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

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

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

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

DATE: 16/08/2026 :תאריך
REF: ZC44177 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: פרויקט מלונאי בבנייה
רחוב יפו 4, פינת רחוב חבצלת 2, 4, ירושלים
גוש שומה30052 חלקות 5, 6
מגרשים 1, 2 עפ"י תכנית 101-0234237



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

1. פרטי הזמנת השומה

1.1 שם התאגיד מזמין השומה: פאי סיאם בע"מ (להלן: "החברה")

1.2 מזמין השומה: רו"ח נפתלי וינגרטן, מנכ"ל חברת פאי סיאם בע"מ.

1.3 מועד הזמנת השומה: 23/06/2026

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

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

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

1.7 לא קיבלנו כתבי שיפוי ממזמין השומה.

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

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

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות פאי סיאם בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

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

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

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

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

- 2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 - רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
  בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

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

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

4. <u>הסכמות</u>

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. <u>המועד הקובע לשומה</u>

המועד הקובע לשומה: 3/06/2026.

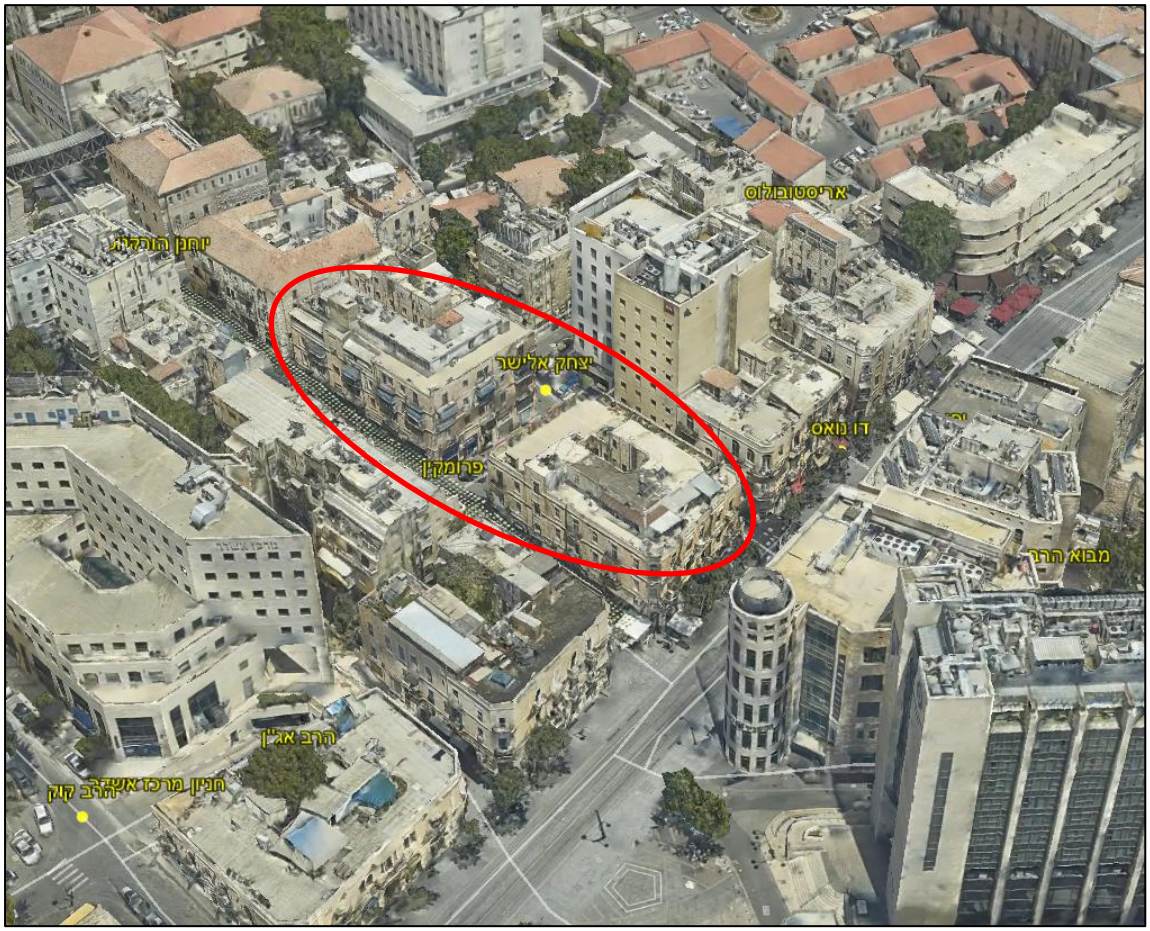
6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ביום 09/07/2026 ע"י אורי זלוטוגורה- שמאי מקרקעין.
ביקורים נוספים נערכו ע"י החתום מטה במועדים קודמים.

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

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש שמה	30052	
חלקה	5	6
שטח החלקה הרשום	689.67 מ"ר	880.42 מ"ר
מגרש עפ"י תכנית 101-0234237	1	2
ייעוד	מלונאות (אכסון מלונאי)	
כתובת	רחוב יפו 40, פינת רחוב החבצלת 2	רחוב החבצלת 4
בעלות	בעלות משותפת ע"ש מספר בעלים, לרבות חלקים בבעלות חברת פאי סיאם בע"מ.	
מהות הנכס	שני בניינים לשימור בגובה של 3 ו- 4 קומות כל בניין מעל לקומת קרקע מסחרית, בתוספת 6 קומות מלונאיות- סה"כ 317 חדרי מלון ושטחי מסחר. בתאריך 22/03/2026 אושרה למתן תוקף תכנית מספר 101-1484997 שמטרתה תוספת קומה. סה"כ מספר חדרים לאחר אישור התכנית 347 חדרים.	
הזכויות המוערכות	זכויות חברת פאי סיאם בע"מ המהוות כ- 98.89% מכלל זכויות הבעלות בחלקות.	
זיהוי הנכס	חלקות רשומות ותכנית בניין עיר מפורטת.	



8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה את חלקות 5 ו- 6 בגוש שומה 30052 עליהן בנויים שני בניינים, המסומנים לשימור, בגובה של 4 קומות ששימשו בעבר לשימושי מסחר, משרדים, מגורים, אחסנה ומלונאות ברחוב יפו 40 פינת חבצלת 2 וברחוב חבצלת 4, מרכז העיר ירושלים.

על החלקות אושרה תכנית 101-0234237 הקובעת ייעוד מלונאי עם תוספת קומות לשימוש בית מלון מעל לקומת קרקע מסחרית וקומות מרתפים.

תכנית 101-0753616 הקובעת תוספת שתי קומות נוספות עבור סה"כ 317 חדרי מלון.

תכנית 101-1484997 קובעת תוספת קומה נוספת עבור סה"כ 347 חדרים והוספת לאונג' VIP.

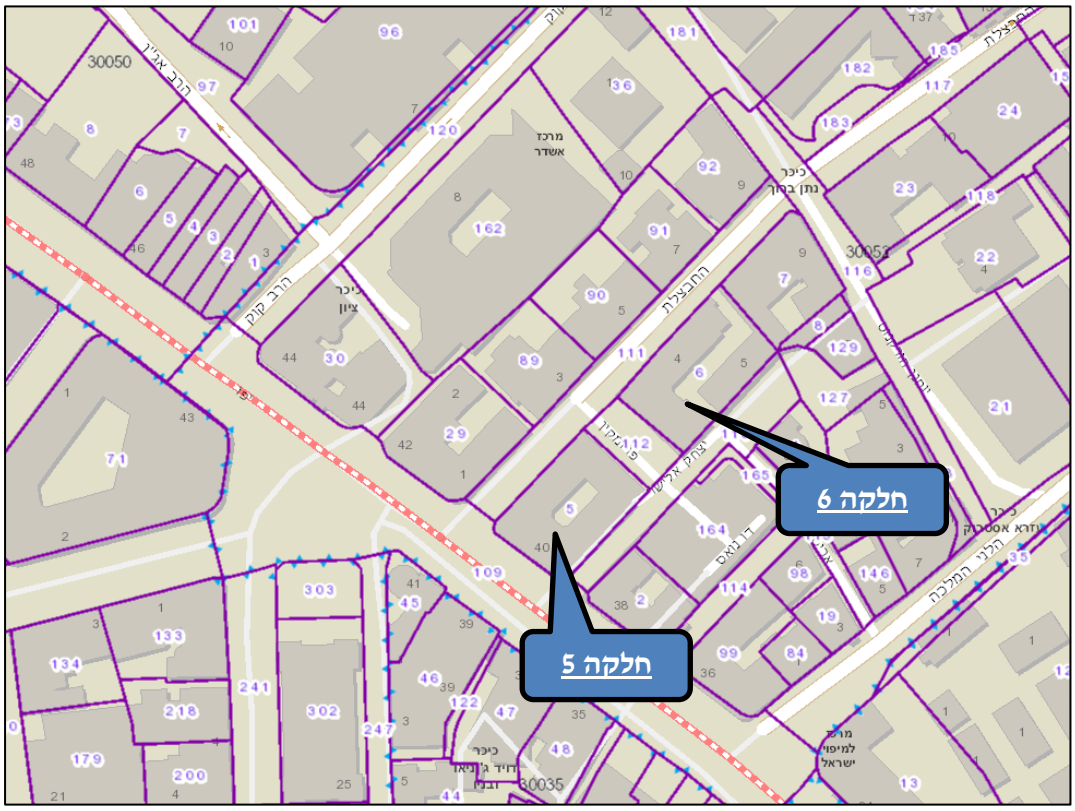
8.2. <u>תיאור החלקות</u>

<u>חלקה מספר 5</u> בגוש שומה 30052 בשטח של 689.67 מ"ר מסומנת כמגרש מספר 1, בשטח זהה, עפ"י תכנית 101-0234237.

לחלקה צורה מלבנית, חזיתה הדרומית פונה לרחוב יפו באורך של כ- 21 מ', חזיתה המערבית פונה לרחוב החבצלת באורך של כ- 32 מ', חזיתה הצפונית פונה לרחוב פרומקין וחזיתה המזרחית פונה לרחוב יצחק אלישר. לחלקה שיפוע היורד לכיוון דרום מערב.

<u>חלקה מספר 6</u> בגוש שומה 30052 בשטח של 880.42 מ"ר מסומנת כמגרש מספר 2, בשטח זהה, עפ"י תכנית 101-0234237.

לחלקה צורה מלבנית, חזיתה הדרומית פונה לרחוב פרומקין באורך של כ- 21 מ', חזיתה המערבית פונה לרחוב החבצלת באורך של כ- 37 מ' וחזיתה המזרחית פונה לרחוב יצחק אלישר באורך של כ- 33.5 מ'. לחלקה שיפוע היורד לכיוון דרום מערב.



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

8.3. **<u>תיאור הבנוי הקיים והתקדמות הבנייה</u>**

<u>הפרויקט הנדון ממוקם שתי שתי חלקות וכולל שני בניינים:</u>

חלקה 5- רחוב יפו 40 פינת רחוב החבצלת 2 ובה בניין בגובה 3 קומות מעל לקומת קרקע.

חלקה 6- רחוב החבצלת 4 ובה בניין בגובה 4 קומות מעל לקומת קרקע.

שני המבנים מסומנים לשימור.

<u>גבול המגרש</u>

מצפון- בניין בגובה 4 קומות לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים.

מדרום- רחוב פרומקין ומעברו בניין החבצלת 2 (חלק מהנכס הנישום).

ממזרח- רחוב יצחק אלידר ומעברו מלון IBIS ירושלים שבנייתו הסתיימה לאחרונה.

ממערב- רחוב החבצלת ומעברו בניין בגובה 4 קומות לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים.

עבודות הבנייה כוללות שלבי שלד מתקדמים ובמקביל עבודות איטום, חשמל, אינסטלציה ומסגרות.

על פי דו"ח מעקב מספר 32 של השמאי ירון מלול מיום 27/07/2026 עבור חודש יוני 2026[1] עולה כי שיעור ביצוע פיזי מצטבר הינו 30.1% ושיעור ניצול תקציב הבנייה הינו 28.5%.






[1] הדו"ח אינו כולל את תוספת הקומה שאושרה במסגרת תכנית 101-1484997.

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

8.4. **<u>תיאור הפרויקט המוצע</u>**

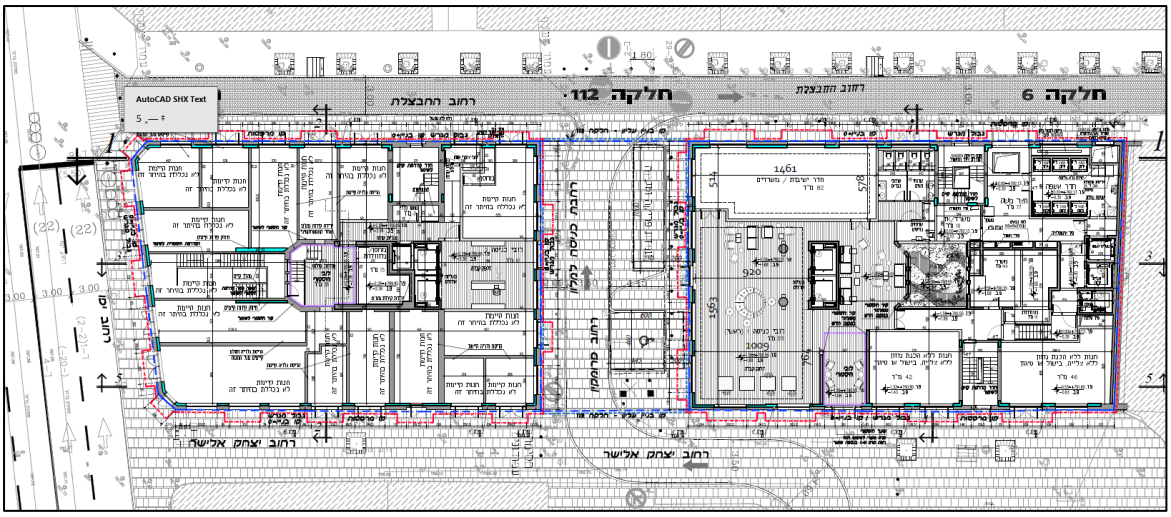
להלן תיאור הפרויקט המוצע עפ"י מסמכי היתר בנייה מספר 114159 ביחס לתכנית בניין עיר 101-0234237 הקובעת זכויות לתוספת בנייה לשימוש מלונאות על בניינים קיימים המסומנים לשימור, בתוספת שתי הקומות הנוספות עפ"י תכנית בניין עיר 101-0753616, ובתוספת קומה במסגרת תכנית 101-1484997 , סה"כ 347 חדרים והוספת לאונג' VIP.

בעלי הזכויות חתמו על הסכם שכירות וניהול עם רשת המלונות ישרוטל לתפעול בית המלון לתקופה של 25 שנים. להלן תיאור המלון :

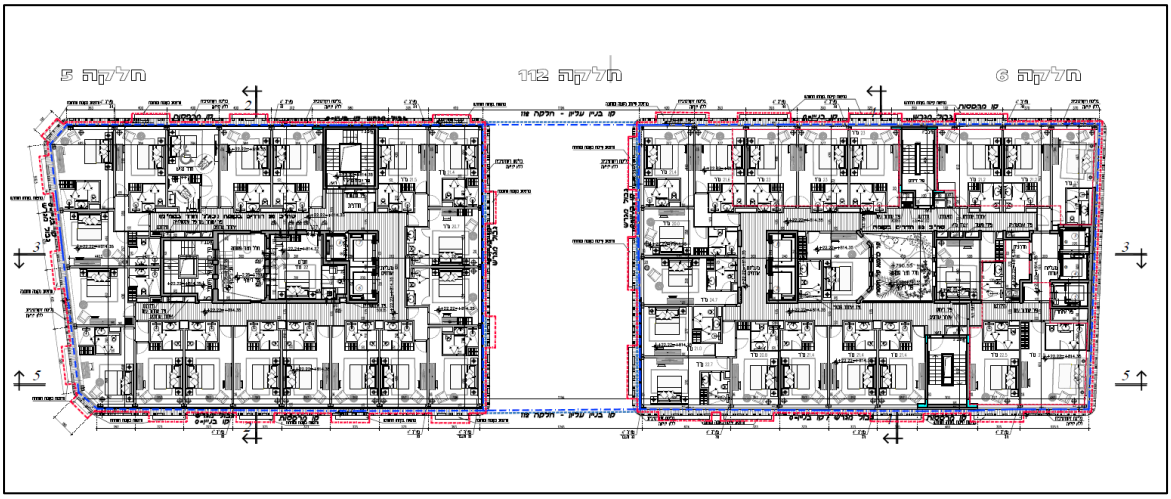
קומה	חלקה	מפלס	פרוט
קומת מרתף -2	5	-8.59	אין שטחי מרתף.
	6	-9.92	קומה טכנית שתשמש כחדרי משאבות, סדנת מחלקת תחזוקה וחדר חשמל. כמו כן בקומה מחסנים ומשרדי משק.
קומת מרתף -1	5	-6.42	אין שטחי מרתף.
	6	-5.09	בקומה חדר כושר לצידו לובי וסאונה יבשה ורטובה עם מלתחות ושירותים. כמו כן בקומה שטחי שירות למלון הכוללים חדר אוכל עובדים, מחסנים, מלתחות ושטחים טכניים.
קומת קרקע	5	-1.58	לובי כניסה, שני חדרי מדרגות ולצידו שתי מעלות נוסעים, יתר שטחים מסחרים עם חזיתות לרחוב יפו, רחוב חבצלת, רחוב פרומקין ורחוב יצחק אלישר.
	6	-2.92	הכניסה הראשית למלון מרחוב פרומקין, לתוך לובי המלון ובו דלפק קבלה ובעורפו משרדי קבלה. בקומה חדר ישיבות/ משרדים, חנויות מסחריות, גרעין המלון ובו מעליות וחדר מדרגות וחדר אשפה הפונה לרחוב חבצלת.
קומה ראשונה	5	1.63	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6	4.05	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומה שנייה	5	5.38	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6	7.52	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומה שלישית	5	9.68	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6	11.02	20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומות טיפוסיות רביעית- שמינית	5		20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
	6		20 חדרי מלון בנויים סביב גרעין מעליות וחדר מדרגות פנימי.
קומה תשיעית (תוספת קומה)	5		תוספת קומה במסגרת תכנית 101-1484997, בבניין זה תוספת של 19 חדרי מלון.
	6		בבניין זה תוספת של 11 חדרי מלון ויתרת השטח מיועד להרחבת שטחי ציבור של המלון – לאונג' VIP
קומה עשירית	5		בקומה זו מסעדת המלון על כל שטח הקומה בגובה חלל כפול. בקומה זו גשר בין הבניינים מעל חלקה 112 רחוב פרומקין. הגשר משמש כאזור פואיה.
	6		בקומה מטבח המלון ואולם בשטח 170 מ"ר.
קומה אחד עשר	5		מרבית שטח הקומה מהווה חלל כפול של המסעדה בקומה תשיעית. יתרת השטח הינו לאונג' המלון הממוקם בגשר בין הבניינים.
	6		בקומה חדרים טכניים וחלל התקרה הכפולה של הקומה התשיעית מעל החדר ישיבות.
גג הבניין	5		קומת הגג המחוברת לשני הבניינים ובה בריכת שחיה עם שטח ישיבה לצידה, חלקו הצפוני של הגג הינו גג למערכות הטכניות של המלון.
	6		

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

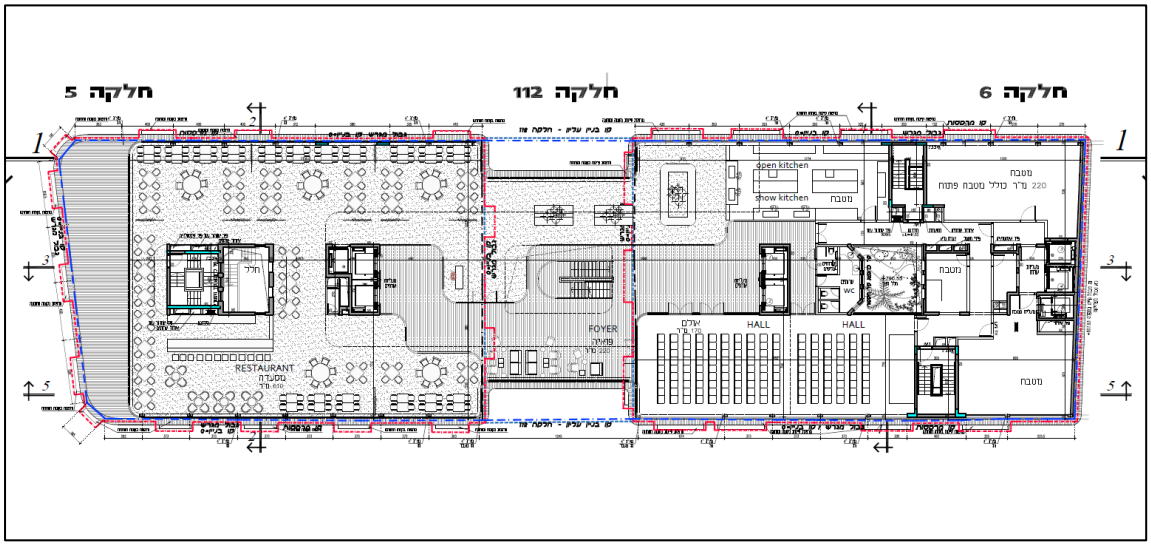
קומת הקרקע



קומה טיפוסית

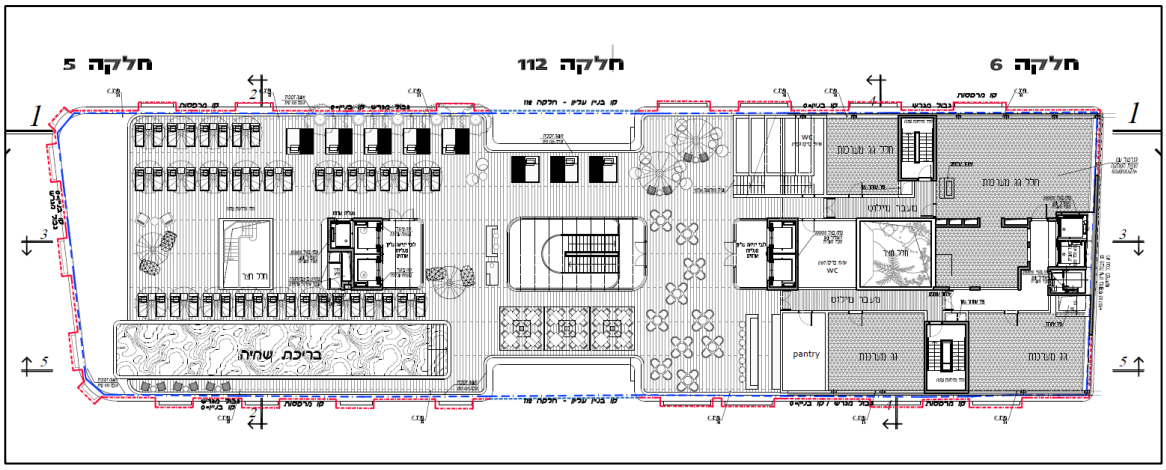


קומה תשיעית

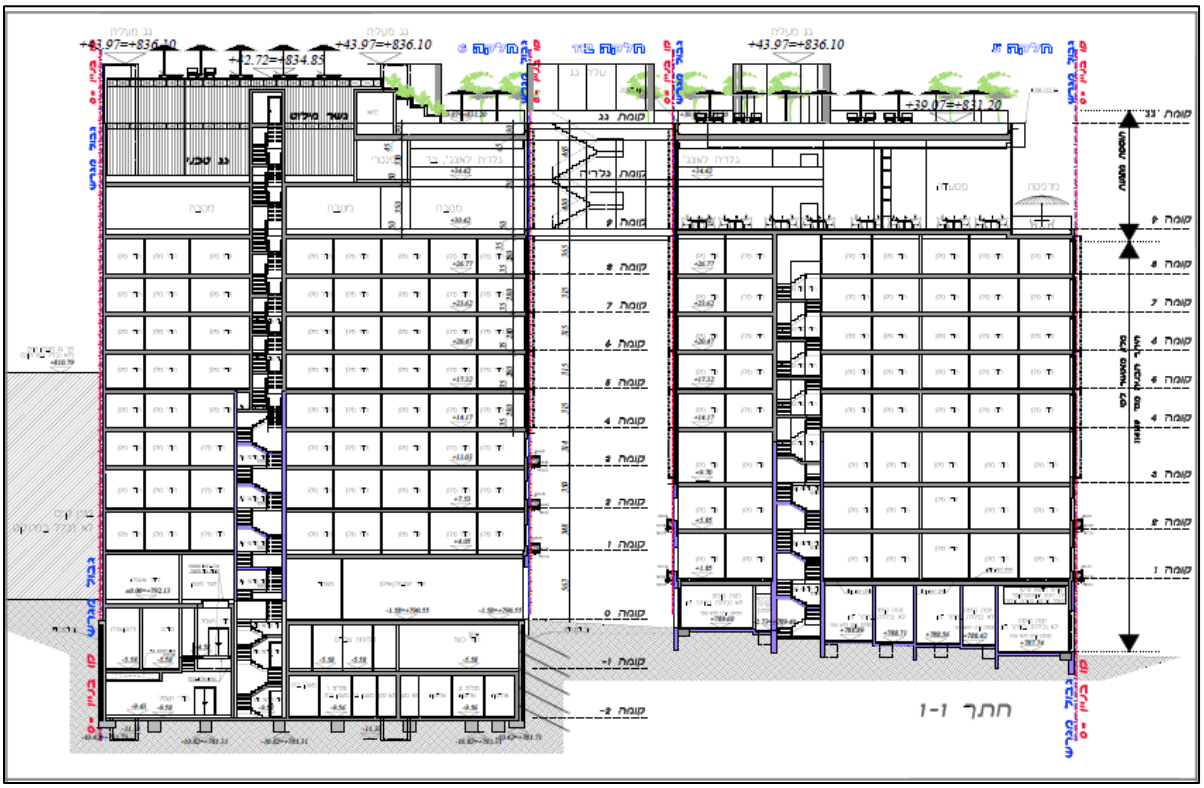


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קומת הגג



חתך המלון



הערה: התכנית וחתך המלון המוצגים לעיל אינם כוללים את תוספת הקומה, טרם נסגר התכנון הסופי לתוספת הקומה.

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

8.5. **<u>תיאור הסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר ירושלים, צפונית לרחוב יפו, ממזרח לרחוב החבצלת, דרומית לרחוב הנביאים וממערב לרחוב הלני המלכה.

הסביבה מהווה את מרכז העיר ירושלים המאופיינת בשילוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה לצד שימושי תיירות נרחבים, בחלקם בבניינים לשימור.

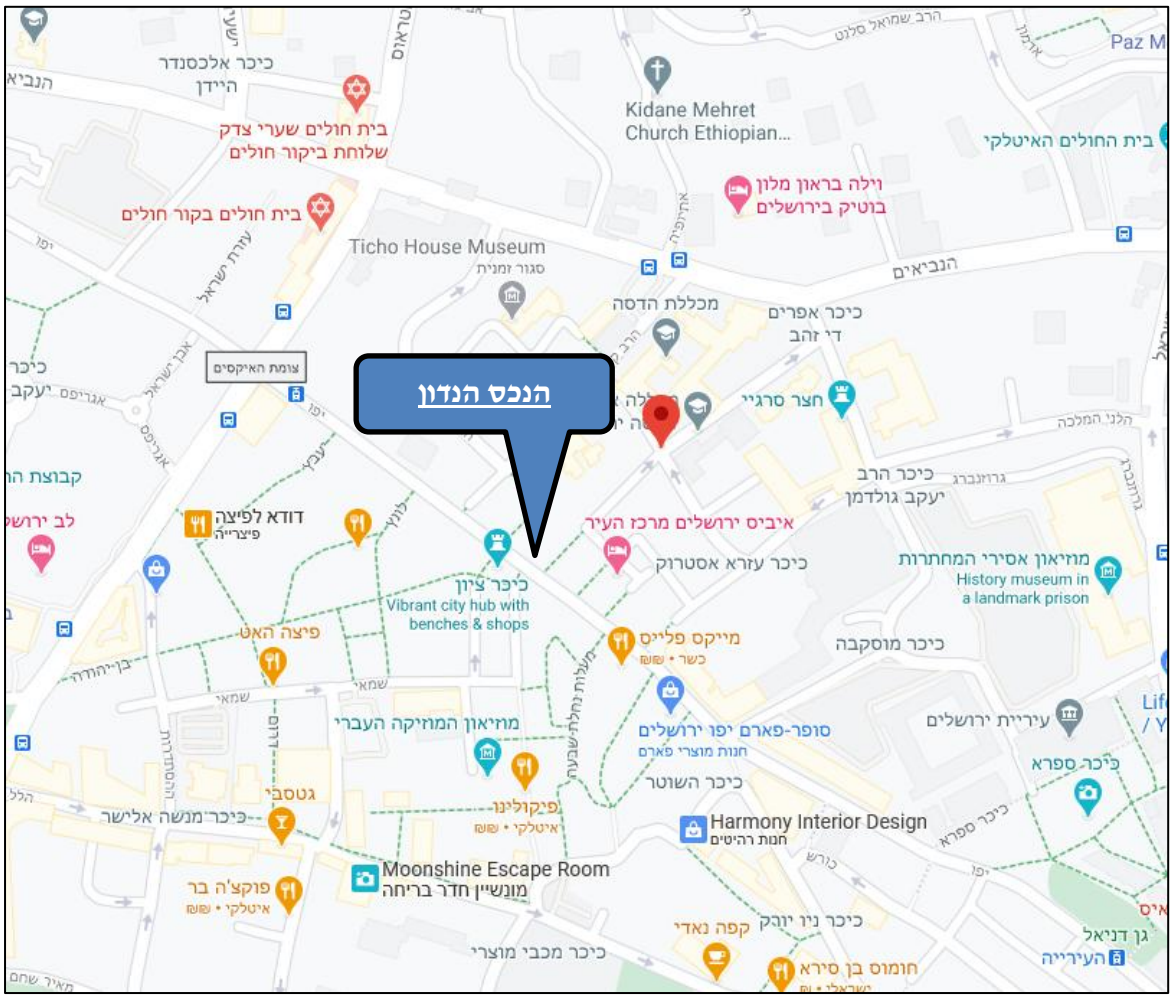
סביבת הנכס סמוכה למכללת הדסה, בניין עיריית ירושלים ולעיר העתיקה.

הרכבת הקלה עוברת ברחוב יפו הסמוך מדרום. רחוב יפו וסביבתו עברו פיתוח מואץ לאחר הקמתה של הרכבת הקלה.

רחוב החבצלת הינו רחוב צר חד סיטרי היוצא מרחוב יפו בחלקו הדרומי ומסתיים סמוך לרחוב הנביאים בחלקו הצפוני. רחוב יצחק אלישר הינו רחוב קטן היוצא בחלקו הדרומי מרחוב יפו, מקביל ממזרח לרחוב החבצלת ומסתיים בנכס הנדון. רחוב פרומקין מחבר בין רחוב החבצלת במערב לרחוב יצחק אלישר במערב.

מאחר ורוב הרחובות המקיפים את הנכס הינם מדרחובים, קיימת מצוקת חניה קשה בסביבה.

הפיתוח העירוני מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב וכד'.



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

9. המצב התכנוני

9.1. תכנית מתאר 62

פורסמה למתן תוקף בי.פ 687 מיום 16/07/1959.

התכנית מסמנת את החלקות בייעוד מסחרי.

זכויות בנייה של 150% ב- 3 קומות.

בין יתר השימושים המותרים בקומת הקרקע- חנויות, מסעדות, בתי קפה.

בין יתר השימושים המותרים בקומות העליונות- משרדים, מגורים, מלונאות.

9.2. תכנית 3423

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3846 בתאריך 19/02/1991.

מטרת התכנית: קביעת שימור בניינים, מונומנטים ומבנים ייחודיים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי וחלוקה לדרגות שימור.

בין יתר המבנים המצוינים ברשימת הבניינים והמונומנטים ייחודיים בעלי ערך היסטורי:

בית אמינוף- רחוב יפו 40, גוש 30052 חלקה 5.

הוראות השימור (בין היתר):

- כל המרכיבים האופייניים בתחומי החלקה או המגרש, לרבות עץ, טרסה, מבנה נלווה וכל פרט אדריכלי, הינם חלק בלתי נפרד מהאתר לשימור.
- לא תותר הריסה של בניינים או מונומנטים באתר לשימור.
- לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של האתר לשימור או באופיו ובסגנונו הארכיטקטוני.
- לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי אופי האתר לשימור.

9.3. תכנית 101-0234237

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7135 בתאריך 28/10/2015.

הנכס הנדון מסומן כ"מלונאות (אכסון מלונאי)", המבנים מסומנים לשימור עם חזיתות מסחריות.

מטרת התכנית: הקמת בית מלון על שני מבנים ברחוב החבצלת 2 והחבצלת 4, ובניית קומה מחברת בין הבניינים מעל הדרך המאושרת.

עיקרי הוראות התכנית:

- הגדרת ייעוד כאזור מסחר תיירות ונופש.
- קביעת תוספת 5 קומות לבניין חבצלת 2 על גבי בניין בן 3 קומות מאושרות, ו- 4 קומות לבניין חבצלת 4 על גבי בניין בן 4 קומות מאושרות.
- קביעת שטחי בנייה בהיקף של 12,237 מ"ר מהם 11,004 מ"ר עיקרי ו- 1,233 מ"ר שירות.
- קביעת שימושים עבור מלונאות ומסחר.
- קביעת חיבור עילי בין הבניינים מעל האזור המוגדר לשימור לצורך על פי המפרט בנספח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת חזית מסחרית.

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

- קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.

<u>מלונאות (אכסון מלונאי)</u>: שימושים- בית מלון, מסחר.

<u>שימור</u>: בין יתר הוראות השימור, לא תותר הריסתו של הבניין לשימור, לא תותר כל פגיעה באופיו וסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין המקיימים בו, תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, הכנת תיק תיעוד וכיו"ב.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>:

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר					אחוזי בנייה כוללים	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	1	694.68	4225	463			4688			
	מסחר			570				570			
	סה"כ							5258	756	29.37	8
	מלונאות	2	757.95	4886	506	1054	264	6710			
	מסחר			166				166			
	סה"כ							6876	907	28.82	8
דרך מאושרת		3	259.71					102	39	18.87	

<u>הערות לטבלה</u>

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו.
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה, כוללים מרחבים מוגנים וכל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- שטח מסחרי בקומת הכניסה: 736 מ"ר.
- מספר חדרי המלון עד 250.
- קווי בניין 0, במגרש מספר 1- כולל מרפסות זיז לשימור מעל הרחוב.
- גובה אבסולוטי של מבנה במגרש מספר 1- 821.5 מ', הערך מתייחס לגובה המעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.
- גובה אבסולוטי של מבנה במגרש מספר 2- 820.95 מ', הערך מתייחס לגובה המעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.
- השטח העיקרי במגרש מספר 3 בייעוד דרך מתייחס למ"ר מקסימום, קומה: 4. הערה: חיבור הבניינים בקומה רביעית מעל כניסה הקובעת, לצורכי הסעדה ומעבר שירות.
- גובה מגרש מספר 3 בייעוד דרך מתייחס לגבהים המצוינים בנספח הבינוי: גובה אבסולוטי תחתון 80.5.6+ גובה אבסולוטי עליון 811 (לא כולל מעקה). במקרה של אילוצי תכנון תותר סטייה לצורך גישור בין הקומות המגושרות.
- קווי הבניין במגרש מספר 3 בייעוד דרך הינן עפ"י המסומן בתשריט.

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



9.4. **<u>תכנית 101-0753616- מלון חבצלת</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7143 בתאריך 13/10/2020.

<u>מטרת התכנית</u>: הוספת 2 קומות לבית המלון המאושר ברחוב חבצלת 2 וחבצלת 4, למלון התקבל היתר בנייה מספר 114159 התואמת לתכנית מספר 101-0234237.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- תוספת 2 קומות מלון, המאושר על פי היתר מספר 114159 התואם לתכנית מספר 101-0234237.
- הוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לתוספת החדרים המוצעת.
- מתן אפשרות להעברת הקומה הציבורית והגשר המקשר בין שני הבניינים לקומה העליונה של המבנה. אשפרות לשינוי מיקום הגשר למרכז שני המבנים.
- בגג המבנה יותר שימושים לפונקציות מלונאיות כגון: בריכת שחיה, משטחי שיזוף, פינות ישיבה ותצפית. הצללה ומחיצות קלות בין המתקנים הטכניים לשטחים השימושיים.

יתר הוראות תכנית 101-0234237 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

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

טבלת זכויות בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	צידי- שמאלי	צידי- ימני	אחורי	קדמי
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	694.68	5525	613					(1) 46	10	(2)	(2)	(2)	(2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	694.68	(3) 570											
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	757.95	6186	706	1054	264			(4) 46.35	10	(2)	(2)	(2)	(2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	2	757.95	(3) 166											
דרך מאושרת	מלונאות (אכסון מלונאי)	3	259.71	(5) 103											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן יהיה להוסיף בריכת שחיה בגובה מעקה גג.

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עקיריים כשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתייחס לגובה אבסולוטי 833.70 + של מעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.

(2) קו בניין 0 הכולל מרפסות זיו לשימור מעל הרחוב.

(3) בקומת הקרקע בלבד.

(4) מתייחס לגובה אבסולוטי 834.05+ של מעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.

(5) לצורכי הסעדה, מעבר ושירות.

חזיתות מתוך נספח הבינוי



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

9.5. **<u>תכנית 101-1484997- תוספת קומה למלון ברחוב חבצלת</u>**

התכנית אושרה בתאריך 22/03/2026.

מטרת התכנית: תוספת קומה נוספת למלון המאושר לפי תכנית 101-0753616 ברחוב חבצלת 2 -4.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

תוספת קומה.

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

תוספת 40 יחידות מלונאיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	694.68	(1) 6192	613				357	(2)	(3) 11	(4)	(4)	(4)	(4)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	694.68	(5) 570											
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	757.95	(1) 6916	706	1054	264			(2)	(3) 11	(4)	(4)	(4)	(4)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	2	757.95	(5) 166											
דרך מאושרת	מלונאות (אכסון מלונאי)	3	259.71	(6) 130			(7) 40					(8)	(8)	(8)	(8)

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת קומה.

(2) הגבהים יהיו כמאושר בתכנית 101-0753616 בתוספת של קומה טיפוסית נוספת בגובה של 3.5 מ' ברוטו.

(3) בנוסף תותר קומה טכנית חלקית לצורך חדרי מדרגות, חדרי מעליות והיציאה מהם, ח. מכונות, פנטרי, שירותי בריכה וחדר מציל בשטח מצומצם, ומסתורי מערכות עד גובה סופי של +840.65 אבסולוטי.

(4) קו בניין 0 הכולל מרפסות זיז לשימור מעל הרחוב.

(5) בקומת הקרקע בלבד.

(6) לצורכי הסעדה, מעבר, שירות ומלונאות.

(7) לצורך מעבר בתת הקרקע בין תאי השטח 1-2.

(8) בהתאם למסומן בתשריט.

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

10. היתרי בנייה

בתיק הבניין בעיריית ירושלים נמצאו הפרטים הבאים:

10.1 **היתר בנייה 42401 בתיק 1997/0185 מתאריך 04/09/1997**

היתר בנייה לצורך שיפוץ חזיתות בחלקה 5 ביפו 40.

10.2 **לא נמצאו היתרי הבנייה המקורים של הבניינים.**

10.3 **אגרה להיתר בנייה**

הוצגה בפני קבלה בדבר אגרה להיתר בנייה, מספר בקשה 2017/0320.

כמו כן נקבע מועד לדיון ברשות הרישוי- 01/08/2018.

10.4 **היתר בנייה מספר 112670 מתאריך 14/06/2019**

הריסה דיפון וחפירה ויסודות עבור מלון המשולב בניינים לשימור עם מבנים חדשים.

10.5 **היתר בנייה מספר 114159 מתאריך 30/07/2019**

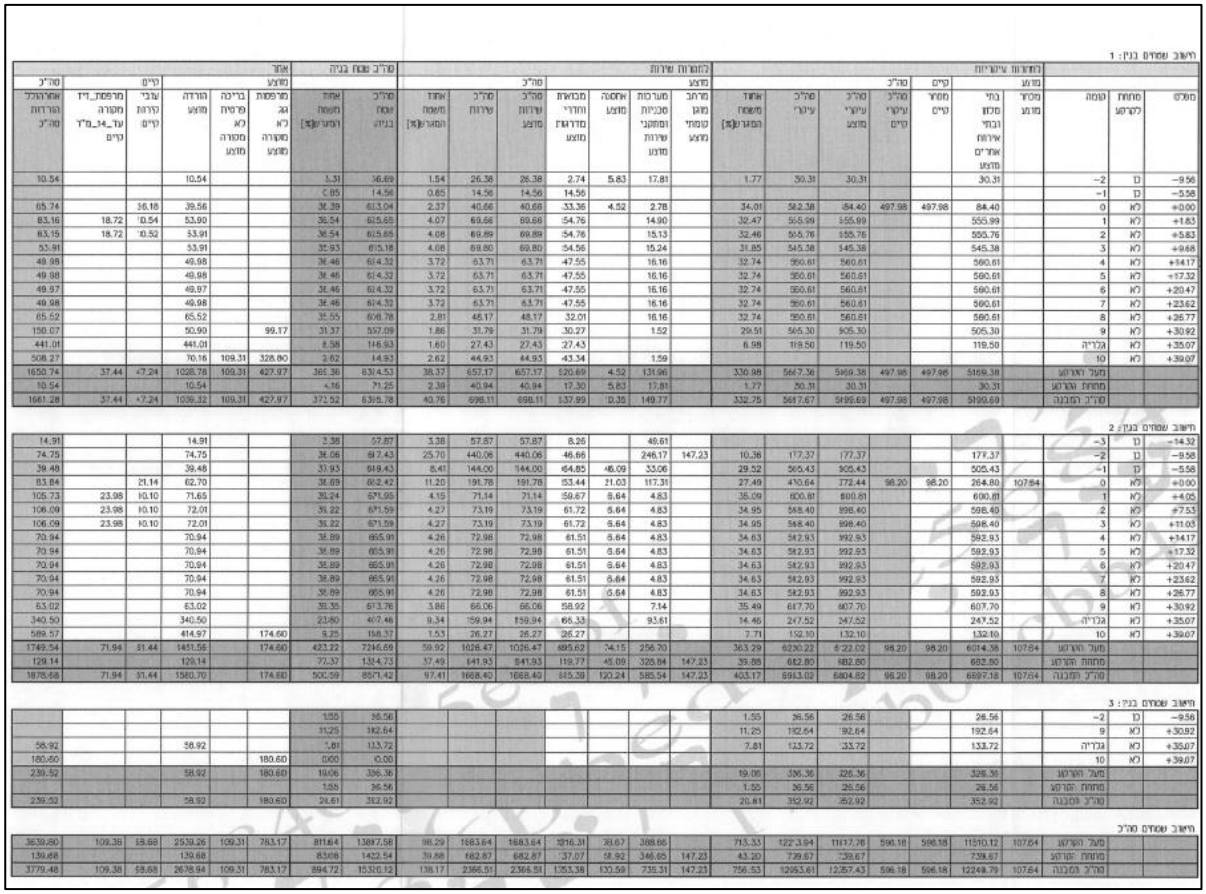
מלון המשלב בניינים לשימור עם תוספת בנייה חדשה ברמה C עירוני פלוס מסחר בקומת הקרקע, 247 חדרי מלון.

10.6 **היתר בנייה מספר 117284 מתאריך 03/07/2022**

חידוש היתר להיתר מספר 114159.

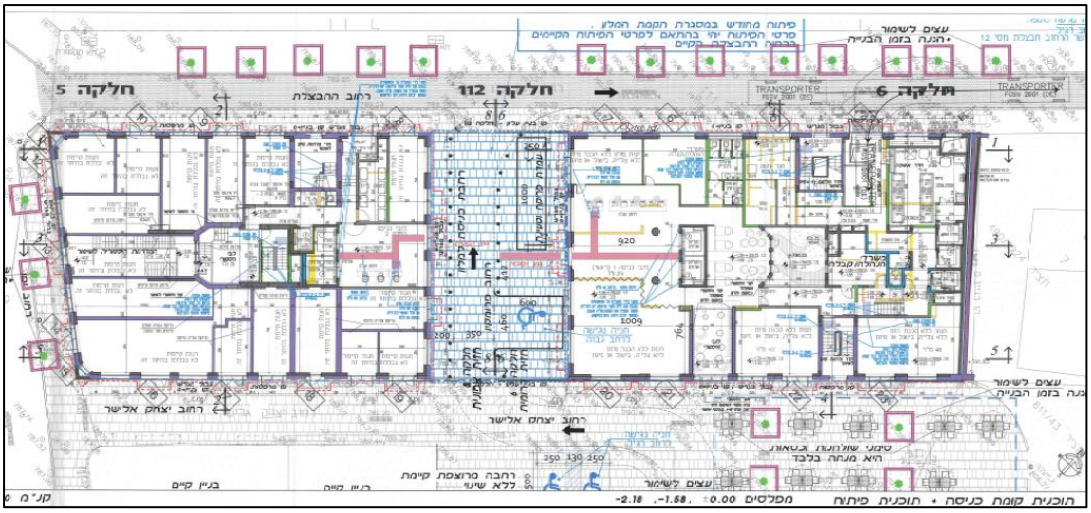
10.7 **היתר בנייה מספר 119600 מתאריך 13/06/2024**

תכנית שינויים לבית מלון- תוספת קומות ו- 69 חדרי מלון סה"כ 317 חדרי מלון.



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

תשריט קומת כניסה



קומת חדרים טיפוסית



חתכים



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

10.8. **<u>בקשה להיתר בנייה 2017/0320.04</u>**

בתאריך 18/05/2026 דנה רשות רישוי מקומית בבקשה להיתר עבור תוספת קומה מלונאית.

החלטת הוועדה- לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ההחלטה הנ"ל תקפה עד לתאריך 18/05/2028.

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בחוות הדעת ובתיאור הבקשה.

בתיאום עם בוחן רישוי.

הוצג בפני מסמך ממר יוסי אברהם, מנהל התכנון של הפרויקט מחברת אדן הנדסה בע"מ מתאריך 09/07/2026 ובו תיאור הבקשה והתכנון הסופי לתוספת הקומה:

"הנני להעביר את פירוט מודולי החדרים במלון:

בקומה 9 החדשה במלון יהיו בחלקות השונות המודולים הבאים:

<u>א. במבנה בחלקה 5</u>

1. בחלקה זו מתוכננים 19 מודולי חדרים
2. יתרת השטח - שירותי עזר של המלון

<u>ב. במבנה בחלקה 6</u>

1. בחלקה זו מתוכננים 11 מודולי חדרים
2. יתרת השטח מיועדת להרחבת שטחי ציבור של המלון + שירותי עזר"

11. <u>הזכויות בנכס</u>

11.1. **<u>מידע מפנקס השטרות</u>**

עפ"י מידע מפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12/07/2026 עולים הפרטים הבאים:

<u>גוש שומה 30052 חלקה 5</u>

שטח החלקה: 689.67 מ"ר

<u>בעלויות:</u>

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	הערות
31682/2015/1	24/12/2015	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/12	
3057/2016/1	07/02/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	29/360	
11860/2016/1	19/05/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	5/36	
1941/2016/3	10/08/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/6	
28712/2016/1	12/12/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	25/72	
30308/2020/1	03/11/2020	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/18	
14674/2021/1	05/05/2021	צוואה	אמינוף אלברט	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
22713/2021/1	30/06/2021	ירושה	קנטור הרווי	1/54	
			אמינוף שרון	1/216	
			אמינוף אלברט	1/648	בנאמנות עבור שרה אמינוף
43332/2021/2	16/11/2021	ירושה	יורשי אמינוף בנימין	1/270	
			יורשי אמינוף אהרון	1/270	
			אמיני קרביץ אסתר	1/810	
			כוהנים גהודרתולה ראובן	1/1080	
			כוהנים ניקי	1/1080	
			בצלאלי שרה	1/1080	

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

	1/1080	חכימאן מהין			
43332/2021/4	16/11/2021	תיקון רישום	אמינוף שמואל	5/468	
			אמינוף שמואל (סם)	2/117	
47079/2023/1	17/12/2023	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/315	
11954/2024/1	20/03/2024	עדכון פרטי זיהוי	נייטינגייל קרן הדסה רונית	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			נייטינגייל קרן הדסה רונית	1/648	
11954/2024/2	20/03/2024	עדכון פרטי זיהוי	אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/648	
23507/2024/1	10/06/2024	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/270	
53078/2024/2	18/12/2024	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/810	
9137/2026/1	19/02/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/1890	
11738/2026/1	11/03/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/90	
12551/2026/1	17/03/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/810	
13173/2026/1	22/03/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/90	

משכנתאות:

- משכנתה דרגה ראשונה על סכום של 3,507,500 ₪ לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- תיקון משכנתה דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- רשומות ארבע משכנתאות בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- רשומה משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. שם הלווה: פאי סיאם בע"מ ומלונות החוף הצפוני בע"מ. על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.

הערות:

- תיקון טעות סופר לטובת אמינוף חיים דוד. הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים תיק 13493-04-15 מיום 20/11/2016 תוקף המנוי לשנתיים. על הבעלות של אמינוף שמואל.
- שלוש הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.
- הערה על מינוי מנהל עיזבון לטובת אמיתי ארליך. תיק בימ"ש לענייני משפחה בפ"ת מס' ת"ע 18406-07-17 מיום 16/03/2025 תוקף המינוי שנה מיום מתן הצו, על הבעלות של יורשי אמינוף בנימין.
- הערת אזהרה לטובת פאי סיאם בע"מ. הערות- התחייבות מיום 31/07/2019. על הבעלות של אמינוף אלברט, קנטור הרווי, אמינוף שרון, אמינוף אלברט, נייטינגייל קרן הדסה רונית ואמינוף מיכאל משה מרדכי.
- הערת אזהרה לטובת פאי סיאם בע"מ. הערות- התחייבות מיום 02/12/2025. על הבעלות של יורשי אמינוף בנימין.

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

<u>גוש שומה 30052 חלקה 6</u>

שטח החלקה: 880.42 מ"ר

<u>בעלויות:</u>

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	הערות
31682/2015/1	24/12/2015	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/12	
3057/2016/1	07/02/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/15	
11860/2016/1	19/05/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	5/36	
1941/2016/3	10/08/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/6	
28712/2016/1	12/12/2016	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/3	
1405/2018/1	14/01/2018	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/36	
30308/2020/2	03/11/2020	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/18	
14674/2021/1	05/05/2021	מכר	אמינוף אלברט	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
22713/2021/1	30/06/2021	ירושה	קנטור הרווי	1/54	
			אמינוף שרון	1/216	
			אמינוף אלברט	1/648	בנאמנות עבור שרה אמינוף
43332/2021/2	16/11/2021	ירושה	יורשי אמינוף בנימין	1/270	
			יורשי אמינוף אהרון	1/270	
			אמיני קרביץ אסתר	1/810	
			כוהנים גהודרתולה ראובן	1/1080	
			כוהנים ניקי	1/1080	
			בצלאלי שרה	1/1080	
			חכימאן מהין	1/1080	
43332/2021/4	16/11/2021	תיקון רישום	אמיני שמואל	5/468	
			אמינוף שמואל (הידוע גם כסם)	2/117	עזבון המנוח עודף לאחר רישום ירושה חלקית
47079/2023/2	17/12/2023	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/315	
11955/2024/1	20/03/2024	עדכון פרטי זיהוי	נייטינגייל קרן הדסה רונית	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			נייטינגייל קרן הדסה רונית	1/648	
11954/2024/2	20/03/2024	עדכון פרטי זיהוי	אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/108	בנאמנות עבור שרה אמינוף
			אמינוף מיכאל משה מרדכי	1/648	
23507/2024/2	10/06/2024	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/270	
53078/2024/1	18/12/2024	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/810	
9137/2026/2	19/02/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/1890	
11738/2026/2	11/03/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/90	
12551/2026/2	17/03/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/810	
13173/2026/2	22/03/2026	מכר	פאי סיאם בע"מ	1/90	

<u>משכנתאות:</u>

- משכנתה דרגה ראשונה על סכום של 3,507,500 ₪ לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- תיקון משכנתה דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.
- רשומות ארבע משכנתאות בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.

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

- רשומה משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. שם הלווה: פאי סיאם בע"מ ומלונות החוף הצפוני בע"מ. על הבעלות של פאי סיאם בע"מ.

<u>הערות</u>:

- תיקון טעות סופר לטובת אמינוף חיים דוד. הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים תיק 13493-04-15 מיום 20/11/2016 תוקף המנוי לשנתיים. על הבעלות של אמינוף שמואל.
- שלוש הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.
- הערת אזהרה לטובת פאי סיאם בע"מ. הערות- התחייבות מיום 31/07/2019. על הבעלות של אמינוף אלברט, קנטור הרווי, אמינוף שרון, אמינוף אלברט, נייטינגייל קרן הדסה רונית ואמינוף מיכאל משה מרדכי.
- הערה על מינוי מנהל עיזבון לטובת אמיתי ארליך. תיק בימ"ש לענייני משפחה בפ"ת מס' ת"ע 18361-07-17, 18406-07-17 מיום 16/03/2025 תוקף המינוי שנה מיום מתן הצו, על הבעלות של יורשי אמינוף בנימין.
- הערת אזהרה לטובת פאי סיאם בע"מ. הערות- התחייבות מיום 02/12/2025. על הבעלות של יורשי אמינוף בנימין.

11.2. **<u>חוזה שכירות ותפעול, מלון מרשת ישרוטל, מיום 11/01/2017</u>**

חוזה שכירות ותפעול מיום 11/01/2017 בין פאי סיאם בע"מ (להלן: "החברה" ו/או המשכירה") לבין ישרוטל יזמות ופיתוח הע"מ (להלן: "השוכרת"), להלן עיקרי החוזה:

- המשכירה רשומה וזכאית להרשם כבעלת כ- 85% מהזכויות ב"מקרקעין", ופועלת להשלמת הרכישה של יתרת הזכויות מהיורשים של המקרקעין והינה בעלת זכות החזקה הבלעדית במקרקעין.
- המשכירה מקימה על המקרקעין את הפרויקט ברחוב יפו 40 בירושלים, שיכלול, בין היתר, מלון יוקרתי (בדרגה המקבילה לרמה של ארבעה כוכבים פלוס [סופריור]) ובו כ- 250 מודולים.
- המשכירה מצהירה כי הינה רשאית על-פי כל דין ו/או חוזה להשכיר את המלון לשוכרת על-מנת שהשוכרת תשתמש בו כמלון, וכי אין עליה כל מניעה חוקית או חוזית לעשות כן.
- השוכרת מעוניינת לשכור מאת המשכירה את המלון והמשכירה מעוניינת להשכיר את המלון לשוכרת למטרת שימוש במלון ולהפעלה וניהול של המלון, ברמת איכות ושירות יוקרתיים, הכל כמפורט בחוזה זה.
- <u>המלון</u>: מלון יוקרתי כשר ברמה של 4 כוכבים פלוס (סופיור) לפי תקנות שירותי תיירות הכולל 250 מודולים, לרבות שטחים ציבוריים.
- <u>השטח המסחרי</u>: שטחי המסחר בקומת הקרקע בבניין ברחוב יפו 40 בירושלים, אינם כלולים במושכר.
- <u>מפרט טכני</u>: ריהוט וציוד המשכירה אשר יצורף לחוזה זה ואשר על פניו יבנה המלון ואשר לא יפחת ברמתו מזו של מלון טאואר תל אביב או תל אביב הקטנה ובלבד שלא יעלה על תקרת השקעה של 13,000 ₪ למ"ר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013, תקרת ההשקעה בבניית

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

המלון לצרכי חוזה זה, תהווה מכפלה של שטחי הבנייה לפי תב"ע בניכוי שטחי המסחר בבניין ברחוב יפו 40 ובניכוי שטחי מרתפים בבניין ברחוב חבצלת 4, עפ"י פרוגרמת השטחים שהכין אדריכל פייגין, וסה"כ כ- 150 מיליון ₪.

- <u>תקופת השכירות</u>: השוכרת תשכור את המלון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד המסירה (להלן: "תקופת השכירות").
- <u>מועד המסירה</u>: המשכירה מתחייבת, בכפוף ובהתאם ליתר הוראות חוזה זה, למסור לשוכרת את החזקה במלון לאחר השלמת בניית המלון, (להלן: "מועד המטירה"). מוסכם כי המשכירה תודיע לשוכרת לפחות 180 יום מראש על החודש המשוער במהלכו צפויה המסירה.
- <u>דמי השכירות</u>: בתקופת השכירות תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות שנתיים, בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוהה מבין החלופות כדלקמן:
  - סך של 13,500,000 ₪ (להלן: "דמי השכירות המינימליים"), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן החל ממדד הבסיס. ככל שיהיו במלון בין 245-255 מודולים, לא תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים. ככל שיהיו פחות מ- 245 מודולים או יותר מ-255 מודולים, תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים לפי הוספה או הפחתה של 54,000 ₪ למודול.
  - או, דמי שכירות לפי פדיון, כמפורט להלן:
  - הכנסות בגין חדרים עד 20,000,000 ₪ - 29%.
  - הכנסות בגין חדרים בין 20,000,001 ₪ עד 28,000,000 ₪ - 33%.
  - הכנסות בגין חדרים בין 28,000,001 ₪ עד 37,000,000 ₪ - 37%.
  - הכנסות בגין חדרים מ- 37,000,000 ₪ ומעלה- 40%.
  - הכנסות בגין מזון ומשקאות: דמי השכירות מהכנסות בגין מזון ומשקאות יהיו קבועים (ללא מדרגות) ויעמדו על 8% מההכנסות בגין מזון ומשקאות.
- מבנה המלון, תכולתו והחזקת המלון: המשכירה תמסור את המלון לשוכרת כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל מחוברים של קבע, וכל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט הציוד התפעולי של השוכרת.
- השוכרת תהיה אחראית להביא למלון את הציוד התפעולי להפעלת המלון, כמפורט בנספח הציוד התפעולי של השוכרת. יובהר, למען הסר ספק, כי השוכרת הינה הבעלים של הציוד התפעולי של השוכרת, והיא תפנה אותו בתום החוזה.

11.3. **<u>אישור מותנה למפעל מאושר, משרד התיירות</u>**

- כתב אישור לתכנית במסלול מענקים לחברת פאי סיאם בע"מ מתאריך 22/07/2018, המלון יבנה בהתאמה לקריטריונים של דרגה עירוני C המכיל 248 חדרים בהשקעה של 106,640,000 ₪. סך המענק בשיעור 20% מהיקף ההשקעה המאושרת. כמו כן הפרויקט זכאי לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית, בגובה 8% עד לתקרה של 8,531,200 ₪, מענק נוסף יינתן לאחר הפעלת המלון.
- כתב אישור- השתתפות בהוצאות היתר בנייה מיום 30/01/2023, הרחבת מלון ב- 69 חדרים ברמה עירוני B, על בסיס מבנה לשימור בירושלים, ההשקעה המבוקשת בסך- 67,581,276 ₪. היקף השקעה מוכרת להיתר הבנייה- 4,489,687 ₪ (8% מאומדן המהנדס המשרד).

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

- כתב אישור מנהלת ההשקעות מיום 25/01/2025 (עדכון כתב אישור מיום 30/01/2023) מאשרת את העברת מסלול "היתר בנייה" למסלול "השקעות", וכן להרחבת המלון ב- 69 חדרים נוספים. רמת המלון: עירוני B. היקף ההשקעה המלאה: 56,121,090 ₪, גובה המענק הצפוי 20%, קרי 11,224,218 ₪.
- בתאריך 06/07/2025 קבעה מנהלת ההשקעות כי **<u>לא תאושר</u>** בקשת הארכת מיום 10/07/2024 עבור מועד ביצוע התכנית האמורה.
- החברה שלחה מספר מכתבים לרבות מכתב לערר על ההחלטה של משרד התיירות. הדיון טרם נקבע וטרם הוחלט בגינה.

יודגש כי לאור עיון נוסף בנוהל 2025 של משרד התיירות התקף, אם וכאשר חלילה וועדת הערר לא תקבל את הטיעונים שהועלו במכתבנו והחברה תחליט לבטל את הבקשה אזי תעמוד למשרד התיירות הזכות לממש את הערבות שניתנה בגובה של כ 1 מ' ₪.

והחברה תוכל להגיש בקשה חדשה לקבלת מענק לפי סיווג B עירוני ולא C עירוני (כמו האישור השני) הסכום שיתקבל יהיה **<u>גבוה יותר</u>** מסכום המענק באישור המקורי (הן בשל הסיווג של B עירוני ולא C עירוני והסכום יהיה ממודד בהפרש של 7 שנים) כך שגם במקרה של ביטול, התוצאות תהיינה טובות וגבוהות יותר.

לאו האמור לעיל, ניתן מקדם הפחתה של 50% בגין אי הוודאות במועד הקובע לשומה:

תאריך אישור	22/07/2018	30/01/2023
השקעה מוכרת	106,640,000 ₪	56,121,088 ₪
מענק צפוי באחוזים	28%	20%
סה"כ	29,859,200 ₪	11,224,218 ₪
מקדם וודאות	50%	100%
סה"כ	14,929,600 ₪	11,224,218 ₪
סה"כ כולל	**26,153,818 ₪**	

11.4. **<u>היטל השבחה</u>**

- בתאריך 20/05/2019 ערך השמאי אמיר חופשי שומת היטל השבחה עבור עיריית ירושלים, בגין מימוש לפי בקשה להיתר בנייה בתיק בניין מספר 2017/0320.01 במסגרת תכנית בניין עיר 234237. חלקיות מימוש- 98%. שמאי הוועדה קבע כי גובה היטל ההשבחה הינו 1,230,653 למועד הקובע 14/11/2015. הוצג בפני שובר תשלום מיום 06/06/2019 בסכום כולל הצמדה של 1,247,819.57 ₪.
- בתאריך 29/10/2020 ערך השמאי אמיר חופשי שומה היטל השבחה עבור עיריית ירושלים עבור השלמת חלקים 234237 למועד הקובע 14/11/2015 ולתכנית 753616 למועד הקובע 28/10/2020. שמאי הוועדה קבע השבחה לחלק למימוש לתכנית 234237 בגובה 47,440 ₪ והשבחה בגין תכנית 753616 בגובה של 23,361,930 ₪.

בתאריך 12/08/2021 ערך השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, שומה מכרעת בנדון וקבע כי ההשבחה לתכנית 753616 למועד הקובע 28/10/2020 הינה 12,083,583 והיטל ההשבחה הינו 6,041,792 ₪.
כמו כן קבע השמאי המכריע תוספת חיוב בין תכנית 234237 למועד הקובע 14/11/2015 בגובה של 23,720 ₪.

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

12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

12.1. לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס הנישום במהלך שלוש השנים האחרונות, למעט העסקאות המפורטת לעיל.

12.2. שומה שומות IFRS למועדים קודמים:

מועד קובע	שווי	אחוז בבעלות
31/12/2022	₪ 285,800,000	95.56%
31/12/2023	₪ 296,800,000	95.873%
30/09/2024	₪ 316,200,000	96.363%
31/12/2024	₪ 320,400,000	96.363%
31/12/2025	₪ 372,400,000	98.89%

13. נתונים סטטיסטיים במלונאות בארץ ובירושלים

תפוסת חדרים לפי יישובים נבחרים (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):

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

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

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

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

Percentages — אחוזים

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

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

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

14. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

14.1 מטרת השומה

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

14.2 גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

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

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

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

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

14.3 יישום גישות השומה

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

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "חנויות ומבנים מסחריים" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

14.4. הובא בחשבון מיקומו של הנכס ברחוב יפו פינת רחוב החבצלת, מרכז העיר ירושלים.

14.5. הובאו בחשבון השטחים הבנויים בכל מבנה, השימושים, רמת הגמר ורמת התחזוקה.

14.6. הובא בחשבון כי המבנים מסומנים לשימור וכי תוספת הבנייה המוצעת כוללת שימור הקיים עפ"י הנחיות המחלקה לשימור מבנים בעיריית ירושלים.

14.7. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס, לרבות אישור תכנית לתוספת הקומה התשיעית, כמפורט לעיל.

14.8. הובאו בחשבון היתרי הבנייה לכלל שטחי המלון.

14.9. הובאה בחשבון הבקשה להיתר בנייה לתוספת הקומה שאושרה בוועדת הרישוי המקומית.

14.10. הובא בחשבון כי הנכס רשום בגוש שומא בפנקס השטרות.

14.11. **הובא בחשבון כי החלקות בבעלות פרטית במושעא. במועד הקובע לשומה לחברת פאי סיאם בע"מ 98.89% בעלות בחלקה 5 ובחלקה 6.**

14.12. הובאו בחשבון כי כל הדיירים המוגנים פונו ושולמו להם מלוא התמורה.

14.13. הובא בחשבון הסכם שכירות ותפעול מיום 11/01/2017 עם חברת ישרוטל.

14.14. הובא בחשבון תשלומי היטלי ההשבחה שולמו, עבור הבקשה לתוספת הקומה שטרם יצאה בקשה להיטל. הערכת שווי זו נערך אומדן היטל השבחה שהופחת משווי הזכויות.

14.15. הובאו בחשבון נתוני התפוסה במלונאות בארץ ובירושלים, עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

14.16. הובא בחשבון כי משרד התיירות אישור באופן עקרוני מענקים כמפורט לעיל. מענק זה הובא בחשבון והופחת מסך עלויות הבנייה הצפויות.

14.17. הובא בחשבון אומדן עלויות הבנייה הצפויות לבניית הפרויקט, בהתאם לדוחות האפס ודוחות הליווי הבנקאי שהוצגו בפני.

14.18. הובאו בחשבון עסקאות לנכסים דומים בסביבה הסמוכה תוך התאמתם לנכס שבנדון.

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

14.20. המועד הקובע לחוות הדעת- 30/06/2026.

14.21. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14.22. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר לעיל, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש.

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

15. עסקאות ונתוני השוואה

15.1 קביעת שיעור היוון שמאי ממשלתי ראשי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית למחצית הראשונה 2025 שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 28/04/2026 מפורטים שיעורי התשואה כדלקמן:

שיעורי התשואה:

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

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

15.2 עסקאות לצורך קביעת שיעורי היוון לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה

- בתאריך 20/2/2025 דיווחה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" כי התקשרה בעסקה של רכישה ושכירות מחדש, של מקרקעין ומבנה באזור התעשיה באר שבע צפון. המקרקעין כוללים מגרש בשטח כולל של כ - 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ - 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים. התמורה בגין הממכר 40 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר לתקופה של 12 שנים, בתוספת של 2 אופציות של 4 שנים כל אחת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הראשונה הינם בסכום של 2.85 מיליון ₪, כאשר במהלך השנים צפויה לחול עליה בדמי השכירות. העסקה משקפת תשואה בשיעור שנתי של כ - 7.125%.
- בתאריך 13/2/2025 דיווחה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" כי רכשה את זכויות החכירה המהוונות לנכס באזור התעשיה ברקן, הכולל מגרש בשטח של כ - 25 דונם בתחומו מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ - 15,500 מ"ר. התמורה בגין הממכר 90.7 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים לתקופות שונות ולשוכרים שונים, כאשר כל הממכר בפועל מושכר. סך ההכנסה השנתית של דמי שכירות בגין הממכר נכון למועד חתימת ההסכם הינה בסך של כ – 5.75 מיליון ₪ צמוד למדד. העסקה משקפת **תשואה בשיעור שנתי של כ - 6.34%.**
- בתאריך 18/12/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה את מלוא זכויות החכירה המהוונות לנכס ברח' האגוז 8 באזור התעשיה חבל מודיעין, גוש 2992 חלקה 22, הכולל מגרש בשטח של כ - 5.2 דונם בתחומו שטח של כ - 3,400 מ"ר הכולל כ - 2,400 מ"ר בקומת קרקע ושלוש קומות נוספות בשטח של כ - 340 מ"ר כל אחת וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה. התמורה בגין הממכר 50 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כאשר במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל - 5 שנים נוספות. ה NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ - 3.25 מיליון ₪ ומשקף **תשואה בשיעור שנתי של כ - 6.5%.**

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

- בתאריך 14/11/2024 דיווחה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" כי רכשה את זכויות החכירה המהוונות במושעא לנכס בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה,. הממכר כולל מגרש בשטח כולל של כ - 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ - 2,800 מ"ר. התמורה בגין הממכר 36.65 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית על פיו הינה בסך כ - 2.2 מיליון ₪, צמוד למדד. השכירות הינה לתקופה של 5 שנים עם אופציה לשוכרת ל - 5 שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, מהממכר קיימת הכנסה שנתית בסך כ - 0.1 מיליון ₪, בגין חשמל סולארי המופק בגג הממכר. העסקה משקפת **תשואה בשיעור שנתי של כ - 6.27%.**
- בתאריך 16/9/2024 דיווחה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" כי רכשה 100% מזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל במקרקעין ומבנה בקרית אריה, פתח תקוה, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ - 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ - 8,000 מ"ר, מהם כ - 4,000 מ"ר מרתף, בתמורה לסך של 60 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות בסה"כ ל - 5 שנים נוספות. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים לתקופת השכירות הינם 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה. דמי השכירות יעלו בתקופות האופציה, ככל ותמומשנה. **העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ - 6.6%.**
- ע"פ פרסומים בעיתונות הכלכלית מתאריך 8/5/2024 עולה כי חברת "מגדל ביטוח" רכשה 50% מהזכויות במרלו"ג במושב ניר גלים, סמוך לאשדוד, תמורת 102 מיליון ₪ (משקף שווי של 204 מיליון ₪ למלוא הזכויות). המתחם הלוגיסטי כולל מחסן ערובה, מרכז הפצה, משרדים ושטחי פריקה בשטח של כ - 25,000 מ"ר, במגרש ששטחו 24.5 דונם. ע"פ הפרסומים ההכנסות התפעוליות נטו השנתיות הצפויות של מגדל הינן בסך 6 מיליון ₪ ומשקפות **שיעור תשואה שנתי של כ - 5.9%.**
- בתאריך 10/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה את מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בגוש 8738 חלקה 23 ברח' המלאכה 12, א.ת. פארק אפק בראש העין, בשטח של כ - 8.4 דונם הכולל מבנה בנוי בשטח של כ - 10,000 מ"ר, המשמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בתמורה לסך של 89.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. ה NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בסך כ - 5.85 מיליון ₪ **ומשקף שיעור תשואה שנתי של כ - 6.5%.**

15.3. **<u>עסקאות למלונאות בירושלים</u>**

- על פי כתבה באינטרנט מיום 03/12/2023 עולה כי מלון מגדל ירושלים שברחוב הלל 23 בירושלים נמכר לרשת המלונות פרימה התמורה ל- 90 מיליון ₪. על פי הכתבה המלון כולל 120 חדרים ב- 17 קומות. בכוונת הרוכשת לבצע שיפוץ ושדרוג יסודי בסכום נוסף של כ- 30 מיליון ₪. העסקה משקפת שווי לחדר בנוי במצבו בגובה של כ- 750,000 ₪ ולאחר אומדן עלות השיפוץ- כ- 1 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- על פי כתבה באינטרנט מיום 30/01/2023 עולה כי במלון רון שברחוב יפו 44 בירושלים נערכה עסקת מלונאות כדלקמן: חברת פתאל חתמה עם עסקת שותפות עם בעלי הזכויות בהיקף של 50% עבור

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

הנכס ברחוב יפו 44 (ובנכס קטן נוסף בייעוד מגורים). החברה תבנה את המלון על המבנה הקיים בתוספת זכויות בנייה מאושרות לסה"כ כ- 9,000 מ"ר עבור 169 חדרים. סך ההשקעות ברכישת החברה ובבנייה הצפויה בניכוי מענק ממשרד התיירות תעמוד על כ- 230 מיליון ₪. על פי ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי יעמוד על כ- 1,360,000 ₪ לחדר המגלם את שטחי הציבור הצפויים.

- על פי דוחותיה הכספיים של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות לסוף שנת 2022 עולה כי מצודת דוד הכולל 385 חדרים הוערך ב- 1,286,500,000 ₪ המשקף שווי לחדר בנוי בגובה של כ- 3.3 מיליון ₪.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 09/12/2019 עולה כי חברת קבוצת עזריאלי רכשה מלון הר ציון בתמורה ל- 275 מיליון ₪. הנכס ממוקם בדרך חברון 15- 17 ירושלים (מול חומות העיר העתיקה והר ציון), גוש 30020 חלקות 228 ו- 229 בשטח כולל של כ- 13 דונם. המלון כולל 137 חדרים, חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, מוזיאון, בריכת שחיה ושטחים פתוחים מגוונים. סך השטח הבנוי כ- 11,600 מ"ר, למלון יתרת זכויות בנייה לניצול הגובה של 22,420 מ"ר עילי וזכויות בנייה לחניונים בהיקף של 15,225 מ"ר.
- עפ"י כתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדוף אסטוריה שבירושלים בתמורה לכ- 600 מיליון ₪. המלון, הממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך בירושלים, הוקם על בסיס מלון הפאר הערבי פאלאס, שנסגר ב־1935. רייכמן רכש את חורבות המלון ואת בית המכס הסמוך לו ב־2005 תמורת 20 מיליון דולר, והבנייה החלה שנתיים לאחר מכן אגב שימור ושחזור חלקים שלמים מהמלון המקורי בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. באפריל 2014 הוא נפתח למבקרים בתום שבע שנות בנייה. העסקה משקפת שווי של כ-2,640,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.

15.4. <u>עסקאות לשטחי מסחר</u>

- להלן מספר עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה:

כתובת	גוש חלקה	תאריך	תמורה	שנת בנייה	שטח	שווי למ"ר
יפו 151	030073-0014-106-00	23/05/2024	2,511,000	2014	53	₪ 47,377
יפו 28	030051-0015-004-00	16/04/2024	3,065,000	1940	100	₪ 30,650
יפו 97	030074-0049-000-00	16/06/2024	359,000	1970	17	₪ 21,118
יפו 97	030074-0049-059-00	17/12/2024	17,750,000	1960	380	₪ 46,711
שמאי 8	030049-0021-007-00	19/11/2024	1,500,000	1950	42	₪ 35,714
שמאי 9	030049-0116-016-00	12/12/2024	4,200,000	1950	51	₪ 82,353

- על פי דיווח של רשות המיסים מיום 14/08/2025 עולה כי שטח בגודל של 43 מ"ר בייעוד מסחרי ברחוב יפו 101 נמכר בתמורה ל2.9 מיליון ₪, העסקה משקפת שווי של כ- 67,450 ₪ למ"ר.
- על פי דיווח של רשות המיסים מיום 29/10/2020 עולה כי שטח בנק הפועלים לשעבר במלון הרברט סמואל בכיכר ציון (תת חלקה מספר 3) נמכרה בתמורה ל- 35.5 מיליון ₪. תת חלקה 3 בשטח רשום של 1,487.5 מ"ר בקומות מרתף ראשונה- אחסנה מלונאית, קומות ראשונה ושנייה לשימוש מסחר ששימשו סניף בנק. כמו כן לתת החלקה 8 חניות תת קרקעיות וזכויות בגג העליון.

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

16. תחשיב

16.1 דו"ח אפס

בתאריך 28/07/2025 ערך השמאי ירון מלול עדכון דו"ח אפס לבחינת רווחיות הפרויקט הנדון עבור בנק הפועלים. בראשית דו"ח האפס נכתב ע"י השמאי מלון כי: "הדו"ח מיועד להוות בסיס להתקשרות עם הבנק בלבד ואינו מיועד לצורך הצגתו בפני בנקים או גופים מממנים אחרים, בית משפט/בוררות (למעט ע"י הגורם המממן) וכן אין בו משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות לרוכשים/משקיעים ובפרט לחברי קבוצת רכישה. אין לעשות בדו"ח ובנתונים והפרטים המופיעים בו, כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו או הסתמכות/שימוש של שמאי אחר) ללא קבלת הסכמה מפורשת ובכתב מהח"מ. לנ"ל משנה תוקף לגבי פרטים/נתונים שאינם חד משמעיים ואשר נתונים לפרשנות ו/או שאינם ברורים דיים.

הדו"ח נערך על פי היתר הבנייה שהיה בפניו ואינו כולל את תוספת הקומה הנוספת שאושרה התכנית מספר 101-1484997 .

להלן תיאור פירוט עלויות הבנייה מדו" השמאי:

סעיף קרקע- עלות הקרקע- 250,970,669 ₪

<u>סעיף כלליות</u>- עלויות תכנון ויועצים, אגרות בנייה, ניהול ופקוח, תקורה, חיבור חשמל, משפטיות, התאמה למדד ובצ"מ- 46,304,000 ₪.

סעיף "חשיפה למדד תשומות הבנייה" בגובה של 9,854,000 ₪ בוטל ובדו"ח ליווי האחרון סעיף הכלליות עמד על 36,450,000 ₪.

<u>סעיף בנייה ישירה ופיתוח</u>- עלויות בנייה ישירה של כלל השטחים במגרש, בריכות שחיה, ריהוט אבזור חדרים, פיתוח חצר, חניות וכו'- 217,535,000 ₪

<u>עלויות מימון</u>- עמלת ליווי, עמלת הקצאת אשראי ועלות הריבית- 51,158,000 ₪.

16.2 תחשיב

הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות תיאורטית ובהתאם להסכם הניהול, לקביעת שווי המלון כבנוי וגמור.

<u>מספר חדרים</u>- מספר החדרים נקבע על 317 חדרים בתוספת 30 חדרים בקומה הנוספת שאושרה בתכנית 101-1484997 לאחרונה.

<u>מחיר חדר ללילה</u>- מחיר ללילה נקבע על כ- 1,300 ₪ בהתאם לתחזית חברת ישרוטל ולמחירי לינה במלונות דומים בהיקף דומה.

<u>שיעור תפוסה</u>- שיעור התפוסה נקבע על 73% בהתאם לתחזית ישרוטל ועל פי תפוסות בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט. הפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בוחן את כלל המלונות בירושלים ועל כן שיעורי התפוסה נמוכים יותר ממכרז העיר.

<u>מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות</u>- מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות נקבע על 22.5% מסך המחזור לחדרים. למלון שטחי שירות משמעותיים לרבות בריכת שחיה ומסעדה. טרם שומה זו נקבע מרכיב זה ועמד על 20%, השינוי נובע מתוספת הקומה ותכנון לבניית חצי קומה לאונג' VIP על חשבונם של 10 חדרים. תוספת זו צפויה להגדיל את הכנסות המלון ולכן נעשה הוויתור הנ"ל.

בקביעת מחיר מכירה ללילה ואחוז התפוסה בתחשיב השווי, לא הובאה בחשבון שנת הרצה, וזאת לאור העובדה כי רשת המלונות ישרוטל מתפעלת מספר מלונות רב בכל הארץ, לרבות בית מלון בירושלים

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

ומלון נוסף בקריית ענבים, יכולת השיווק והתפעול תביא לידי ביטוי את צמצום תקופת ההרצה למינימום.

להלן תחזית תפעולי לרווח תפעולי שנתי צפוי

מספר חדרים	317	
תוספת קומה 9	30	
סה"כ חדרים אקוויולנטיים	**347**	
פדיון מחדר ללילה		₪ 1,300
תפוסה ממוצעת לשנה		73%
פדיון שנתי לחדר		₪ 346,385
הכנסות שנתיות מחדרים		₪ 120,195,595
הכנסות שנתיות ממזון ומשקאות, והכנסות נוספות		₪ 27,044,009
סה"כ הכנסות		**₪ 147,239,604**
מחיר ממוצע ADR כולל הכנסות נוספות		₪ 1,593

תחשיב שווי המלון כבנוי, עפ"י הכנסות צפויות משכר דירה, בהתאם לחוזה השכירות והתפעול שנחתם עם רשת ישרוטל עבור 347 חדרי מלון.

מ-	עד	אחוז	שכ"ד שנתי
₪ 24,076,000		29%	₪ 6,982,040
₪ 24,076,001	₪ 33,706,400	33%	₪ 3,178,032
₪ 33,706,401	₪ 44,540,600	37%	₪ 4,008,654
	₪ 44,540,600	40%	₪ 34,012,101
סה"כ הכנסות שנתיות			**₪ 48,180,826**

הכנסות ממזון ומשקאות

שנה	מחזור שנתי	אחוז	שכ"ד שנתי
שנה מייצגת	₪ 17,668,752	8%	₪ 1,413,500

הכנסות מינימליות

הכנסות משכירות מינימליות		₪ 13,500,000
תוספת חדרים		92
תוספת לחדר		₪ 54,000
סך התוספת		₪ 4,968,000
סה"כ דמי שכירות מינימליים		₪ 18,468,000
צמודים למדד	1.2038	₪ **22,231,778** מדד 15/10/2016

הכנסות עפ"י פידיון

הכנסות מחדרים	₪ 48,180,826
הכנסות ממזון ומשקאות	₪ 1,413,500
שכ"ד עפ"י מחזור	**₪ 49,594,326**

סיכום שווי בגישת היוון הכנסות

	שכ"ד שנתי	שיעור היוון	הנכסות מהוונות
הכנסות מינימליות	₪ 22,231,778	7.0%	₪ 317,596,834
תוספת הכנסות	₪ 27,362,548	7.70%	₪ 355,357,760
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות			**₪ 673,000,000**

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

שווי מרכיב המסחר

מרכיב השווי למסחר ניתן רק לחלקה 5 ולא לחלקה 6 אשר מהווה חלק מבית המלון. מיקום המסחר בחלקה 5 הינו על רחוב יפו פינת רחוב החבצלת, מיקום אטרקטיבי עם חשיפה משמעותית לכיכר ציון.
שווי למ"ר בנוי של 85,000 ₪ תואם לעסקאות ההשוואה לשטחי מסחר הצמודים לכיכר ציון.

מיקום	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
חלקה 5	570 מ"ר	85,000 ₪	48,450,000 ₪
חלקה 6	166 מ"ר	מושכר לחברת ישרוטל	
סה"כ שווי			**48,450,000 ₪**

תחשיב

שווי הנכס במצבו הנוכחי נקבע בגישת החילוץ משווי המלון כבנוי וגמור והבאתו למצבו הנוכחי.
לצורך חילוץ מרכיב השווי נערכה הפחתת מרכיב יזמי והפחתת עלויות בנייה צפויות בהתאם לדו"ח האפס המפורט לעיל.

מענק משרד התיירות

להלן תחשיב אומדן גובה המענק הצפוי:

תאריך אישור	22/07/2018	30/01/2023
השקעה מוכרת	106,640,000 ₪	56,121,088 ₪
מענק צפוי באחוזים	28%	20%
סה"כ	29,859,200 ₪	11,224,218 ₪
מקדם וודאות	50%	100%
סה"כ	14,929,600 ₪	11,224,218 ₪
סה"כ כולל	**26,153,818 ₪**	

עלויות בנייה

להלן פירוט עלויות הבנייה מדו"ח האפס ודוחות הליווי ועלויות ששולמו בהתאם לדו"ח ליווי האחרון.
כמו כן נוספו אומדן היטל השבחה בגין תוספת הקומה ואומדן תוספת עלויות בנייה בהתאם לתקציב החברה (הוצג בפני אומדן עלויות בנייה ממר יוני ברטוב הכוללות בנייה ישירה ומימון).

			דוח ביצוע יוני 2026
	תקציב דוח אפס	**דוח ביצוע**	**יתרה**
יתרת עלויות רכישת קרקע	2,041,000 ₪		2,041,000 ₪
עלויות בנייה עקיפות	36,450,000 ₪	26,006,000 ₪	10,444,000 ₪
עלויות בנייה ישירות	217,535,000 ₪	61,891,000 ₪	155,644,000 ₪
עלויות מימון	66,187,000 ₪	33,936,000 ₪	32,251,000 ₪
מענק	-26,153,818 ₪		-26,153,818 ₪
תוספת קומה (אומדן החברה)	30,746,607 ₪		30,746,607 ₪
סה"כ עלויות בנייה כוללות	**326,805,790 ₪**	**121,833,000 ₪**	**204,972,790 ₪**

רווח יזמי

הרווח היזמי נקבע על 10% לאור התקדמות הבנייה, בעיקר שלב הפיניויים, הריסות הפנים, חיזוקים והכנה לתוספת הבנייה. עם התקדמות הבנייה תמשך מגמת שחיקת הרווח היזמי.

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

<u>תחשיב שווי</u>

להלן סיכום שווי הזכויות למועד הקובע לשומה:

שווי מרכיב מלונאי	₪ 673,000,000
שווי מרכיב מסחרי	₪ 48,450,000
סה"כ שווי כבנוי	**₪ 721,450,000**
בניכוי יזמות שחוקה 10%	₪ 655,863,636
יתרת עלויות להשלמה	**₪ 204,972,790**
השקעות ששולמו לאחר הדוח	**₪ 8,004,884**
סה"כ שווי במעוגל	**₪ 458,900,000**

<u>טבלת רגישות</u>

טבלת רגישות לשינוי שווי הנכס במצבו הנוכחי, בשינוי שיעור התפוסה השנתי של המלון עובד ופועל, ושינוי מחיר מכירה לילה לחדר.

	66%	69%	73%	77%	80%
₪ 1,170	₪ 339,400,000	₪ 367,700,000	₪ 396,000,000	₪ 424,300,000	₪ 452,500,000
₪ 1,235	₪ 367,700,000	₪ 397,500,000	₪ 427,400,000	₪ 457,300,000	₪ 487,200,000
₪ 1,300	₪ 396,000,000	₪ 427,400,000	**₪ 458,900,000**	₪ 490,300,000	₪ 521,700,000
₪ 1,365	₪ 424,300,000	₪ 457,300,000	₪ 490,300,000	₪ 523,300,000	₪ 556,300,000
₪ 1,430	₪ 452,500,000	₪ 487,200,000	₪ 521,700,000	₪ 556,300,000	₪ 590,900,000

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

17. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של חברת פאי סיאם בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 30/06/2026 בסך:

458,900,000 ₪ (ארבע מאות חמישים ושמונה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)

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

18. מיסים ותשלומי חובה

אומדן היטל השבחה- הופחת משווי הזכויות.

19. הצהרות

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

ולראיה באתי על החתום,

_____
ארז כהן
שמאי מקרקעין



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