	250 אחוז
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת	**3/102/03/24**	40 אחוז
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	**3/102/03/24**	100 אחוז
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	**3/102/03/24**	10 אחוז
שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	**3/102/03/24**	100 אחוז

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

12. <u>רישוי</u>

בהתאם לעיון במסמכי תיק הבניין מס' 31 לנכס נשוא חוו"ד, באתר הועדה לתכנון ובניה ערד ובהתאם למסמכי ההיתר המקוריים שהועברו לעיוננו ממזמין חוו"ד, עולים הפרטים הבאים:

- היתר מספר 31- ה' מיום 07/03/1973 עבור תוספת 40 חדרי אורחים, כניסה וקבלה חדשה. (בהתאם לבקשה להיתר מס' 720005).
- היתר מספר 31- ה' מיום 14/05/1979 עבור תוספת אולם רב שימושי למלון הקיים.
- היתר מספר 31-ח'-1 מיום 08/08/1983 עבור תוספת מטבח, אולם וקומת שרותים.
- היתר מספר 31-ב' מיום 20/11/1983 עבור מעבר מקורה מקשר מעל הבניין הראשי למבנה חדש.
- היתר מספר 31- ט' מיום 09/09/1984 עבור תוספת מדרגות חירום חיצוניות לפי דרישות המשטרה.
- היתר מספר 31 מיום 17/09/1996 עבור תוספת מחסנים במלון.
- היתר מספר 31 – ו' מיום 17/09/1996 עבור תוספות במלון נוף ערד.
- **<u>היתר בניה מספר 20210034 אשר אושר בהחלטת ועדה בתאריך 08.11.2021</u>:**

מהות ההיתר: תכנית שינויים להיתר מספר 720005 (מקור).

1. **שינויים פנימיים במבנים.**
2. **שינויים בפיתוח כולל שינויים בהסדרי התנועה.**
3. **סגירת מחסן ציוד מתחת לגג קיים (ללא תוספת שטח).**
4. **תוספת בניה לחדר מחסן וחדר משאבות.**
5. **חיפוי אבן ירושלמית בחזית הקדמית במקום טיח.**

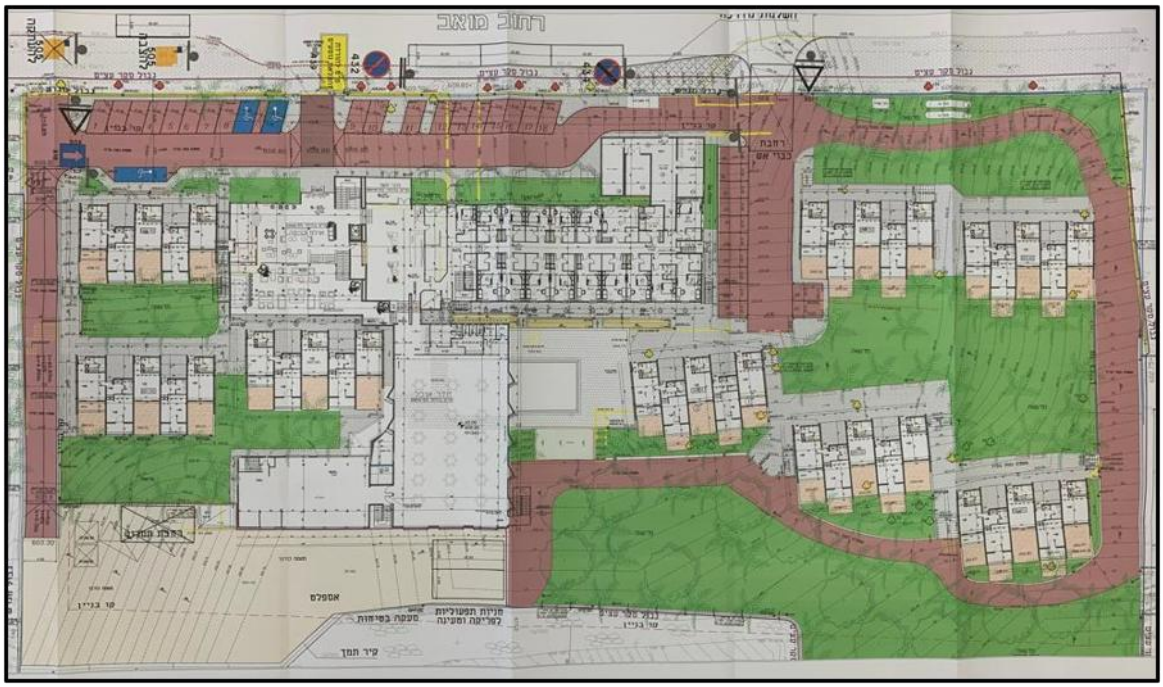
S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן טבלת השטחים אשר כוללת את סך שטחי הבניה הקיימים ושטחי התוספת:

שימוש עיקרי במ"ר			חלקי שירות במ"ר							סה"כ קיים בהיתר		
			מוצע		קיים בהיתר	סה"כ			סה"כ שטח בניה			
קומה	קיים בהיתר	סה"כ	אחסנה שירות	אחר	אחר	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות		עיקרי	שירות	סה"כ קיים בהיתר
	מלונאות ובתי אירוח	סה"כ עיקרי קיים										
קומת מרתף	160.16	160.16		18.29	154.82	154.82	18.29	173.11	333.27	160.16	154.82	314.98
קומת מרתף	281.40	281.40	37.20		216.42	216.42	37.20	253.62	535.02	281.40	216.42	497.82
קומת קרקע	3,008.80	3,008.80	37.64		105.98	105.98	37.64	143.62	3,152.42	3,008.80	105.98	3,114.78
קומה 1	925.09	925.09							925.09	925.09		925.09
קומה 2	260.86	260.86							260.86	260.86		260.86
קומה 3	260.86	260.86							260.86	260.86		260.86
קומה 4	260.86	260.86							260.86	260.86		260.86
קומת גג	83.37	83.37		25.95			25.95	25.95	109.32	83.37		83.37
סה"כ מתחת לקרקע	441.56	441.56	37.20	18.29	371.24	371.24	55.49	426.73	868.29	441.56	371.24	812.80
סה"כ מעל הקרקע	4,799.84	4,799.84	37.64	25.95	105.98	105.98	63.59	169.57	4,969.41	4,799.84	105.98	4,905.82
סה"כ	**5,241.40**	**5,241.40**	**74.84**	**44.24**	**477.22**	**477.22**	**119.08**	**596.30**	**5,837.70**	**5,241.40**	**477.22**	**5,718.62**

חתכים ותשריט קומה טיפוסית – בהתאם להיתר בניה מאושר שהועבר לעיוננו מהיזם:

קומת הקרקע

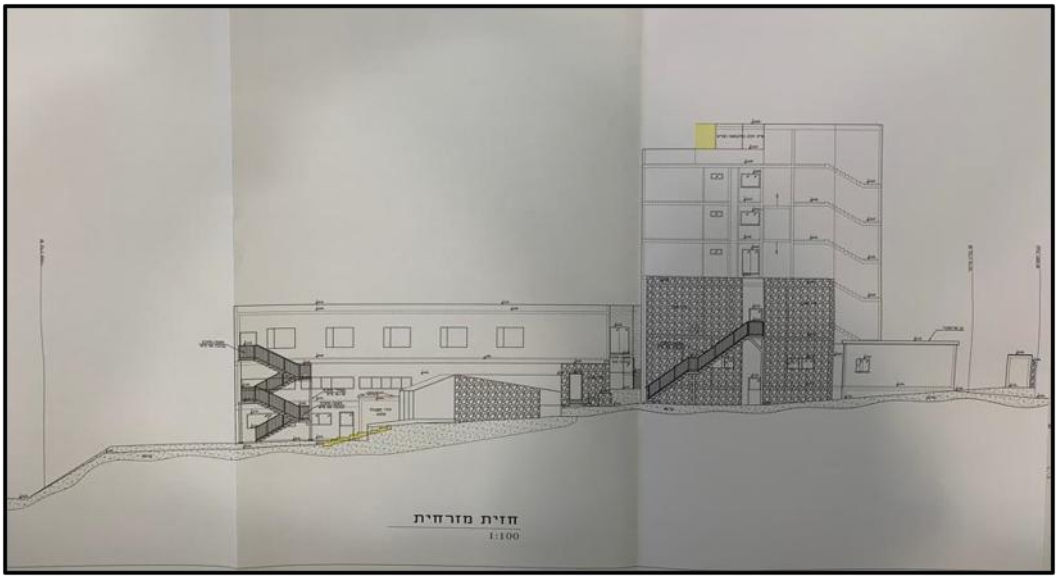


S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>חזית צפונית וחזית דרומית</u>



<u>חזית מזרחית</u>



<u>הערה</u>- מיום הביקור נמצא כי הבנוי תואם את ההיתר לעיל ולא נצפו חריגות בניה. יוער, כי החי"מ אינו מודד מוסמך.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

13. <u>רישוי עסקים</u>

בהתאם למסמכי ההיתר המקוריים שהועברו לעיוננו ממזמין חוו"ד, עולים הפרטים הבאים:

היתרים מס' 65827 התקבלו ביום 10.03.2024 מעיריית ערד מחלקת רישוי עסקים,
שם העסק: "**מלון רוקסון ריזורט**" וכתובתם היא מואב 112, ערד.

- מהות העסק: בית מלון, פנסיון, אכסניה וכיו"ב.
  תוקף הרישיון מיום 31.12.2025 ועד ליום 31.12.2039.
- מהות העסק: בית אוכל אחר.
  תוקף הרישיון מיום 11.03.2024 ועד ליום 31.12.2034.
- מהות העסק: מזנון, בית אוכל.
  תוקף הרישיון מיום 11.03.2024 ועד ליום 31.12.2034.
- מהות העסק: מסעדה, חדר אוכל.
  תוקף הרישיון מיום 04.12.2025 ועד ליום 31.12.2035.
- מהות העסק: בריכת שחיה.
  תוקף הרישיון מיום 23.07.2026 ועד ליום 31.12.2033.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

14. המצב המשפטי

14.1 נסח טאבו

עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות מלשכת רישום מקרקעין באר שבע, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23.06.2026, עולים הפרטים הבאים:

יודגש כי הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר.

זיהוי לנכס: גוש 38738 חלקה 1.

שטח החלקה (בשלמות) במ"ר כפי שמופיע בנסח הטאבו: 81,370 מ"ר.

מספרים הישנים של החלקה: ספר ערד,מצדה ערב אלגהלין 521 דפים 31-32, ספר חדש 521 דפים 31-32.

בעלות:

שטר	תאריך	מהות פעולה	שם בעל הזכות	חלק בנכס
692/1976/1	01.07.1976	הפקעה לפי סעיף 19	מדינת ישראל	בשלמות

חכירות:

ספר: ערד, מצדה ערב אלגהלין מס':500 דף:5									
שטר	דרגה	תקופה / תאריך סיום	מהות הפעולה	תאריך	שם החוכר	ת.ז/ח.פ	חלק בזכות	שטר פעולה	הערות
1314/1976/1	ראשית	עד 26.10.2062	העברת שכירות	04.09.2025	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	520032178	3/4	44421/2025/2	קיימת הגבלה בהעברה ובירושה; שטרי תיקון 9355/2016; על כל הבעלים; החלק בנכס: בשלמות
1314/1976/1	ראשית	עד 26.10.2062	עודף	04.09.2025	טל-פאי מלונות בע"מ	515157295	1/4	44421/2025/3	קיימת הגבלה בהעברה ובירושה; שטרי תיקון 9355/2016; על כל הבעלים; החלק בנכס: בשלמות

משכנתאות:

ספר: ערד, מצדה ערב אלגהלין מס':500 דף:5									
שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעל המשכנתה	ח.פ	שם הלווה	חלק בנכס	דרגה	סכום	על החכירה של	הערות
44421/2025/1	04.09.2025	תיקון משכנתה	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	513683474	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	1/4	ראשונה	ללא הגבלת סכום	טל-פאי מלונות בע"מ	בתנאי שטר מקורי 6906/2023/1; שטרי תיקון 44421/2025
44421/2025/4	04.09.2025	משכנתה	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	513683474	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	3/4	ראשונה	ללא הגבלת סכום	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	
46812/2025/1	17.09.2025	משכנתה	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	520032178	טל-פאי מלונות בע"מ	1/4	שניה	₪ 50,000,000	טל-פאי מלונות בע"מ	

הערת הח"מ – בהתאם לחוזי החכירה, מגרש 44 הינו בשטח 13,106 מ"ר ומגרש 45 הינו בשטח של 3,722 מ"ר, יחד המגרשים בשטח של כ- 16,828 מ"ר מהווים חלק מחלקה 1 בגוש 38738.

14.2 <u>אישור זכויות מרמ"י</u>

<u>מגרש 45</u>

הועבר לעיוננו אישור זכויות מיום **27.07.2026** מרשות מקרקעי ישראל, לפיו הזכויות בנכס הידוע כגוש 38738 חלקה 1, מגרש[3] 45 (שטח עסקה: 3,722 מ"ר) רשומים על שם חברת "<u>טל פאי מלונות בע"מ</u>" <u>(50%)</u> <u>וחברת "גבאי מניבים ופיתוח בע"מ" (50%).</u>

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד לתאריך 08.03.2065.
בנוסף, רשומה משכנתא מיום 31.12.2023, הגורם המלווה: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, לטובת טל פאי מלונות בע"מ וגבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ללא הגבלת סכום.

<u>מגרש 44</u>

לא נדרש אישור זכויות מרמ"י, מאחר שזכות החכירה רשומה על שם גבאי מניבים ופיתוח בע"מ בנסח רישום מפנקס השטרות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23.06.2026.

14.3 <u>הסכם מכר קודם</u>

הועבר לעיוננו הסכם מכר בין חברת מלון יפה נוף ערד בע"מ לבין טל פאי מלונות בע"מ שנערך ונחתם ביום **15.12.2014**, ממנו עולה כי הזכויות במקרקעי המלון נמכרו בשלמות לרוכשת טל פאי מלונות בע"מ.

14.4 <u>הסכמי חכירה</u>

<u>מגרש 44[4]</u>

הועבר לעיוננו חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת - מלונאות ונופש) בין חברת מלון נוף ערד בע"מ לבין רשות מקרקעי ישראל שנערך ונחתם ביום **07.03.2016** (מספר תיק 60025607א). להן עיקרי ההסכם:

- מקום: ערד.
- שטח: 13,118[5] במ"ר מוערך.
- מגרש: מספר 40 לפי תכנית מס' ד/554.
- חוזה החכירה המקורי: חוזה חכירה לתקופת חכירה החל מתאריך 27.10.1964 וכלה בתאריך 26.10.2013.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 27.10.2013 וכלה בתאריך 26.10.2062.
- מטרת החכירה: מלונאות.
- הייעוד: מלונאות ונופש.

[3] מגרש 45 – בהתאם לתב"ע מק/2028/24.
[4] מוגדר כמגרש 40 בהתאם לתב"ע קודמת ד/554.
5 בהתאם לתב"ע 2028/מק/24 – מגרש 44 בשטח של 13,106.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- קיבולת הבנייה: 6,500 מ"ר.
- דמי חכירה מהוונים: דמי חכירה שנתיים המשולמים מראש לתקופה שממועד תשלומם ועד תום תקופת החכירה כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסכום כולל של 39,078 ₪. למען הסר ספק, החוכר ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הכוללים בהגדרת דמי החכירה בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.
- ידוע ליזם, כי הזכויות החוזיות למגרשים 40,41 הינם בהתאם לתכנית מפורטת מס' ד/554, על השטח חלה תכנית מפורטת חדשה מס' 3/102/03/24, המחלקת ומגדירה את המגרשים למגרש 44,45 בהתאמה, באפשרות היזם לבנות בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לתשלום הפרשי שווי, עפ"י הערכת שמאי שתהיה תקפה לאותה עת.

<u>מגרש 45</u>

הועבר לעיוננו תוספת לחוזה חכירה בין חברת מלון נוף ערד בע"מ לבין רשות מקרקעי ישראל שנערך ונחתם ביום 16.03.2016 (מספר תיק 60025607א). להלן עיקרי ההסכם:

- מקום: ערד.
- שטח: 3,722 מ"ר מוערך.
- מגרש: מספר 45 לפי תכנית מפורטת מס' 24/מק/2028.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 09.03.2016 וכלה בתאריך 08.03.2065.
- מטרת החכירה: מגרש חניה.
- הייעוד: מלונאות ונופש א'.
- קיבולת הבנייה: 0 מ"ר.
- דמי חכירה: דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך 1,561.56 ₪ (להלן – "דמי חכירה מהוונים").
  דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.
- "הערך היסודי של המגרש": 33,000 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
- <u>תנאים מיוחדים</u>:

1. ידוע לחברה, כי שטח העסקה הינו לחניה למלון וכי אין לה זכויות בניה על שטח עסקה זו. כל תוספת בינוי כרוכה באישור של רשות מקרקעי ישראל בכתב ובחיוב תשלום בהתאם לנוהלי רמ"י באותה עת.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

2. ידוע לחברה, כי עם קבלת חוזה, עדכון תקופת חכירה ביובל, עליהם להגיש שטר תיקון תנאי חכירה לרישום בלשכת המקרקעין.
3. יתר התנאים של חוזה החכירה ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינוים המחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.
4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

14.5 <u>הסכם שכירות ותפעול</u>

הועבר לעיוננו הסכם מתאריך **02.09.2019**, בין חברת "טל פאי מלונות בע"מ" (להלן: "המשכירה") לבין חברת "א.מ לשם גרופ בע"מ" (להלן: "השוכרת"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

והמשכירה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה הבלעדיות וכן בעלת החזקה הבלעדית במקרקעין והשוכרת עוסקת בתחום התיירות והמלונאות, ובכלל זה עוסקת בניהול בתי מלון ותפעולם והינה בעלת ניסיון ומומחיות בתחום ניהול בתי מלון ותפעולם.

מטרת השכירות

המשכירה משכירה את המושכר לשוכרת באופן מלא ובלעדי, בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו, וזאת למטרות מלונאיות וכל השימושים החוקיים הנלווים לכך והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי, המלא והמוחלט של השוכרת, ללא כל התערבות מצד המשכירה ו/או מי מטעמה.

תקופת השכירות

תקופת השכירות מתחילה במועד המסירה בפועל ומסתיימת לאחר 10 שנים, לשוכרת 2 תקופות אופציה ל-5 שנים נוספות כ"א.

המלון/המושכר

מלון 3 כוכבים או שווה ערך, "נופש C" בהתאם לתקנים של משרד התיירות, אשר יכלול, בין היתר, 5 קומות, 118 יחידות אירוח.

דמי השכירות

- בתקופת ההרצה לא תשלם השוכרת דמי שכירות למשכירה.
- בגין כל 12 חודשים במהלך תקופת השכירות, למעט בתקופת ההרצה, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים (או חלק יחסי מהם בגין תקופה הקצרה מ – 12 חודשים), בסך של **2,000,000** ₪ **בתוספת מע"מ**. (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").
- מובהר כי דמי השכירות הבסיסיים השנתיים המפורטים לעיל מחושבים לפי סך של 16,949 ₪ לחדר וסכום דמי השכירות הבסיסיים ייקבע לפי מספר החדרים כפי שיימסרו לשוכרת בפועל במועד המסירה.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

דמי השכירות הנוספים בגין המחזור

- החל משנת השכירות השנייה, תשלם השוכרת למשכירה עד ל – 15 באפריל בשנה הקלנדארית העוקבת, תשלום שנתי יחיד נוסף על דמי השכירות הבסיסיים, דמי שכירות נוספים המחושבים לפי חלק מהמחזור הכולל, לפי ההוראות כדלקמן:
  - ככל שהמחזור הכולל בשנת השכירות השנייה יעלה על הסך של 9 מיליון ₪, יעמדו דמי השכירות הנוספים בגין המחזור על **20%** מההפרש בין המחזור הכולל לבין הסך של 9 מיליון ₪.
  - החל משנת השכירות השלישית, ככל שהמחזור הכולל בשנה קלנדארית מסוימת במהלך תקופת השכירות יעלה על הסך של 10 מיליון ₪, יעמדו דמי השכירות הנוספים בגין המחזור על **30%** מההפרש בין המחזור הכולל לבין הסך של 10 מיליון ₪.

<u>קרן לחידוש ציוד</u>

החל משנת השכירות הרביעית, יפריש כל צד לקרן לחידוש ציוד, החלפות ותוספות לריהוט וציוד אחוזים מהמחזור הכולל ביחס לכל שנה בשיעורים כדלקמן:

שנה רביעית עד תום השנה השישית: 0.5% (יחדיו -1%).

שנת השכירות השביעית – 0.625% (יחדיו -1.25%).

14.6 <u>תוספת שניה להסכם שכירות ותפעול</u>

הועבר לעיוננו תוספת להסכם מתאריך 17.02.2022, בין חברת "טל פאי מלונות בע"מ" (להלן: "המשכירה") לבין חברת "א.מ לשם גרופ בע"מ" (להלן: "השוכרת"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

המועד האחרון להכשרת המלון ומועד מסירת החזקה

המועד האחרון להכשרת המלון ומועד מסירת החזקה יהיו לא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות (במקום 36 חודשים).

דמי השכירות

- בתקופת ההרצה לא תשלם השוכרת דמי שכירות למשכירה.
- בגין כל 12 חודשים במהלך תקופת השכירות, למעט בתקופת ההרצה, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים בסיסיים (או חלק יחסי מהם בגין תקופה הקצרה מ – 12 חודשים) בסכומים כדלקמן:

- במהלך השנתיים הראשונות לתקופת השכירות- סך של **2,000,000** ₪ **בתוספת מע"מ.**

- החל משנת השכירות השלישית ועד לתום תקופת השכירות- סך של **3,200,000** ₪ **בתוספת מע"מ**.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- מובהר כי דמי השכירות הבסיסיים השנתיים המפורטים לעיל מחושבים לפי סך של 27,118.6 ₪ לחדר החל מהשנה השלישית וסכום דמי השכירות הבסיסיים ייקבע לפי מספר החדרים כפי שיימסרו לשוכרת בפועל במועד המסירה.

דמי השכירות הנוספים בגין המחזור

- החל משנת השכירות השנייה, תשלם השוכרת למשכירה עד ל – 15 באפריל בשנה הקלנדארית העוקבת, תשלום שנתי יחיד נוסף על דמי השכירות הבסיסיים, דמי שכירות נוספים המחושבים לפי חלק מהמחזור הכולל, לפי ההוראות כדלקמן:
  - ככל שהמחזור הכולל בשנת השכירות השנייה יעלה על הסך של **9 מיליון** ₪, יעמדו דמי השכירות הנוספים בגין המחזור על **20%** מההפרש בין המחזור הכולל לבין הסך של **9 מיליון** ₪.
  - החל משנת השכירות השלישית, ככל שהמחזור הכולל בשנה קלנדארית מסוימת במהלך תקופת השכירות יעלה על הסך של **14 מיליון** ₪, יעמדו דמי השכירות הנוספים בגין המחזור על **25%** מההפרש בין המחזור הכולל לבין הסך של **14 מיליון** ₪.

14.7 <u>תוספת שלישית להסכם שכירות ותפעול</u>

הועבר לעיוננו תוספת להסכם מתאריך 20.02.2023, בין החברות "טל פאי מלונות בע"מ" ו"גבאי מניבים ופיתוח בע"מ" (להלן ביחד ולחוד: "המשכירה") לבין חברת "א.מ לשם גרופ בע"מ" (להלן: "השוכרת"), ממנו עולה כי הצדדים הסכימו על הוספת סע' 5.6 להסכם השכירות לעניין זכות ביטול מיוחדת של המשכירה ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- מוסכם כי ככל שבתום תקופת השכירות (דהיינו בתום שנת השכירות העשירית) תבוצע על ידי המשכירה בדיקה של דמי השכירות המצטברים ששילמה השוכרת בגין התקופה שבין שנת השכירות השלישית ועד לתום שנת השכירות העשירית.
- ככל שיתברר שדמי השכירות ששולמו על ידי השוכרת במצטבר בתקופה להלן היו בסכום הנמוך מ-40 מיליון שקלים (הרף התחתון), תהיה המשכירה רשאית להודיע לשוכרת בתוך 30 ימים ממועד ביצוע התחשיב, על סיומו המוקדם של ההסכם, וזאת בהודעה של 4 חודשים מראש לפחות.

14.8 <u>כתב אישור לתכנית במסלול מענקים</u>

הועבר לעיוננו מכתב מתאריך **28.07.2020** ממשרד התיירות לכבוד חברת "טל פאי מלונות בע"מ ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- מנהלת ההשקעות בתיירות (להלן: "המנהלה"), החליטה לאשר את תכנית ההשקעות ברכוש קבוע כ"מפעל מאושר" בהתאם לנוהל 2/2017 ובכפוף להוראות החוק ולאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף אליו.

- להלן פרטי החלטת המנהלה:
  - נושא התכנית המאושרת: **השבת מלון בן 119 חדרים בערד (אזור פיתוח א').**
  - רמת המלון: **C נופש**.
  - **היקף ההשקעה המוכרת לפרויקט בתכנית המאושרת: 25,000,000 ₪.**
- ביצוע ההשקעות ברכוש קבוע, בהתאם לתכנית המאושרת יזכה אתכם במענק חוק בשיעור של **20%** מהיקף ההשקעה בתכנית המאושרת בסך של עד 5,000,000 ₪.
- בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1556 מיום 19.06.2016, **הפרויקט זכאי לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית**. המענק המנהלי יינתן בתנאים הבאים ובשתי פעימות:
  <u>פעימה ראשונה</u> – מענק מנהלי בשיעור של 8% מהיקף ההשקעה בתכנית המאושרת, עד לסכום של 2 מיליון ₪ , יינתן כתוספת למענק על פי החוק (20%) בהתאם לאבני הדרך שבכתב האישור.
  <u>פעימה שניה</u> – מענק מנהלי בשיעור של 5% מהיקף ההשקעה בתכנית המאושרת, עד לסכום של 1,250,000 ₪ יינתן לאחר שיוכח כי בממוצע של 18 חודשים מתוך 36 החודשים לאחר הפעלת המלון, לפחות 25% מהכנסות המלון הן מתיירות נכנסת.
- מילוי התנאים הבאים והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי ומקדים לקבלת ההטבות שמקנה כתב אישור זה:
  - לפחות 20% מההשקעות ברכוש קבוע ימומנו בהון מניות (רגילות) נפרע נוסף.
  - ההקצאה והפרעון של ההון ייעשו במקביל לביצוע השוטף של ההשקעות במסגרת התכנית המאושרת.
  - יש לדווח על כל שינוי בביצוע תכנית ההשקעות או בתוצאות העסקיות, אשר יכול להשפיע באופן מהותי על הביצוע של התכנית המאושרת.
- <u>להלן רשימת התחייבויות החברה</u>:
  1. לשמור על דיני הקניין הרוחני, כפי שינהגו מעת לעת במדינת ישראל.
  2. לשפץ ולהחזיר בית מלון לשימוש מלונאי או להתאים ולהסב לבית מלון, תוך פרק הזמן המוגדר בנוהל מס' 02/2017 ועל פי לוחות הזמנים המפורטים בו.
  3. להתאים, ככל האפשר, את מבנה בית המלון לדרישות התקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שנקבע בתכנית האדריכלית שאושרה.
  4. להתאים את בית המלון לדירשות הרשויות המוסמכות, לרבות צורך רישוי עסקים, למעט אם נתקבלה הקלה ספציפית בנושא זה.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

5. להפעיל ולנהל את המבנה כבית מלון לאורך תקופה רציפה של 15 שנה לפחות, באופן וברמה כנהוג וכמקובל בבית מלון בהיקף וברמה דומים.
6. להפעיל את המבנה כבית מלון "רגיל" ולא בשיטת "אכסון מלונאי מיוחד".
7. לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג שאינו מלונאות ולא להפעיל את המלון לשימוש שאיננו שימוש מלונאי, אלא באישור בכתב.
8. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה (ולא פחות משליש מסכום המענק שהתקבל), אם בתוך 7 שנים ממועד דוח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות, ייעשה שימוש חורג במבנה.
9. לא להמחות זכויות או חובות בפרויקט לצד ג', אלא רק לאחר אישור בכתב ומראש של המנהלה.
10. לשמור על זהות התכניות האדריכליות המוגשות למנהל ולוועדה המקומית.

- אישור אדריכל המשרד מיום 14.07.2020 להתאמת התכנית האדריכלית המאושרת לתקנים הפיזיים של המשרד והתנאים הקבועים בו, הינם מחייבים ומהווים תנאי עיקרי למילוי. כל שינוי שיעשה בתכניות המאושרות למבנה המלונאי, יהיה בהתאם לדרישות התקנים הפיזיים ויחייב את אישור אדריכל המשרד בכתב ומראש.

14.9 <u>הסכם רכישה – גבאי מניבים מול טל פאי</u>

הועבר לעיוננו הסכם מכר שנערך ונחתם ביום **15.06.2022** בין חברת טל פאי מלונות בע"מ (להלן: "**המוכרת**") מצד אחד, לבין גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "**הרוכשת**") מצד שני, ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- המוכרת הינה החוכרת היחידה והבלעדית של מלוא הזכויות <u>במקרקעין</u> בשטח רשום של 13,118 מ"ר הידועים בלשכת רישום המקרקעין כדף 5 בספר ערד, מצד ערב אלגהלין מס' 500 כמפורט בנסח הרישום (פנקס השטרות), אשר מהווים את מגרש מס' 44 על פי תכנית 24/מק/2028, שהינם חלק מחלקה 1 בגוש 38738.
- <u>המקרקעין הנוספים</u> – המוכרת הינה החוכרת ובעלת זכויות החכירה הבלעדית במקרקעין הנוספים המהווים את מגרש מס' 45 על פי תכנית 24/מק/2028, שהינם חלק מחלקה 1 בגוש 38738.
- על המקרקעין מצוי מבנה מלון ישן הנמצא בתהליכי שיפוץ נרחבים על פי היתרי בניה שניתנו למוכרת (להלן: "**עבודות השיפוץ**").
- והמוכרת התקשרה בהסכם שכירות להפעלת המלון, עם א.מ לשם גרופ בע"מ (להלן: "**השוכרת**"), לתקופת שכירות שתחילתה עם מסירת המלון לשוכרת, לאחר קבלת האישורים הנדרשים לכך כדין ובהתאם להוראות הסכם השכירות.
- **הממכר - 75/100 חלקים (במושע) מכל זכויות המוכרת במקרקעין, בכל הבנוי עליהם, וכן 50% מזכויות הבניה העתידיות בהן, וכן 75% מזכויות והתחייבויות המוכרת על פי הסכם השכירות כהגדרתו לעיל**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

(בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השיתוף בדבר אופן חלוקת תקבולי השכירות), וכן 50% מהזכויות במקרקעין הנוספים כהגדרתם לעיל.

- מועד מסירת המלון- ככל האפשר, כהגדרתו בסע' 4.3 להסכם השכירות וסע' 3 לתוספת הסכם השכירות מיום 17.02.2022 ובכל מקרה במועד המוקדם ביותר האפשרי.

- <u>אישור משרד התיירות</u>- המוכרת מתחייבת לפעול לקבלת אישור של משרד התיירות, להתקשרות המוכרת עם הרוכשת בהסכם זה בתוך 3 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה (להלן: "אישור משרד התיירות" ו – "המועד לקבלת אישור משרד התיירות, בהתאמה).

- <u>המוכרת מצהירה ומתחייבת</u>, כי פרט לתשלומים ולסכומים המפורטים להלן, אין לה שום חובות שהם הקשורים למלון ו/או למקרקעי המלון ו/או למקרקעין הנוספים, וכי ביצוע התשלומים המפורטים להלן יביא את המלון למצב שלם ומושלם למסירה על פי הוראות הסכם השכירות והתוספות לו. המוכרת מצהירה, כי הרוכשת מתבססת על הצהרתה זו, וכי הצהרתה זו הינה תנאי יסודי להתקשרות הרוכשת בהסכם זה. ואלה הם התשלומים:

  - סך של **37,617,941** ₪ לא.ר.א.ב בונוס בע"מ (הכוללים הפרשי הצמדה וריבית עד ליום 08.06.2022).
  - סך של **11,586,155** ₪ על פי הפירוט תשלומים כפי שהתקבל ע"י המוכרת (יתרת תשלומים), המהווה תשלום לספקים עבור עבודות שבוצעו במלון ו/או במקרקעין המלון (נספח י"ב להסכם).
  - סך של **2,000,000** ₪ נושא ריבית שנתית בשיעור פריים +5.25% ובתוספת מע"מ שהועברה ללווה ביום 30.05.2022 (נכון למועד זה ריבית הפריים הינה 2.25%) אפקטיבית 8.23% לחברת גבאי בניה ביצוע והנדסה.

- לצורך השלמת המלון ומסירתו לשוכרת נדרשת השקעה סופית ומוחלטת בסך של **8,514,795** ₪, (הכל כמפורט בטבלה המצ"ב בנספח י"ב1 להסכם זה). מובהר, כי המוכרת תהא אחראית לכל סכום נוסף שיידרש (עבור השלמת המלון ועבור פירעון ההלוואה למלווה), וכי סכום זה ייגבה מתוך זכאותה של המוכרת לדמי השכירות.

- **<u>התמורה, השלמת העסקה והעמדת הלוואת הרוכשת</u>**:

  - בתמורה לממכר תשלם הרוכשת למוכרת סך של **40,500,000** ₪ **בתוספת מע"מ** כדין (להלן: "**התמורה**").

  - <u>התמורה תשולם כדלקמן</u>:

    - החל ממועד החתימה על הסכם זה, יפעלו הצדדים למחזור ההלוואה מאת הגורם הממן, והגדלתה, תוך שעבוד מלוא הזכויות במלון ובמקרקעין המלון. 75% מסכום ההלוואה המבוקשת כהגדרתה להלן אשר יועמד על ידי הגורם הממן יחשב כתשלום על חשבון התמורה

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

הקבועה בהסכם זה על ידי הקונה. מוסכם כי הרוכשת זכאית לפעול לקבלת מימון מכל גורם אחר שהוא.

- הרוכשת תפעל לכך שהגורם המממן יעמיד הלוואה בסך 54,000,000 ₪ : 40,500,000 ₪ - עבור המוכרת ו- 13,500,000 ₪ - עבור הרוכשת, וכן להעמיד למוכרת הלוואות נוספות על מנת שניתן יהיה לעמוד בכל התשלומים המפורטים בסע' 3.26 להסכם זה.
- ככל והשוכרת תשלם החל מהשנה השלישית דמי שכירות העולים על 6 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ, אזי המוכרת תהא זכאית לתשלום חד פעמי נוסף בסך של 4 מיליון ₪. זכאות זאת של המוכרת הינה חד פעמית, והיא תשמש בראש ובראשונה לפירעון חובותיה של המוכרת. המוכרת מורה בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לקזז כל חוב של המוכרת מתוך זכאות זאת. במקרה שזכאות זו תתקיים, הצדדים ידווחו עליה כנדרש לרשויות הרלוונטיות.

- **<u>השלמת העסקה והתנאים להשלמתה</u>** :

תשלום התמורה והעמדת הלוואת הרוכשת למוכרת יבוצעו כנגד הפעולות השלובות המפורטות להלן או מסירת המסמכים הדרושים :
הצדדים יחתמו על הסכם השיתוף, הצדדים יחתמו על חוזה עסקה משותפת, הסכם שותפות והסכם שכירות לשותפות, תימסר הודעה לשוכרת כי המוכרת ממחה החל מאותו מועד 75% מהזכויות ומההתחייבויות מכוח הסכם השכירות לרוכשת, תימסר לרוכשת החזקה המשפטית בממכר עם תשלום התמורה והעמדת הלוואת הרוכשת (להלן :"**מועד מסירת החזקה**").

- **<u>מיסים, היטלים ותשלומי חובה אחרים</u>** :

- המוכרת תישא בתשלום מס שבח מקרקעין, אם יחול, בגין מכירת הממכר.
- המוכרת תישא בתשלום מס רכוש, אם יחול, בגין הממכר ביחס לתקופה שעד למועד מסירת החזקה, וככל שיחול מס רכוש בגין הממכר ביחס לתקופה שלאחר מועד מסירת החזקה, הוא ישולם על ידי הרוכשת והמוכרת לפי חלקו היחסי של כל צד בממכר.
- הרוכשת תישא בתשלום מס הרכישה בגין רכישת הממכר.
- כל המיסים והתשלומים השוטפים החלים על הממכר לרבות מיסים עירוניים, מיסים ממשלתיים, תשלומי חובה, ארנונות, שמועד חיובם לפני מועד חתימת חוזה זה – יחול על המוכרת, ולאחר מועד חתימת חוזה זה- יחולקו בין הצדדים בהתאם לחלק היחסי של כל צד בממכר.
- אגרות והיטלים מכל מין וסוג שהוא, לרבות, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, סלילה, כבישים וכיוצא באלו, שמועד חיובם לפני חתימת חוזה זה, יחולו על המוכרת, ואלו שמועד

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

חיובם מתייחס לתקופה שלאחר חתימת חוזה זה ואילך, יחולקו בין הצדדים בהתאם לחלק היחסי של כל צד בממכר.

- הרוכשת תהיה אחראית ותישא במלוא ההוצאות, התשלומים והאגרות הכרוכים ברישום הזכויות בממכר על שמה בפנקס השטרות בלשכת רישום המקרקעין או בכל מרשם רלבנטי אחר.
- תשלומים שלא פורטו לעיל, יחולו וישולמו על ידי הצד החייב בהם על פי דין, למעט אם נקבע אחרת בהסכם זה או בהסכמים הנוספים הנחתמים בד בבד עם הסכם זה.

14.10 <u>הסכם שותפות כללית – גבאי מניבים מול טל פאי</u>

הועבר לעיוננו הסכם שותפות כללית שנערך ונחתם ביום **15.06.2022** בין גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "**גבאי**") מצד אחד, לבין חברת טל פאי מלונות בע"מ (להלן: "**טל פאי**") מצד שני, ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- גבאי וטל פאי מעוניינות לשתף יחד פעולה לשם השלמת בניית בית המלון, תפעול והשכרת בית מלון אשר בנייתו ושיפוצו נמצאים בשלבי סיום על המקרקעין וכן תכנון מיזם תיירותי על המקרקעין הנוספים (להלן: "**הפרויקט**").

- בד בבד עם חתימת הסכם זה חותמים הצדדים על ההסכמים הבאים:
  1. חוזה מכר לפיו תרכוש גבאי את 75% מהזכויות בממכר.
  2. חוזה עסקה משותפת לשם השלמת בנייה, ניהול הפרויקט ומימונו ותכנון מיזם תיירות על המקרקעין הנוספים.
  3. הסכם שיתוף המסדיר את יחסי השיתוף בפרויקט.

- ובד בבד עם הקמת השותפות, יחתמו גבאי וטל פאי מצד אחד עם השותפות מצד שני על הסכם שכירות (נספח ב' להסכם זה), לפיו הצדדים ישכירו לשותפות את המלון על מנת שתשכיר אותו בשכירות משנה לשוכרת לפי חוזה שכירות (נספח ג' להסכם זה).

- חלוקת רווחים – רווחי השותפות יחולקו לצדדים על פי ההוראות הרלוונטיות בחוזה העסקה המשותפת בהתאם לחלקו של כל אחד בזכויות בשותפות כפי שיהיה במועד חלוקת הרווחים.

- תקופת השותפות – השותפות תחל את פעילותה ממועד הקמת השותפות והיא תמשיך להתקיים עד לסיומה של תקופת השכירות הקבועה בהסכם השכירות ופירעון מלוא האשראי שהועמד לשותפות ו/או לשותפים בקשר עם המלון. במקרה שבו תוארך תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות עליהם יסכימו הצדדים, תוארך תקופת פעילותה של השותפות עד לתום המועד לסיום תקופות השכירות הנוספות.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

14.11 <u>חוזה עסקה משותפת – גבאי מניבים מול טל פאי</u>

הועבר לעיוננו חוזה עסקה משותפת שנערך ונחתם ביום **15.06.2022** בין גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "**גבאי**") מצד אחד, לבין חברת טל פאי מלונות בע"מ (להלן: "**טל פאי**") מצד שני, ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- הצדדים מבקשים לשתף פעולה לשם השלמת בניית המלון ניהול והפעלת פרויקט המלון ומימונו, וכן לתכנון מיזם תיירות במקרקעין הנוספים.
- במועד הקמת השותפות, הצדדים ייסדו בישראל את השותפות, שתשכור מהצדדים את מגרש המלון ותשכיר אותו בשכירות משנה לשוכרת למטרת הפעלת בית מלון, והכל בהתאם להוראות חוזה זה.
- <u>ניהול העסקה המשותפת וקבלת החלטות</u>

- סמוך לאחר חתימת הסכם זה, הצדדים ימנו את נציגות בית המלון לצורך קבלת החלטות וביצוע הפעולות הנדרשות.
- כל ההחלטות בנציגות בית המלון יתקבלו ברוב קולות. אולם, במקרה של שוויון קולות בנוגע להחלטות בנושאים הבאים, יתקבלו החלטות בנציגות בית המלון באופן המפורט בהסכם זה.
- כח ההצבעה הכולל של גבאי בישיבות נציגות בית המלון (ללא תלות במספר הנציגים) יהיה שלוש קולות מכח ההצבעה בנציגות בית המלון. באותו האופן, כוח ההצבעה הכולל של כלל נציגי טל פאי הנוכחים בישיבת נציגות בית המלון יהיה קול אחד מכוח ההצבעה בנציגות בית המלון.

- <u>השכרת מגרש בית המלון</u> – סמוך לאחר מועד הקמת השותפות, הצדדים יתקשרו עם השותפות בהסכם שכירות על מנת שזו תשכיר אותו בשכירות משנה לשוכרת לפי הוראות חוזה השכירות.
- <u>חלוקה ונשיאה בעלויות הקמת פרויקט המלון</u>

- הצדדים יישאו בעלויות הקמת פרויקט המלון לפי יחס החזקות הצדדים בפרויקט המלון שתהינה בסכום שלא יעלה 54 מיליון ₪ בתוספת יתרת המענק בסך 2 מיליון ₪ ובתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד.
- <u>מובהר, כי 75% מתקציב פרויקט המלון מהווה את מלוא התמורה המשולמת על ידי גבאי בהתאם לחוזה המכר, וכי גבאי לא תידרש, בשום תנאי שהוא לשאת בעלות העולה על 40,500,000 ₪</u> כסכום סופי ומוחלט עבור חלקה בקרקע הנוספת, בקרקע המלון ובמלון כגמור בצורה מושלמת ומוכן למסירה לשוכרת על פי תנאי הסכם השכירות על כל הנובע והמשתמע מכך.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- <u>בניית המלון הנוסף על המקרקעין הנוספים</u>

- מוסכם בין הצדדים כי יפעלו יחד לתכנן, ליזום ולבנות בית מלון נוסף ו/או מיזם תיירותי אחר לפי החלטת הצדדים, שרמתו, אופיו, ומתכונתו יקבעו על ידי הצדדים במשותף, וזאת החל ממועד חתימת החוזה.
- עוד מוסכם בין הצדדים כי גבאי תהא אחראית להעמדת המימון לצורך תכנון ובניית המיזם התיירותי, אשר מוסכם בין הצדדים, כי כל אחד מהצדדים יהיה אחראי לפירעון חלקו בחוב מתוך תקבולי המיזם ו/או דמי השכירות שיתקבלו מאת השוכרת.
- מוסכם כי ככל שגורם ממן יעמיד רק מימון חלקי למימון בניית המיזם הנוסף, תעמיד גבאי ממקורותיה את הפרש המימון שידרש לשם השלמת המיזם הנוסף.

- <u>כספי המענק – משרד התיירות</u>

- בכוונת הצדדים לפנות למשרד התיירות בבקשה להשלמת קבלת כספי המענק בשל הקמת פרויקט המלון מכח הוראות חוק עידוד השקעות הון, על תקנותיו ונהליו (לעיל ולהלן: "המענק"), אשר נלקח על ידי טל פאי והסבתו על שם השותפות.
- כספי המענק שיתקבלו ממשרד התיירות יופקדו בחשבון הבנק של השותפות וישמשו אותה למימון עבודות הבנייה.
- מובהר, כי כספי מענק שכבר התקבלו אצל טל פאי יהווה חלק בלתי נפרד מהממכר כהגדרתו בהסכם המכר.
- במקרה שמשרד התיירות מכל סיבה אשר תהא, לא יעמיד את יתרת המענק (2 מיליון ₪), אזי האחריות הבלעדית להעמדת סך של 2 מיליון ₪ תהא של טל פאי בלבד.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

14.12 **<u>הסכם הגבלת אחריות ושיפוי</u>**

ביום **28.11.2022** נערך ונחתם הסכם הגבלת אחריות ושיפוי בין משרדנו ("S.K שמאות מקרקעין") (להלן: "המעריך/השמאי") לבין גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") ממנו עולים הפרטים הבאים:

- החברה מבקשת לעשות שימוש בשומה במסגרת תשקיף/ דו"ח מיידי/ דוחות כספיים/ דוחות תקופתיים שבכוונתה לפרסם בקרוב וכן, מבקשים לעשות שימוש בשומה בפני צדדים שלישיים ובכללם דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית.
- החברה מתחייבת כלפי השמאים לשפות אותם בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, שתופנה אל השמאים על ידי החברה ו/או צד שלישי כלשהו, בקשר עם השומה לרבות עריכת השומה ו/או ניסוחה ו/או ממצאיה ו/או אופן הצגתה בתשקיף או בפני כל גורם ו/או הסתמכות עליה ואולם התחייבות השיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים שיעשו ברשלנות או במזיד. על אף האמור לעיל, לא יינתן שיפוי בגין נזק או עלות בסכום הנמוך מפי 3 משכר הטרחה של השמאים בגין חוות הדעת שתינתן על ידם.

14.13 <u>דוח רווח והפסד לשנת 2025 ולמחצית ראשונה של שנת 2026</u>

הוצגו בפנינו דוחות רווח והפסד לשנת 2025 ורבעון ראשון לשנת 2026 מהם עולה כי הכנסות תואמות את דמ"ש שנקבעו בהסכם עם השוכר.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

15. רקע כללי – מלונאות

15.1 סוגי מלונות

בתי מלון נחלקים לשני סוגים עיקריים:

- מלונות עירוניים – בהם הדגש הינו על מיקום במרכזי הערים, מלונות עירוניים ממוקמים בעיקר בתחומי ערים וישובים מרכזיים ומיועדים לאנשי עסקים ולתיירים השוהים בהם בעיר למטרות לינה, לפיכך הנחת היסוד היא כי הם מבלים את מרבית זמנם, במשך היום והערב, מחוץ למלון.
היקף השירותים והשטחים המוקצים במלונות אלה למטרות אחרות, יהיה מצומצם.

- מלונות נופש – מלון באתר נופש או בעיר, שהאורחים מתאכסנים בו למטרת נופש, ולכן הנחת היסוד היא כי הם מבלים את מרבית זמנם, במשך היום והערב, במלון ובמתקניו.
בדר"כ נופשים אלה שוהים במלון מספר ימים ומנצלים חלק ניכר מהשירותים הניתנים ע"י המלון.
לדוגמא: בריכה, חדרי ספא, חדרי אוכל וכדומה.
הנתונים הפיזיים הנדרשים במלונות נופש גבוהים יותר ממלונות עירוניים, שמתבטאים בשטחי חדרים גדולים יותר, שטחים ציבוריים גדולים יותר וכדומה.

15.2 רווחיות נכסים תיירותיים מושפעת ממספר פרמטרים עיקריים, כדלקמן:

א. מיקום וקירבה לאטרקציות שמושכות תיירות (אזורי בילוי, אתרים היסטוריים וכו').

ב. תחרות, ביקוש מול היצע של מלונות דומים.

ג. ציוד, רמת הגמר ומוצרים נלווים: מועדון בריאות, מסעדות וכו'.

ד. גורם הניהול והרמה התפעולית של השירות: מטבח, שרות חדרים וכו'.

ה. מוניטין.

כמו כן, בעת הערכת השווי יש להתחשב במצב בענף התיירות (רמות תפוסה ומחירים וכדומה). מאחר וענף התיירות בארץ רגיש למצב הפוליטי והביטחוני השורר במדינה, לגורמים אלו עשויה להיות השפעה רבה .

כפרי נופש, בתי מלון ונכסי תיירות שונים הינם נכס נדל"ן האמור להניב הכנסות כתוצאה מהפעלתו, לכן ערכו נגזר מניתוח הרווח הצפוי לאורך שנים.

חשוב להדגיש כי כפרי נופש ובתי מלון נמנים על קבוצת נכסים המוגדרת כנכסים מיוחדים מאחר שיש בהם קשר חד ערכי בין העסק המתנהל בה לבין המקרקעין עצמם.

כאשר דנים בבתי מלון / כפרי נופש ובנכסים תיירותיים, מתייחס מושג "ההיצע" למספר ולסוג החדרים בתחום שטח או אזור מוגדר. מושג "הביקוש" מייצג את סך כל האורחים הצפויים להזדקק ולהשתמש בשירותים האלה באזור המוגדר. לכן מטרתו הראשונה של השמאי היא להיכנס לנעליו ולהלך המחשבה של יזם פוטנציאלי, ולבחון, לנתח ולכמת נתונים אלה לנתונים מדידים שאפשר להעריכם.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

כל הערכות ומבחני ההיתכנות מבוססים על הכללים הבסיסיים של היצע וביקוש. מובן שאופיים המיוחד של הנכסים השונים חייב למצוא את ביטויו בהליך ההערכה.

נכסים מלונאים/תיירותיים הנם עסק כלכלי לכל דבר ועניין עם מאפיינים מיוחדים לענף, כגון: מיומנות ניהול ייחודית ומיומנויות שיווקיות, השקעות בציוד, ריהוט וכדומה, בצד השקעות בנדל"ן, ההכנסות נובעות ממספר מרכיבים בעלי רגישות וסיכונים תפעוליים שונים.

15.3 <u>דירוג בתי המלון</u>

על פי תקנה שהוציא שר התיירות, בוטלו דרגות בתי המלון בשנת 1992.
התקנה החדשה הביאה לצורך בקביעת סיווג חלופי של בתי המלון שיאפשר ניתוח משופר יותר של הנתונים.
הוחלט לסווג את המלונות שהיו מדורגים מ 1 עד 5 כוכבים ל – 4 רמות: מרמה A לרמה D
כאשר רמה A משקפת את הרמה הגבוהה ביותר ורמה D משקפת את הרמה הנמוכה ביותר. הרמות נקבעות על סמך שני מאפיינים: אופי המלון (עירוני/נופש) והשטח הממוצע לחדר זוגי (לא כולל סוויטות ושטחים פתוחים). **המלון נשוא חוו"ד מסווג ע"י משרד התיירות כמלון – נופש C ובו שטח חדר ממוצע הינו כ- 30 מ"ר.**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

15.4 עיקרי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי[6]

- יחידות האירוח – ריכוז נתוני שטח תקניים

	רמה	סוג המלון	חדר יחיד	חדר זוגי	סטודיו	שטח תקני (מ"ר נטו) סוויטה (רגילה)	שטח מרבי (מ"ר נטו) סוויטה מיוחדת	שטח מרבי (מ"ר נטו) סוויטה נשיאותית
מלונות חדרים	A	נופש	24	32	41	49	90-55	עד 150
		עירוני	21	28	35.5	42	47-76	
	B	נופש	19.5	26	34	40	70-45	עד 120
		עירוני	16.5	22	30	36	40-62	
	C	נופש	16	21	28	33	37-50	-
		עירוני	13.5	18	26	29	32-43	
	D	נופש	13	17	20	25.5	29-35	-
		עירוני	10.5	14	20	25.5	29-35	

- גובהם המינימאלי של החדרים יהא 2.5 מ' ושל חדרי השירותים 2.2 מ'.
- רוחב מינימאלי של חדר לא יפחת מ 2.6 מ', רוחב של פתחי כניסה ליח' אירוח לא יפחת מ 0.8 מ' ורוחב פתחי כניסה לחדר רחצה לא יפחת מ 0.7 מ'.
- בכל חדרי האירוח יקבע חלון אל החוץ בשטח שלא יפחת מ 10% שטח החדר.
- במלונות חדרים בסיווג A ו- C תותר גמישות מיוחדת של עד 20% הפחתה או תוספת בשטחי החדרים, 10% הפחתה ו – 20% תוספת בשטחי ציבור ושירות, במבנים לשימור ובמלונות בהפעלת רשת בינ"ל בהסכם לטווח ארוך, יופעל שיקול דעת, ביחס לתקן.
- שטחים ציבוריים והשירותים הנדרשים מחושבים כשטחי נטו פונקציונליים של כל מרכיב שטח בנפרד. שטחי מעברים, קירות חיצוניים, מחיצות וכדומה, אינם נכללים בשטחי הנטו. היקף השטחים הנדרשים במלונות לסוגיהם מחושב כמכפלה של מספר יחידות האירוח (חדר או סוויטה) במקדם מתאים.

[6] עפ"י חוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 2012/12 מיום 10.07.2012

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

16. <u>ענף התיירות בישראל ובסביבת הנכס</u>

למצב ענף המלונאות בארץ עשויה להיות השפעה על שווי השוק של נכסי מלונאות. כפי שיוצג להלן, בשנים האחרונות קיים שיפור מגמתי במצב המלונאות בארץ הבא לידי ביטוי בתפוסות, בפדיון וכד'.

<u>שנים 2019-2020</u>:

משבר הקורונה שהחל בחצי השני של חודש מרץ 2020 הביא לירידות חדות בנתוני הלינות במלונות עד סוף שנת 2020.

<u>שנת 2020 לעומת 2019</u>:

<u>סך הלינות</u>: נרשמה ירידה של 45% ביחס לשנת 2019.

<u>לינות התיירים</u>: בשנת 2020 ירדו ב-82%.

הרוב המכריע של לינות התיירים (93%) נרשם ברבעון הראשון, לעומת 7% בלבד בשלושת הרבעונים הבאים.

<u>לינות הישראלים</u>: בשנת 2020 ירדו לחצי ממספרן ב-2019.

<u>תפוסת החדרים</u>: הממוצעת בשנת 2020 הגיעה ל-25% בלבד (70% בשנת 2019).

<u>שנת 2021 לעומת 2019 (השנה האחרונה לפני משבר הקורונה):</u>

<u>סך הלינות</u>: נרשמה ירידה של 40% ביחס לשנת 2019.

<u>לינות התיירים</u>: ירידה דרמטית של 93% במספר לינות התיירים.

<u>לינות הישראלים</u>: ועלייה של 7% בלינות הישראלים.

<u>תפוסת החדרים</u>: הממוצעת בשנת 2021 הגיע ל- 39% בלבד (70% בשנת 2019).

בחודשים **ינואר-פברואר 2021** נרשמה פעילות אפסית במלונות בשל מגבלות הסגר השלישי. החל בחודש מרץ נפתחו שוב מלונות רבים שהיו סגורים. בחודשים יוני-דצמבר 2021 נרשם מספר **גבוה** של לינות הישראלים, ואילו מספר לינות התיירים נשאר נמוך.

<u>שנת 2022</u>:

<u>סך הלינות</u>: פדיון מלונות התיירות הסתכם בין החודשים ינואר למרץ 2022 ב- 13.2 מיליארד ₪ בלבד, לעומת 12.7 מיליארד ₪ בשנת 2019.

<u>לינות הישראלים</u>: 70% מהפדיון במלונות התיירות בישראל התקבל מישראלים, לעומת 57% בשנת 2019.

<u>תפוסת החדרים</u>: תפוסת החדרים השנתית הייתה 61% ב- 2022 לעומת 70% ב-2019.

<u>שנת 2023</u>:

עם פרוץ מלחמת חרבות הברזל ב-7 באוקטובר, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו. מלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי סיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח.

החל מחודש אוקטובר נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

2023 - נתונים מקוריים

26.4 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ (23.1 מיליון ב-2022) :

18.7 מיליון לינות של ישראלים (16 מיליון ב-2022)

7.7 מיליון לינות של תיירים (7.1 מיליון ב-2022).

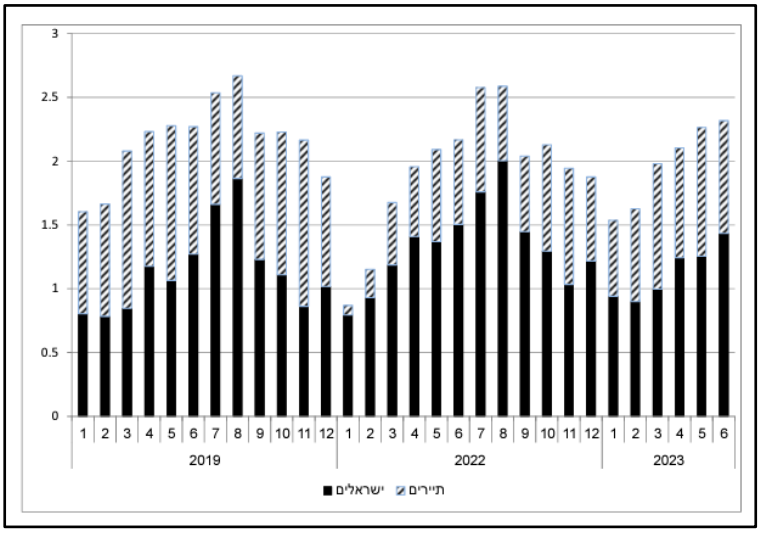
אוקטובר-דצמבר 2023 - נתונים מקוריים

ברבע האחרון של 2023 נרשמו 7.6 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ (6 מיליון ב-2022) שהן 29% מסך הלינות ב-2023 (26% ב-2022).

7 מיליון לינות היו של ישראלים (3.5 מיליון ב-2022) - 38% מסך לינות הישראלים ב-2023 (22% ב-2022)

0.5 מיליון לינות היו של תיירים (2.4 מיליון ב-2022) - 7% מסך לינות התיירים ב-2023 (34% ב-2022)

<u>תרשים - לינות ישראלים ותיירים במלונות לפי חודשים, לשנים 2019-2023, מיליונים</u> :



שיעור תפוסת החדרים הממוצעת באזור ים המלח עומד על כ- **65.3%** בשנת 2023.

<u>שנת 2024</u>

שנת 2024 לעומת 2023 – נתונים מקוריים (לוח) 1 :

22.6 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ (26.4 מיליון ב- 2023) :

20.7 מיליון לינות של ישראלים – 92% מסך הלינות (18.4 מיליון ב- 2023- 70% מסך לינות).

1.9 מיליון לינות של תיירים – 8% מסך הלינות 7.7 מיליון ב- 2023 - 30% מסך הלינות).

תפוסת החדרים במלונות (לוח א) הייתה 61% לעומת 64% ב -2023.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

שנת 2025

לאחר ירידות חדות במדדי התיירות הנכנסת בשנים 2020-2021, כתוצאה ממגפת הקורונה, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ניכרה התאוששות בענף המלונאות. אך עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" שגרת פעילותם של בתי המלון ספגה שוב פגיעה קשה. **עם תחילת המבצע "עם כלביא" ב- 13 ביוני וסגירת המרחב האווירי, במספר לינות התיירים חלה ירידה חדה, חופשות של ישראלים בוטלו וחלק מהמפונים כתוצאה מההפצצות האיריניות פונו לבתי מלון.**

להלן לוח תפוסת חדרים ממוצעת **לפי מחוז** (באחוזים), מתוך אתר הלמ"ס לרבעון ראשון 2026:

מחוז	שנת 2024	שנת 2025
ירושלים	43.4	40.1
צפון	60.7	40.7
חיפה	67.8	51.6
מרכז	68	55.9
תל אביב	54.8	51.2
דרום	72.9	67.9
סה"כ ארצי	**60.1**	**52.6**

להלן לוח תפוסת חדרים ממוצעת **לפי ישובים נבחרים** (באחוזים), מתוך אתר הלמ"ס:

שנה	חודש	סה"כ	ירושלים	טבריה	חיפה	תל אביב-יפו	אילת	ים המלח
2024	ינואר	52.6	47.9	75.8	82.3	57.4	61.8	72.2
	פברואר	51.6	43.0	73.3	75.6	59.4	66.7	71.6
	מרץ	48.5	37.1	72.4	70.5	55.7	70.1	66.1
	אפריל	52.9	38.8	72.5	70.1	54.4	80.4	68.9
	מאי	51.6	37.3	70.0	73.3	54.9	79.4	69.9
	יוני	56.5	44.4	69.6	78.0	62.0	87.6	69.1
	יולי	61.9	50.8	68.5	71.7	66.3	91.6	71.1
	אוגוסט	59.7	48.6	67.1	63.9	55.7	88.7	55.9
	ספטמבר	49.0	40.5	54.7	53.8	46.4	83.5	62.6
	אוקטובר	45.0	38.1	46.3	42.3	38.8	73.8	62.0
	נובמבר	42.4	37.0	48.5	42.3	43.0	72.3	55.3
	דצמבר	44.6	43.7	48.6	55.8	46.3	68.8	57.0
2025	ינואר	40.8	38.7	52.9	43.7	39.5	63.0	55.5
	פברואר	41.8	38.1	46.5	59.6	49.4	66.1	55.6
	מרץ	37.4	32.3	26.5	40.1	43.1	62.9	53.6
	אפריל	47.6	36.3	37.9	42.1	50.6	78.3	60.6
	מאי	47.0	36.7	40.5	45.5	50.1	81.5	50.1
	יוני	37.8	25.9	27.9	44.9	55.9	69.2	57.1
	יולי	55.5	35.6	53.2	44.4	59.5	88.3	53.2
	אוגוסט	63.9	49.8	61.7	64.5	64.9	89.7	62.5
	ספטמבר	47.4	38.5	41.1	46.7	47.0	91.0	54.6
	אוקטובר	48.9	45.3	38.5	51.9	51.1	76.5	65.2
	נובמבר	43.4	46.7	26.9	50.5	51.9	71.4	59.4
	דצמבר	42.6	48.5	26.1	56.8	49.5	62.9	48.8

שיעור תפוסת החדרים הממוצעת באזור ים המלח עומד על כ- 65.14% בשנת 2024 ועל כ- 56.35% בשנת 2025.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

16.1 <u>קווים מנחים- קו מנחה ל': עריכת שומות לבתי מלון</u>

עפ"י קו מנחה ל' מרשימת הקווים המנחים שפורסם ע"י אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים בחודש מרץ 2023, תחום האירוח עבר בשנים האחרונות שינויים משמעותיים. לצד בתי מלון, אשר חולקו בעבר לבתי 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.

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.

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 מקרקעין, הציוד (או העלות התקינה להתקין ציוד כזה) והפוטנציאל העסקי.

עפ"י התקן הנ"ל, **<u>עסקאות השוואה מתאימות יהיו גם כאלה הנמצאות באזורים בעלי אופי דומה ולאו דווקא בעלות קרבה גיאוגרפית</u>**.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: <u>office@sk-group.co.il</u> web: <u>www.sk-group.co.il</u>

17. <u>איכות הסביבה</u>

א. התייחסות בתב"ע לנושא איכות הסביבה לנכס נשוא חוו"ד– לא קיימת התייחסות מיוחדת בתב"ע לנושא איכות הסביבה.

ב. התייחסות באתר איכות הסביבה לקרקע נשוא חוות הדעת – לא קיימת התייחסות מיוחדת בקשר לנכס הנדון.

ג. רשות העתיקות – על פי בדיקה באתר רשות העתיקות, המקרקעין נשוא חוות הדעת אינו נמצא בתחום אתר עתיקות.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

18. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

- **גישת ההשוואה** – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
- **גישת היוון ההכנסות** – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או העשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שיעור ריבית שנקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
- **גישת ההוצאה (השווי הפיזי)** – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים) – באם קיים.

<u>התייחסות לנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון הינו בית מלון הכולל 118 יחידות אירוח מלונאיות המיועדות להפעלה ע"י מפעיל ויחידה נוספת אשר אינה מהווה חלק מהסכם התפעול. (בהתאם להסכם, ראה סע' 14.5 לחוו"ד).
הנכס נשוא חוו"ד הוערך לפי גישת היוון הכנסות מדמ"ש וגישת ההשוואה.
באופן כללי, נכס מלונאי הינו נכס עסקי מניב תשואה, השיטה להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבי תשואה הינה **שיטת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהא מוכן לשלם בגין הנכס, על כן, הובא בחשבון היוון הכנסות תפעוליות של המלון בהתאם לסעיפים המוסכמים עפ"י הסכם שכירות ותפעול.

הוערך שוויו של המלון **בגישת ההשוואה**, כפי שיפורט להלן. מאחר וקיים קושי לאתר עסקאות מכר ו/או שכירות של מלונות בעלי מאפיינים דומים ובסביבה, בחנו גם נתונים ממלונות ברחבי הארץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות – מיקום, גודל (מס' חדרים ושטח ממוצע לחדר), מצב פיזי, שיעורי תפוסה בסביבת המלון וכיוצ"ב.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

19. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את השווי בהתאם לתקן 17 של הנכס הנדון, התחשבנו, בין היתר בגורמים ובשיקולים הבאים:

19.1 מיקום הנכס ברחוב מואב במתחם בתי המלון בחלקה המזרחי של העיר ערד עם נוף פתוח לים המלח.

19.2 אופי הסביבה הקרובה, המתחרים העסקיים ורמת הפיתוח הסביבתי הקיימת.

19.3 <u>ענף המלונאות</u> - עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל ב-7 באוקטובר, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו. כמו כן, מלונות התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי סיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח.

החל מחודש אוקטובר 2023 נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים.

עם תחילת המבצע "עם כלביא" ב- 13 ביוני 2025 וסגירת המרחב האווירי, במספר לינות התיירים חלה ירידה חדה, חופשות של ישראלים בוטלו וחלק מהמפונים כתוצאה מהמתקפה האיראנית פונו לבתי מלון.

בהמשך, עם תחילת מבצע "שאגת האריה" ב-28 לפברואר 2026, חלה הסלמה ביטחונית נוספת אשר הובילה פעם נוספת לסגירת המרחב האווירי ולהטלת מגבלות על הפעילות האזרחית.

במהלך המבצע חלה ירידה במספר לינות התיירים, חופשות של ישראלים בוטלו וחלק מהמפונים בעקבות המתקפות מאיראן פונו לבתי מלון. במהלך המבצע נרשמו שיבושים בפעילות התעופה הבינלאומית, אשר השפיעו באופן זמני על ענף התיירות והמלונאות בישראל.

19.4 בהתאם למידע שנמסר על־ידי מזמין חוות הדעת, החברה השלימה את מסירת הנכס לשוכר בחודש אוקטובר 2023. יצוין כי החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ועד לסוף חודש פברואר 2024 אכלס המלון אזרחים שפונו מבתיהם. החל מחודש מרץ 2024 נפתח המלון באופן רשמי לפעילות שוטפת וקלט אורחים בודדים וקבוצות.

עוד יצוין כי במהלך מבצע "עם כלביא", אשר החל בחודש יוני 2025, וכן במהלך מבצע "שאגת האריה", אשר החל בחודש פברואר 2026, פעל המלון באופן חלקי, וזאת בהתאם למגבלות ולנסיבות ששררו במהלך תקופות אלו.

19.5 <u>שיעור תפוסה</u> – בהתבסס על נתוני הלמ"ס בשנים האחרונות, ו-תחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס – יועץ מלונאות ובהתאם להנחות עבודה התואמות את שיעור התפוסה במלון, ובהתחשב במלחמה והשפעותיה על ענף התיירות ועל המלון נשוא חוו"ד בפרט, הובא בחשבון שיעור תפוסה בהתאמה למלון נשוא חוו"ד, כדלקמן:

<u>בשנה השלישית</u> - שיעור תפוסה נמוך של 45% בהתאם לשיעור התפוסה הממוצע בפועל במלון.
<u>בשנה הרביעית</u> - שיעור תפוסה נמוך של 50% משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.
<u>בשנה החמישית</u> - שיעור תפוסה נמוך של 55% משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

בשנה השישית ועד לתום תקופת השכירות (שנה עשירית) ולצמיתות- שיעור תפוסה יציב של 60% בהתבסס על נתוני הלמ"ס נכון לשנת 2026.

19.6 הובא בחשבון מצבו הפיסי והתחזוקתי של המלון ואומדן עבור תיקון ליקויים בנכס.

19.7 המצב התכנוני - תוכניות בניין עיר בתוקף החלות על הנכס מייעדות את המגרש ליעוד מלונאות ונופש א'.

19.8 המצב הרישוי – המבנה הבנוי במגרש נבנה עפ"י היתרי בנייה מאושרים והבנוי בפועל תואם את תכנית ההיתר. היתר בניה האחרון מתאריך 08.11.2021 מהווה היתר בניה לתוספת שטחי שירות ושינויים פנימיים.

19.9 המצב המשפטי –

- חברת טל פאי מלונות בע"מ (המוכרת) רכשה ביום 15.12.2014 את כל הזכויות המוחכרות במגרשים 44 ו-45 מחברת מלון יפה נוף ערד בע"מ.
- הוצג בפנינו אישור זכויות ביחס למגרש 45. באשר למגרש 44, זכות החכירה רשומה על שם מזמין חוו"ד, חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ולפיכך לא נדרש אישור זכויות נוסף מרמ"י. זכויות החברה במגרש מעוגנות בהסכם החכירה מול רמ"י וכן בחוזה הרכישה שנחתם מול חברת טל פאי מלונות בע"מ.
- הוצגו בפנינו הסכמי חכירה למגרשים 44 ו-45 (על שם המחכירה – חברת יפה נוף ערד בע"מ) ואישורי זכויות מרמ"י עבור מגרש 45 על שם המחכירה – חברת טל פאי מלונאות בע"מ (50%) וחברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (50%).
- מזמין חוו"ד חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ רכשה מחברת טל פאי מלונאות בע"מ (המוכרת) ביום 15.06.2022 את הממכר המהווה 75% מכל זכויות המוכרת במגרש 44 (עליו בנוי המלון), וכן 50% מזכויות הבניה העתידיות בהן, וכן 75% מזכויות והתחייבויות המוכרת על פי הסכם השכירות, וכן 50% מהזכויות במקרקעין הנוספים (מגרש 45).
- הוצג בפנינו הסכם שכירות ותוספות להסכם המסדיר את היחסים בין הבעלים הרשומים לחברה המפעילה. כמו כן, הועברו לעיוננו דוחות רווח והפסד אשר מהם עולה כי התקבולים תואמים לדמ"ש שנקבעו בהסכם.
- מזמין חוו"ד חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ חתמה על הסכם שיתוף וחוזה עסקה משותפת ביום 15.06.2022 מול חברת טל פאי מלונאות בע"מ, במטרה לשתף פעולה לשם השלמת בניית המלון ניהול והפעלת פרויקט המלון ומימונו, וכן לתכנון מיזם תיירות במקרקעין הנוספים (מגרש 45).
- בהמשך להסכם השכירות והתפעול נחתמה תוספת שלישית ביום 20.02.2023. בעקבות אי הוודאות העולה מהעובדה שתינתן לשוכרת אפשרות לצאת מהחוזה או להשלים את סכום דמי השכירות בגין התקופה שהחל מהשנה השלישית ועד השנה העשירית ל-40 מיליון ₪, **לא ניתנה התייחסות לתוספת בתחשיב השווי.**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- הועבר לעיוננו כתב אישור לבקשת החברה למעמד מפעל מאושר בהתאם לתנאי מנהלת השקעות במשרד התיירות, לצורך מענק סיוע להקמת בית מלון (ראה סע' 14.8 לחוו"ד). טרם הוצג בפנינו אישור קבלת המענק. התחשיב המוצג בדוח אינו כולל את קבלת המענק הנ"ל.

19.10 מצב הבינוי ביום הביקור בנכס – הובא בחשבון כי בניית המלון הסתיימה, המלון עובד תחת רישיון עסק ונמסר לשוכר בחודש אוקטובר 2023. יחד עם זאת, נמסר ממזמין חוו"ד כי קיימות עלויות לתיקון ליקויים בנכס על סך 500,000 ₪.

19.11 זכויות נוספות בקרקע – הובא בחשבון כי קיימות זכויות נוספות במגרש 44 מעבר לבנוי בהיתר הבניה ובמסגרת קיבולת הבניה לפי הסכם החכירה. כמו כן, הובא שווי למגרש 45 אשר הינו מגרש ריק ופנוי בייעוד למלונאות. יצוין, כי מגרש 45 אינו נכלל כשטח מגרש מינימאלי ולכן הובא בחשבון הפחתה בגין אי ודאות לניצול הזכויות.

19.12 סקר שוק - הובאו בנתוני ההשוואה עסקאות מכר למלונאות ברחבי הארץ בהתאמה לנכס הנדון, מחירי ביקוש ללינה באמצע שבוע בעונה / לא בעונה, סקירת ענף התיירות בארץ ובאזור הנכס בפרט.

19.13 שינויים בהנחות העבודה ו/או בתמהיל השימושים ו/או בשטחים, עלולים להביא לשינוי משמעותי בתוצאות חוות הדעת.

19.14 תחשיב השווי ומספר יחידות האירוח- בתחשיב השווי בגישת ההשוואה הובא בחשבון כי למלון קיימים 119 חדרי אירוח (118+ יחידת פנטהאוז). יוער, כי בהתאם להסכם התפעול בית המלון כולל 118 יחידות אירוח מלונאיות המיועדות להפעלה ע"י מפעיל ויחידה נוספת אשר אינה מהווה חלק מהסכם התפעול.

19.15 שיעור ההיוון – בהתאם לקו מנחה של אגף שומות מקרקעין, פרק ל' – עריכת שומות לבתי מלון בקביעת שיעור ההיוון עבור בתי מלון מקובל לבצע תוספת פרמיית סיכון בהתאמה לנכס הנדון ביחס לשיעור ההיוון הבסיסי למשרדים (נכס מניב) שנקבע ע"י השמאי הממשלתי (כיום עומד על סך 6.75%).
בתחשיב שווי הנכס הובא בחשבון שיעור היוון של 7% עבור הכנסות המתקבלות בפועל מהשוכר, הובא בחשבון שיעור היוון בטווח של 7.5% -8% עבור היוון החלק של הבעלים מההכנסות השנתיות של מפעיל המלון.

19.16 חוות הדעת נערכה בראיה של גוף יזמי אחד, עוסק בתחום (יכול לקזז מע"מ תשומות).

19.17 האומדנים לעניין הוצאות המיסים ככל שקיימים – האומדנים המוצגים בתחשיב, הינם ראשוניים ומטרתם לשמש לצורך הצגת אומדן מלא לעלויות הפרויקט. הח"מ לא יישא באחריות כלשהיא בגין שימוש באומדני המיסוי לכל מטרה שהיא. האומדנים אינם מחייבים מבחינת רשות המיסים ו/או את הוועדה המקומית.

19.18 השומה נכונה ליום עריכתה, יתכנו עליות ו/או ירידות בשווי הנכס הנובעות משינויים בגורמים המשקיים והכלכליים, כמו שער חליפין, רמות היצע וביקוש לנכסים דומים, שיעור הריבית ואי כושר תשלום שכירות או תשלומי רכישה.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

20. סקר שוק

20.1 להלן נתוני דרישה וביקוש למחירי נופש ללילה כולל מע"מ, ללא ארוחת בוקר בחדר זוגי סטנדרטי - ביחי' מלונאית מהאזור:

שם המלון	כתובת	סיווג	מספר חדרים	מחיר לילה (כולל מע"מ)					
				בעונה			לא בעונה		
				אמצע שבוע	סוף שבוע	ממוצע	אמצע שבוע	סוף שבוע	ממוצע
מלון בוטיק יהלים	מואב 72, ערד	מלון נופש	12	1,000 ₪	1,600 ₪	**1,257** ₪	650 ₪	750 ₪	**693** ₪
Olives	אודם 68, ערד	מלון נופש	5	770 ₪	850 ₪	**804** ₪	500 ₪	570 ₪	**530** ₪
מלון ענבר ערד	יהודה 38, ערד	מלון נופש	100	600 ₪	700 ₪	**643** ₪	540 ₪	620 ₪	**574** ₪
מלון מילוס	ים המלח	מלון נופש	162	1,300 ₪	1,900 ₪	**1,557** ₪	720 ₪	1,000 ₪	**840** ₪

ממוצע משוקלל ללילה בהתאמה לנכס נשוא חוו"ד:

עונה	מחיר ללילה	חלק יחסי	ממוצע משוקלל לשנה
לא בעונה	650 ₪	40%	260 ₪
בעונה	1,022 ₪	60%	613 ₪
מחיר לינה ללילה משוקלל כולל מע"מ ובמעוגל			**870** ₪

- **יצויין כי במלון נשוא חוו"ד חדר סטנדרט זוגי**, ללא ארוחת בוקר/ ערב, בעונה – באמצע שבוע נע סביב ה- 550 ₪ ו-בסופ"ש נע סביב ה- 1,250 ₪, לא בעונה – באמצע שבוע נע סביב ה- 600 ₪ ו-בסופ"ש נע סביב ה- 750 ₪.

כמו כן, מחיר ארוחת בוקר עולה 65 ₪ לאדם. מחיר ארוחת ערב עולה 160 ₪ לאדם.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

20.2 <u>עסקאות השוואה לקרקעות למלונאות</u>

- <u>עסקת רכישה – ריזורט יוקרה בלב המדבר- "מדבר", ערד (ממזרח לנכס הנדון)</u>

בתאריך <u>29.09.2021</u> נרכשה קרקע למלונאות (עליה בנוי מלון מצדה) על סך של <u>18,200,000</u> ₪ ע"י **רשת פתאל וחברת בנייני העיר הלבנה** אשר יקימו ביחד ריזורט יוקרה מדברי, בסמוך לעיר ערד. פתאל וחברת בנייני העיר הלבנה רכשו את השטח המשתרע על פני 20 דונם במשותף (50%-50%).
היקף ההשקעה המוערך בפרויקט, כולל ההקמה, הוא **כ-200 מיליון שקל**. השטח שבו יוקם הריזורט ממוקם במדבר יהודה, בעיר ערד, **ממזרח לנכס הנדון**, כשהוא מוקף בנוף מדברי וצופה לים המלח. בעבר היה בנוי במגרש מלון מצדה.

התוכנית מכוונת להקמת ריזורט יוקרתי ברמת אירוח של 5 כוכבים, אשר ינוהל על ידי MINDS7. **על פי התכנון, הריזורט צפוי לכלול 109 חדרי אירוח** בשטחים של כ־40 מ"ר עד כ־150 מ"ר, חלקם עם מרפסות ובריכות פרטיות. כמו כן, בשטחים המשותפים מתוכננים שלוש בריכות שחייה, מתחם ספא, חלל לאירועים, מסעדות ומתקנים נלווים נוספים.

העסקה משקפת **שווי למ"ר מבונה עיקרי למלונאות על סך 1,800 ₪.**

<u>תמונה להמחשה</u>:



- <u>קרקע למלונאות במיצד חצבה, מ.א הערבה התיכונה</u>:

בוצע ע"י החי"מ שומת מקרקעין (תקן IFRS – 17.1) חוות דעת למטרת עדכון שווי הנכסים במאזן של חברת "**לנוקס השקעות בע"מ**", מיום **25.07.2023** עבור קרקע למלונאות הממוקמת במיצד חצבה מועצה אזורית הערבה התיכונה, הקרקע בחכירה מהוונת במקרקעין הידועים כחלקות 6 ו-7 בגוש 39172, המהווים את מגרשים 4א' ו-4ב' (לפי תכנית 30/מק/3022), שטחן הכולל של החלקות הינו כ- 35 דונם, כאשר קיבולת הבניה הינה כ- 12,000 מ"ר.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

המלון ינוהל בשיתוף עם רשת המלונות "W", על הקרקע מתוכנן לקום ריזורט בן 2 קומות מעל קומת מרתף, **המלון מסווג ע"י משרד התיירות כמלון – נופש A**, הכולל בין היתר **204 חדרי מלון** מרווחים, מסעדות, בר שתייה, בריכה מרכזית, בריכות פרטיות, ספא וחדר כושר.

בהתאם לתחזית רווח והפסד של עופר פופס, מומחה לייעוץ מלונאי, ובהתאם לסקר שוק ולמאפייני הנכס הייחודי נקבע ע"י החי"מ שווי קרקע לחדר מלונאי על סך **240,000** ₪. (מחיר המשקף שווי חדר מלונאי בנוי על סך **1,500,000** ₪.

20.3 **<u>עסקאות השוואה לקרקעות למלונאות סמוך לכנרת (לאינדקציה בלבד)</u>**

- <u>בתאריך 31.01.2022 נמכרה קרקע בייעוד אכסון מלונאי– גו"ח 15515/17.</u>

מחיר הרכישה – 28,000,000 ₪.

מס' חדרים – בהתאם לתב"ע ג/5966 החלקה הנדונה מהווה חלק ממתחם כד' קיבולת האכסון במתחם הינה 160 מיטות + 40 מיטות לחלקה 17.

לא קיימת בת"ע חלוקה ברורה של 160 המיטות, על כן הובא בחשבון חלוקה לפי חלק יחסי בשטח המתחם.

סה"כ מיטות לחלקה 17 - 100.

העסקה מגלמת שווי קרקע לחדר בסך 560,000 ₪.

- <u>בתאריך 01.07.2022 נמכרה בייעוד אכסון מלונאי– גו"ח 15515/22</u>

מחיר הרכישה – 55,000,000 ₪ - מס' חדרים לפי תכנית הבינוי – 132.

העסקה מגלמת שווי קרקע לחדר בסך 420,000 ₪.

20.4 <u>להלן נתוני עסקאות מכר לבתי מלון הממוקמים **בצפון הארץ** מתוך מאגרי מידע שונים (רשות</u>

<u>המיסים, דיווחים כספיים של חברות ציבוריות ועיתונות) :</u>

- <u>מלון "גני המושבה", חיפה</u>

בהתאם לפרסום באתר האינטרנט "ישראל היום" מיום 28/11/2021 , עולה כי חברת "שתית" מנהלת מו"מ למכירת מלון "גני המושבה" שבבעלותה לרשת המלונות פתאל תמורת כ- 150 מיליון ₪.

מלון "גני המושבה" ממוקם ברחוב שדרות בן גוריון 50 , במושבה הגרמנית בחיפה.

המלון כולל 165 חדרים, חלקם סוויטות הפונות לים ולגנים הבהאים וחלקם חדרי בוטיק יוקרתיים. המתחם המסחרי במלון כולל קומות מסחר.

העסקה מגלמת שווי של כ-900,000 ₪ ליחידה מלונאית ממוצעת.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- מלון The Sea of Galilee , כינרת

עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 19.10.2021 חברת ישרוטל בע"מ ושותף נוסף רכשו את מלון The Sea of Galilee תמורת כ- 225 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

המלון ממוקם על שפת הכינרת ומכיל 200 חדרים סטנדרטיים בשטח של כ- 24 מ"ר מרפסת בשטח של כ- 4 מ"ר, בנוסף ישנם 5 חדרי פרמיום (כ- 28 מ"ר +מרפסת) וסוויטה 5 .

לאורחי המלון חניה פרטית. בקרבת המלון חוף ים אשר אינו מוכרז.

העסקה מגלמת שווי של כ- 1,090,000 ₪ ליחידה מלונאית ממוצעת.

20.5 להלן נתוני עסקאות מכר בתי מלון הממוקמים בדרום הארץ מתוך מאגרי מידע שונים (רשות המיסים, דיווחים כספיים של חברות ציבוריות ועיתונות) :

- מלון גני דן, אשקלון

בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר" מיום 13/12/2021 , רשת "מלונות דן" מכרה את מלון גני דן באשקלון (המלון הפסיק לפעול לפני מס' שנים) לחברת "רמות בעיר" תמורת כ – 100 מיליון.

שטח המלון הוא 16 דונם, הוא כולל 260 חדרים, וממוקם ברחוב הטייסים בעיר, בקרבת רצועת החוף. החברה מתכננת להשקיע במקום כ - 400 מיליון ₪ ולהקים במקום מתחם של מגורים ומלונאות.

העסקה משקפת שווי של כ - 1,540,000 ₪ ליחידה מלונאית ממוצעת.

- מלון ויסטה, אילת

ביום 22/09/2022 , נמכר מלון ויסטה (גוש 40168 חלקה 5) תמורת 47,000,000 ₪.

המלון כולל 4 קומות וגג בסה"כ 84 חדרים.

העסקה משקפת שווי של כ - 560,000 ₪ ליחידה מלונאית ממוצעת .

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

20.6 להלן **<u>תוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות ביעוד מלונאות</u>** באזור הדרום (לאינדיקציה בלבד):

ייעוד	עיר	מס' מכרז	תאריך	גוש	חלקה	מחיר עבור הקרקע	הוצאות פיתוח	מחיר הקרקע כולל פיתוח	מספר יח' מלונאית	שטח ברוטו ממוצע ליחידה (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר ברוטו ממוצע	קרקע ליח' מלונאית
מלונאות	ים המלח	320/2021	24/08/2022	100145	1,2,5	₪ 32,000,000	₪ 0	₪ 32,000,000	180	60	10,800	**2,963**	**₪ 177,778**
מלונאות	ים המלח	320/2021	24/08/2022	100146	5, 13	₪ 37,204,530	₪ 0	₪ 37,204,530	180	60	10,800	**3,445**	**₪ 206,692**
				39176	1								
מלונאות	מצפה רמון	319/2021	11/04/2022	39954	9	₪ 26,000,000	₪ 4,400,679	₪ 30,400,679	130	60	7,800	**3,898**	**₪ 233,851**
מלונאות	מצפה רמון	319/2021	11/04/2022	39954	8	₪ 26,000,026	₪ 3,978,996	₪ 29,979,022	130	60	7,800	**3,843**	**₪ 230,608**
מלונאות	ירוחם	124/2020	06/06/2021	39916	3,5	₪ 4,350,000	₪ 81,389	₪ 4,431,389	24	50	1,200	**3,693**	**₪ 184,641**

עפ"י קו מנחה ל' עסקאות השוואה מתאימות יהיו גם כאלה הנמצאות באזורים בעלי אופי דומה ולאו דווקא בעלות קרבה גיאוגרפית. לפיכך, הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה מאזור מצפה רמון, אשר בעלות אופי דומה לקרקע נשוא חוו"ד ובתוספת מקדמי התאמה.

20.7 להלן **<u>מתחרים עסקיים בסביבה הקרובה ובסביבה הרחוקה</u>** עפ"י סקר השוק:

- **<u>ריזורט יוקרה בלב המדבר – "מדבר" (בהקמה)</u>**

<u>על המקום</u>: ראה סע' 20.3 לחוו"ד.

- **<u>מלון בוטיק יהלים</u>**

מס' חדרים: 12.

<u>על המקום</u>:

מלון בוטיק משפחתי נושק למדבר וצופה אל הנוף המרהיב של דרום ים המלח, מדבר יהודה ועבר הירדן. יהלים מתאפיין באירוח אישי יוצא דופן, ברמת התחזוקה והניקיון המוקפדים במיוחד. במלון 12 יחידות שונות: 5 יחידות חדרי אירוח קלאסיות, 4 יחידות לוקסוס לאחרונה נפתחה במפלס העליון של המלון קומת סוויטות חדשה, בה 3 סוויטות יוקרתיות ביותר המעוצבות בקפידה.

<u>תמונה להמחשה</u>:



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: <u>office@sk-group.co.il</u> web: <u>www.sk-group.co.il</u>

❖ **<u>מלון ענבר</u>**

מס' חדרים : 100.

<u>על המקום</u> :

בכניסה לעיר ערד, בין נופים מדבריים, מוקף באוויר הרים צלול, שוכן מלון ענבר. המלון מציע לאורחיו חווית אירוח מדברית, הכוללת חדרים נעימים ומאובזרים, בריכת מים מקורה ומחוממת, סאונה יבשה, ארוחות ביתיות טעימות ומגוון של אולמות אירוח ופינות חמד מוצלות.

<u>תמונה להמחשה</u> :



❖ **<u>מתחרים נוספים</u>**

באזור הדרום ובפרט ברחבי העיר ערד קיימים מספר רב של דירות נופש, צימרים ובתי הארחה למינהם אשר מהווים אף הם מתחרים עסקיים מאחר והם מתחרים למעשה על אותו פלח שוק, לדוגמא מלון Dead sea desert's edge , Olives, אור גני , הבית הירוק, הצימרים של תמר, בית הארחה דד – סי סאן. בתי הארחה שלהלן מתאפיינים במספר מצומצם של חדרים ושטחי שרות ציבוריים לאורחים, מחירם ללילה נע בין 350-500 ₪ לזוג ללא ארוחת בוקר.

20.8 <u>סיכום סקר שוק</u>

עסקאות המכר שנעשו בתקופה האחרונה משקפות טווח גדול לשווי ממוצע לחדר מלונאי.

התנודתיות בשווי מושפעת מגורמים רבים הכוללים, בין היתר, מיקום, סטנדרט הבניה של המלון וחדרי המלון (שטחם), תפעול המלון, ואלמנטים נוספים הקשורים קשר בלתי נפרד למלון (מתחם ספא, מסעדות, שטחי מסחר, מיתוג וכיוצ"ב).

ניתוח הנתונים לעיל, בנטרול עסקאות קיצון ותוך מתן משקל יתר לעסקאות במלונות נופש ובהתחשב בגודל היחידות במלון נשוא השומה, הננו בדעה כי ראוי לקבוע **שווי ליחידה מלונאית על סך 640,000 ₪ בממוצע.**

שווי מ"ר מבונה בייעוד למלונאות הינו כ- 2,000 ₪ למ"ר.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

21. תחשיב השווי

21.1 שווי הנכס בגישת ההשוואה

להלן אומדן שווי חדר בנוי בהתאם לממוצע שווי קרקע לחדר מלונאי כפי שעולה ממכרזי רמ"י:

רכיב	ערך
שווי קרקע לחדר מתואם	₪ 160,000
עלות בנייה לחדר	₪ 378,000
יזמות 20%	1.2
שווי חדר כבנוי	₪ 645,600
שווי חדר כבנוי (במעוגל)	**₪ 640,000**

סה"כ שווי חדרי האירוח במלון בגישת ההשוואה:

מרכיב	מספר חדרים	שווי יחידה מלונאית ממוצעת בש"ח	סה"כ בש"ח
חדרי אירוח	119	₪ 640,000	₪ 76,160,000
סה"כ			**₪ 76,160,000**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

21.2 שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש

להלן אומדן הכנסות - לשנה **השלישית** (שהחלה בחודש אוקטובר 2025) : לפי שיעור תפוסה של 45% :

הכנסות שנתיות צפויות מהמלון	
מס' חדרים	118
שיעור תפוסת חדרים בממוצע (1)	**45%**
מחיר ממוצע ללילה לחדר כולל מע"מ	870 ₪
מחיר ממוצע ללילה לחדר ללא מע"מ (18%)	737 ₪
סה"כ הכנסות שנתיות מחדרים לא מע"מ	**14,289,750** ₪
תוספת הכנסות ממזון ומשקאות, אירועים, השכרה, ספא, תקשורת וכיו"ב (2)	**3,572,438** ₪
עמלות סוכנים מתוך ההכנסות השנתיות מחדרי המלון (3)	**1,491,850-**₪
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ	**16,370,338** ₪

(1) בהתאם למלון נשוא חוו"ד ובהתבסס על נתוני המלון לשנת 2025.

(2) בהתאם לתחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס - יועץ מלונאות, עולה כי שיעור התוספת להכנסות ממזון, משקאות, אירועים וכו' הינו כ- 25% מההכנסות השנתיות מחדרים ללא מע"מ.

(3) עמלות סוכנים בשיעור שנקבע בהתאם לדוחות הקודמים.

להלן אומדן הכנסות - לשנה **הרביעית** (שתחל בחודש אוקטובר 2026) : לפי שיעור תפוסה של 50% :

הכנסות שנתיות צפויות מהמלון	
מס' חדרים	118
שיעור תפוסת חדרים בממוצע (1)	**50%**
מחיר ממוצע ללילה לחדר כולל מע"מ	870 ₪
מחיר ממוצע ללילה לחדר ללא מע"מ (18%)	737 ₪
סה"כ הכנסות שנתיות מחדרים לא מע"מ	**15,877,500** ₪
תוספת הכנסות ממזון ומשקאות, אירועים, השכרה, ספא, תקשורת וכיו"ב (2)	**3,969,375** ₪
עמלות סוכנים מתוך ההכנסות השנתיות מחדרי המלון (3)	**1,657,611-**₪
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ	**18,189,264** ₪

(1) בהתאם למלון נשוא חוו"ד, משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.

(2) בהתאם לתחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס - יועץ מלונאות, עולה כי שיעור התוספת להכנסות ממזון, משקאות, אירועים וכו' הינו כ- 25% מההכנסות השנתיות מחדרים ללא מע"מ.

(3) עמלות סוכנים בשיעור שנקבע בהתאם לדוחות הקודמים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן אומדן הכנסות - לשנה **חמישית** (שתחל בחודש אוקטובר 2027) : לפי שיעור תפוסה של 55% :

הכנסות שנתיות צפויות מהמלון	
מס' חדרים	118
שיעור תפוסת חדרים בממוצע (1)	**55%**
מחיר ממוצע ללילה לחדר כולל מע"מ	870 ₪
מחיר ממוצע ללילה לחדר ללא מע"מ (18%)	737 ₪
סה"כ הכנסות שנתיות מחדרים לא מע"מ	**17,465,250** ₪
תוספת הכנסות ממזון ומשקאות, אירועים, השכרה, ספא, תקשורת וכיו"ב (2)	**4,366,313** ₪
עמלות סוכנים מתוך ההכנסות השנתיות מחדרי המלון (3)	**1,823,372** ₪-
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ	**20,008,000** ₪

(1) בהתאם למלון נשוא חוו"ד, משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.

(2) בהתאם לתחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס - יועץ מלונאות, עולה כי שיעור התוספת להכנסות ממזון, משקאות, אירועים וכו' הינו כ- 25% מההכנסות השנתיות מחדרים ללא מע"מ.

(3) עמלות סוכנים בשיעור שנקבע בהתאם לדוחות הקודמים.

להלן אומדן הכנסות - לשנה **שישית** (שתחל בחודש אוקטובר 2028)**:** לפי שיעור תפוסה של 60% :

הכנסות שנתיות צפויות מהמלון	
מס' חדרים	118
שיעור תפוסת חדרים בממוצע (1)	**60%**
מחיר ממוצע ללילה לחדר כולל מע"מ	870 ₪
מחיר ממוצע ללילה לחדר ללא מע"מ (18%)	737 ₪
סה"כ הכנסות שנתיות מחדרים לא מע"מ	**19,053,000** ₪
תוספת הכנסות ממזון ומשקאות, אירועים, השכרה, ספא, תקשורת וכיו"ב (2)	**4,763,250** ₪
עמלות סוכנים מתוך ההכנסות השנתיות מחדרי המלון (3)	**1,989,133** ₪-
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ	**21,827,000** ₪

(1) בהתאם למלון נשוא חוו"ד, משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.

(2) בהתאם לתחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס - יועץ מלונאות, עולה כי שיעור התוספת להכנסות ממזון, משקאות, אירועים וכו' הינו כ- 25% מההכנסות השנתיות מחדרים ללא מע"מ.

(3) עמלות סוכנים בשיעור שנקבע בהתאם לדוחות הקודמים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן אומדן הכנסות - ל**שנה שביעית** (שתחל בחודש אוקטובר 2029) **ועד למועד תום תקופת השכירות** (שתסתיים בחודש אוקטובר 2033) : לפי שיעור תפוסה של 60% :

הכנסות שנתיות צפויות מהמלון	
מס' חדרים	118
שיעור תפוסת חדרים בממוצע (1)	**60%**
מחיר ממוצע ללילה לחדר כולל מע"מ	₪ 870
מחיר ממוצע ללילה לחדר ללא מע"מ (18%)	₪ 737
סה"כ הכנסות שנתיות מחדרים לא מע"מ	₪ **19,053,000**
תוספת הכנסות ממזון ומשקאות, אירועים, השכרה, ספא, תקשורת וכיו"ב (2)	₪ **4,763,250**
עמלות סוכנים מתוך ההכנסות השנתיות מחדרי המלון (3)	**-**₪ **1,989,133**
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ לשנה מייצגת	₪ **21,827,117**
שנים מייצגות (4)	**4**
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ	₪ **87,308,000**

(1) בהתאם למלון נשוא חוו"ד, משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.

(2) בהתאם לתחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס - יועץ מלונאות, עולה כי שיעור התוספת

(3) עמלות סוכנים בשיעור שנקבע בהתאם לדוחות הקודמים.

(4) ההכנסות הצפויות מבוססות על שנה מייצגת עבור כל אחת מהשנים השביעית עד העשירית

להלן אומדן הכנסות - ל**שנה אחת עשרה** (שתחל בחודש אוקטובר 2033) ולצמיתות : לפי שיעור תפוסה של 60% :

הכנסות שנתיות צפויות מהמלון	
מס' חדרים (1)	119
שיעור תפוסת חדרים בממוצע (2)	**60%**
מחיר ממוצע ללילה לחדר כולל מע"מ	₪ 870
מחיר ממוצע ללילה לחדר ללא מע"מ (18%)	₪ 737
סה"כ הכנסות שנתיות מחדרים לא מע"מ	₪ **19,214,466**
תוספת הכנסות ממזון ומשקאות, אירועים, השכרה, ספא, תקשורת וכיו"ב (3)	₪ **4,803,617**
עמלות סוכנים מתוך ההכנסות השנתיות מחדרי המלון (4)	**-**₪ **2,005,990**
סה"כ הכנסות, ללא מע"מ	₪ **22,012,000**

(1) בהתאם לתצהיר שהתקבל מהחברה, בתום תקופת השכירות עם המפעיל יערך הסכם הפעלה חדש הכולל את היחידה שאינה נכללה בהסכם עם המפעיל .

(2) בהתאם למלון נשוא חוו"ד, משקף עליה הדרגתית בשיעור התפוסה בגילום השפעות המלחמה.

(3) בהתאם לתחזית דוח רווח והפסד שהועברה לעיוננו מעופר פופס - יועץ מלונאות, עולה כי שיעור התוספת להכנסות ממזון, משקאות, אירועים וכו' הינו כ- 25% מההכנסות השנתיות מחדרים ללא מע"מ.

(4) עמלות סוכנים בשיעור שנקבע בהתאם לדוחות הקודמים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן תחשיב השווי בהתאם להכנסות הצפויות ולהסכם עם המפעיל (ראה סע' 14.6-14.5 לחוו"ד):

תקופה	סעיף	אחוז דמ"ש/דמ"ש צמוד למדד (**)	סה"כ ההפרש ב- ₪	הכנסה שנתית ללא מע"מ	יתרת תקופה בשנים ביחס למועד קובע לחוו"ד	שיעור היוון (***)	סה"כ שווי בש"ח
שנה שלישית	עד 14,000,000 ₪	3,480,649 ₪		3,480,649 ₪	0.26	7.0%	877,012 ₪
	14,000,000 ₪ ומעלה(*)	25%	2,370,338 ₪	592,584 ₪		7.75%	148,649 ₪
	סה"כ שווי מהוון לפי הכנסות מדמ"ש בהתאם להסכם בדחייה למועד הקובע						**1,025,661** ₪
שנה רביעית	עד 14,000,000 ₪	3,480,649 ₪		3,480,649 ₪	1.26	7.0%	3,252,943 ₪
	14,000,000 ₪ ומעלה(*)	25%	4,189,264 ₪	1,047,316 ₪		7.75%	971,987 ₪
	קרן הפרשה לחידוש ציוד			-90,946 ₪		7.00%	-84,997 ₪
	סה"כ שווי מהוון לפי הכנסות מדמ"ש בהתאם להסכם בדחייה למועד הקובע						**4,066,915** ₪
שנה חמישית	עד 14,000,000 ₪	3,480,649 ₪		3,480,649 ₪	2.27	7.0%	3,252,943 ₪
	14,000,000 ₪ ומעלה(*)	25%	6,008,000 ₪	1,502,000 ₪		7.75%	1,393,968 ₪
	קרן הפרשה לחידוש ציוד			-100,040 ₪		7.00%	-93,495 ₪
	סה"כ שווי מהוון לפי הכנסות מדמ"ש בהתאם להסכם בדחייה למועד הקובע						**4,180,471** ₪
החל מהשנה השישית	עד 14,000,000 ₪	3,480,649 ₪		3,480,649 ₪	3.27	7.0%	3,252,943 ₪
	14,000,000 ₪ ומעלה(*)	25%	7,827,000 ₪	1,956,750 ₪		8.00%	1,811,806 ₪
	קרן הפרשה לחידוש ציוד, שנה שישית			-109,135 ₪		7.00%	-101,995 ₪
	סה"כ שווי מהוון לפי הכנסות מדמ"ש בהתאם להסכם בדחייה למועד הקובע						**4,257,418** ₪
החל משנה שביעית עד עשירית (****)	עד 14,000,000 ₪	3,480,649 ₪		3,480,649 ₪	4.27	7.0%	3,252,943 ₪
	14,000,000 ₪ ומעלה(*)	25%	7,827,000 ₪	1,956,750 ₪		8.00%	1,811,806 ₪
	קרן הפרשה לחידוש ציוד שנה מייצגת (שנים 10-7)			-136,419 ₪		7.00%	-127,494 ₪
	ערך נוכחי של שנה מייצגת						4,937,255 ₪
	ערך נוכחי של סדרת התשלומים לתחילת השנה השביעית (שנה שביעית עד שנה עשירית)						**17,894,171** ₪
	סה"כ שווי מהוון לפי הכנסות מדמ"ש לתקופה החל מהשנה שביעית ועד השנה העשירית בהתאם להסכם בדחייה למועד קובע						**14,346,680** ₪
החל משנה אחת עשרה ולצמיתות	עד 14,000,000 ₪	3,480,649 ₪		3,480,649 ₪	מהוון לצמיתות	7.0%	49,723,562 ₪
	14,000,000 ₪ ומעלה(*)	25%	8,012,000 ₪	2,003,000 ₪		8.00%	25,037,500 ₪
	קרן הפרשה לחידוש ציוד, שנה שביעית ולצמיתות			-137,575 ₪		7.00%	-1,965,357 ₪
	סה"כ שווי מהוון לצמיתות לפי הכנסות מדמ"ש בהתאם להסכם בדחייה למועד הקובע (*****)						**44,525,671** ₪
סה"כ במעוגל							**72,403,000** ₪

(*) בהתאם להסכם השכירות, למזמין חוות הדעת אחוזים מהכנסות המלון. נתוני ההכנסות שעליהם התבססנו בתחשיב השווי הינם כדלקמן:
שנה שלישית–חמישית – בהתאם לתחזית שיעורי התפוסה נמוך: שנה שלישית – 45%, שנה רביעית – 50% ושנה חמישית – 55%.
החל משנה שישית ולצמיתות– בהתאם לתחזית שיעור תפוסה יציב של 60%.

(**) קיימת הוצאה קבועה עבור ביטוח מבנה אשר קוזזה מדמי התפעול המתקבלים מהשוכר.

(***) שיעור ההיוון - נקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה מהנכס. הובא בחשבון שיעור היוון למלון בהתאם לקו מנחה (פרק ל)- עריכת שומות לבתי מלון של אגף שומות מקרקעין.

(****) החל מהשנה השביעית ועד לשנה העשירית, התחשיב נערך על בסיס שנה מייצגת, לפי שיעור תפוסה יציב של 60%. דמי השכירות, בהתאם להסכם ועד לפדיון של 14,000,000 ₪, הוונו בשיעור של 7%, רכיב דמי השכירות המותנה בפדיון, בשיעור של 25% מהפדיון העודף, הוון בשיעור של 8% ובנוסף בוצע ניכוי הפרשה לקרן לחידוש ציוד בשיעור של 0.625% מהפדיון (בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול ולעדכון החל מהשנה השביעית ועד לתום תקופת השכירות). **שווי השנה המייצגת נלקח, עבור כל אחת מהשנים (שביעית עד עשירית) בערך נוכחי לאותה שנה והוון לתחילת השנה השביעית.** סך השווי עבור התקופות שהוונו לתחילת השנה השביעית נדחו למועד הקובע בשיעור של 7%.

(*****) בהתאם לתצהיר שהתקבל מהחברה, בתום תקופת השכירות עם המפעיל (שנה עשירית) יערך הסכם הפעלה חדש הכולל את היחידה שאינה נכללה בהסכם עם המפעיל .

הערה: 3,200,000 ₪ לשנה הינו בסיס מינימלי החל מהשנה השלישית, בהתאם לתוספת להסכם. יצוין כי הסכום המוצג בטבלה לעיל משקף את דמי השכירות לאחר הצמדה למדד ולאחר ניכוי הוצאה קבועה בגין ביטוח מבנה, וזאת בהתאם לאימות שנערך מול מזמין חוו"ד.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

21.3 שקלול הגישות – שווי הבנוי במצבו – בית מלון:

גישת החישוב	שווי בגישה	משקל	שווי משוקלל
בגישת ההשוואה	₪ 76,160,000	40%	₪ 30,464,000
בגישת ההיוון ההכנסות מדמ"ש	₪ 72,403,000	60%	₪ 43,441,800
סה"כ שווי המלון כגמור לאחר קבלת טופס 4 ללא זכויות נוספות			**₪ 73,905,800**
הפחתת אומדן עלויות לחידוש הסכם חכירה (1)			-₪ 248,000
סה"כ שווי המלון כגמור			₪ 73,657,800
הפחתה בגין אומדן עלות תיקונים (2)			-₪ 500,000
שווי המלון כבנוי במצבו כיום			**₪ 73,160,000**

(1) הסכם חכירה עתיד להסתיים בשנת 2062, על כן הובא בחשבון היוון הקרקע ל- 36 שנה, בריבית 5%.

(2)בהתאם למידע שנמסר מהיזם אומדן עלויות לתיקון ליקויים בנכס הינו כ- 500,000 ₪.

21.4 שווי יתרת זכויות הבנייה- מגרש 44:

רכיב	ערך
קיבולת הבנייה ברוטו בהתאם לחוזה החכירה	6,500
בניכוי הבנוי ברוטו ע"פי היתר	-5,838
יתרת זכויות בניה ברוטו	662
שווי למ"ר מבונה ברוטו מלונאות	₪ 2,000
סה"כ שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות - מגרש 44	**₪ 1,325,000**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

21.5 שווי זכויות בניה – מגרש 45:

רכיב	ערך
שטח מגרש 45	3,722
אחוזי בניה בהתאם לתב"ע ד/554	50%
שטח בנייה מקסימלי (ברוטו)	1,861
שווי למ"ר מבונה ברוטו מלונאות	₪ 2,000
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות - מגרש 45	₪ 3,722,000
הפחתה בגין דמי היוון - שינוי ניצול ויעוד לרמ"י (1)	-₪ 1,000,000
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות לאחר הפחתחת תשלום לרמ"י- מגרש 45	₪ 2,722,000
מקדם דחייה עד לחידוש חוזה מול רמ"י (2)	0.86
מקדם אי וודאות תכנונית (3)	0.90
סה"כ שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות - מגרש 45	**₪ 2,120,000**

(1)בהתאם לחוזה החכירה הקיים עבור מגרש 45 - היעוד הינו חניה עם קיבולת בניה 0 . הובא בחשבון שווי המגרש בהתאם לתב"ע ד/554 ביעוד מלונאות ונופש בהפחתת תשלום לרמ"י עבור דמי היוון - שינוי וניצול יעוד.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה עבור חידוש החוזה מול רמ"י לפי 3 שנים בריבית 5%.

(3) בהתאם לתב"ע מגרש 45 ביעוד מלונאות אך אינו נכלל כשטח מגרש מינמלי ולכן, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין אי וודאות תכנונית לניצול הזכויות.

21.6 <u>תחשיב מסכם</u>:

רכיב	המקרקעין בשלמות (100%)	אחוז גבאי מניבים	סה"כ חלק גבאי מניבים
סה"כ שווי הבנוי	₪ 73,160,000	75%	₪ 54,870,000
סה"כ שווי הזכויות הלא מנוצלות - מגרש 44	₪ 1,325,000	50%	₪ 662,500
סה"כ שווי הזכויות הלא מנוצלות - מגרש 45	₪ 2,120,000	50%	₪ 1,060,000
סה"כ שווי, ללא מע"מ	**₪ 76,605,000**		**₪ 56,592,500**
סה"כ שווי חלק גבאי מניבים, ללא מע"מ (במעוגל)			**₪ 56,593,000**

22. <u>ניתוח רגישות</u>

להלן ניתוח רגישות של שווי המקרקעין ביחס לשינוי בשיעור תפוסת המלון (לצמיתות בלבד):

תפוסת המלון ב- %	70%	65%	**60%**	55%	50%
שווי המקרקעין בשלמות	₪ 82,545,000	₪ 79,575,000	**₪ 76,605,000**	₪ 73,635,000	₪ 70,655,000
שווי חלק גבאי מניבים במקרקעין	₪ 61,048,000	₪ 58,820,000	**₪ 56,592,500**	₪ 54,365,000	₪ 52,130,000

23. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים שפורטו, אומדן השווי ההוגן של הזכויות החוזיות של חברת גבאי - מניבים לרישום כחוכרים בזכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידוע כגוש 38738, חלק מחלקה 1 המהווה את מגרשים 44 ו- 45 הפנויים מכל שעבוד או חובות לצד ג', כפי שתואר לעיל:

<u>שווי המקרקעין בשלמות</u>:

בסכום כולל ובמעוגל ל – <u>76,605,000 ₪ (שבעים ושישה מיליון שש מאות וחמישה אלף ₪) ללא מע"מ.</u>

<u>שווי החלק היחסי של חברת גבאי מניבים</u>:

בסכום כולל ובמעוגל ל – <u>56,593,000 ₪ (חמישים ושישה מיליון חמש מאות תשעים ושלושה אלף ₪) ללא מע"מ.</u>

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

24. <u>הצהרות</u>

- הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הנני מצהיר כי הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- **השומה הוכנה לצורכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

בכבוד רב,

קרני גטריידה
כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין
מ.ר 1264

יהונתן ונונו
כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין
מ.ר 4136579

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il