

תל-אביב 19/11/2023
סימוכין : 12121.14-1

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: - מקרקעי מקבץ דיור (פעיל) ברחוב נחל שניר מס'
12 ו-14, רובע י"א, אשדוד
זכויות: בעלות פרטית לגבאי מניבים ופיתוח בע"מ ("החברה")



נחל שניר
12- בניין
A

נחל שניר
14- בניין
B

עמוד 1 מתוך 49

1. כללי

הביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 28.09.2023 ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרדנו. בביקור נכחה הגב' נטליה שולמן זיזמר, מנהלת המקבץ מטעם החברה.

המועד הקובע לשומה הינו: **30.09.2023** (להלן: "**המועד הקובע**").

לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, למועד הביקור בנכס, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים:

- 26.09.2023 - העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט – הופק במשרדנו.
- ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק מצב משפטי - נמסרו מהחברה.
- ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק מצב תכנוני - נאספו על ידינו.

חשוב:

בהערכה זו אין התייחסות להשפעות אם תהיינה על המקרקעין כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל".

נתבקשנו בתאריך 26.09.2023 על ידי גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "**החברה**"), באמצעות מר שי אביגדור, חשב, לערוך אומדן "שווי הוגן" כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה ו/או תשקיף הנפקת אג"ח/מניות.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר איתנו.

2. מטרת השומה, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת השומה

אומדן "השווי ההוגן"¹ של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2 בסיס ההתקשרות והשיפוי

השומה ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, לרבות בהתאם למכתב כללי/הזמנת עבודה לבקשת חומר מ- 26.09.2023 שהעברנו לחברה.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, בתאריך 27.10.2016 כתב התחייבות לשיפוי, לפיו מתחייבת החברה לשפות את "האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ" ו/או האושנר ושות'² ו/או "עודד האושנר" (להלן: "האושנר").

השיפוי הינו בנוגע למידע שנתקבל מהחברה בלבד ולא יוצר תלות בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך מ- 22.07.2015.

כוחו של כתב ההתחייבות לשיפוי הנ"ל, תקף גם להערכה זו.

2.3 פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

¹ "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה"

² שם מסחרי בלבד.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

- רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות לפרסום, הצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות לפרסום

אני מסכים כי שומה זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור ו/או בדיווחים המידיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את שומת המקרקעין המקיפה (חוות דעתי המקצועית) שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי שומה זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1"). וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS 40) והשווי ההוגן חושב בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

עמוד 4 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

שומה זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה קשורה או חברה אחות.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה הקשורה או בחברה האחות.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה הקשורה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

השומה שלהלן נערכה ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

עמוד 5 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

4. תמצית השומה

- מקבץ דיור פעיל, הבנוי ב- 2 בניינים נפרדים ברובע י"א באשדוד.
- המקבץ כלל במקור 150 יחידות. בתאריך 11.12.2016 נתקבל היתר בניה לתוספת 14 יחידות ובסה"כ 164 יחידות.
- 14 היחידות הנוספות בנויות כבר והתקבלה בגינן תעודת גמר והן אוכלסו בחודש 02/2020.
- שטח הקרקע 2,652 מ"ר, גוש 2193 חלקה 10 המהווה מגרש תכנוני מס' 10 עפ"י תוב"ע מאושרות מס' 52/11/03/3 ו- 603-0168225.
- ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד (התכליות המותרות כוללות מקבץ דיור להשכרה ממשלתית).
- הבעלות פרטית של החברה.
- השטח הבנוי הכולל כ- 7,587 מ"ר.
- מהנ"ל במרתף (בבנין B בלבד) כ- 918 מ"ר, לאולם פעילות חברתית, שירותים ומערכות טכניות.
- חניות – 18 מקומות חניה עיליים (פתוחים) בעורף המבנים.
- שיעור התפוסה - 100%³
- המצב הפיסי והתחזוקתי נראה כמתקין
- סך הכנסות מהפעילות כ- 5,876 א' ש/שנה (*)
- הניהול עצמי ע"י החברה.
- סה"כ ההוצאות השנתיות כ- 725 א' ש/בשנה (כ- 60.4 א' ש/בחודש).
- סך יתרה להיוון (לאחר ניכוי ההוצאות) כ- 5.151 מ' ש/בשנה
- "השווי ההוגן" שאנו קובעים הינו בסך של 72.4 מ' ש (כ- 441,463 א' ש/ליחידה, לפי 164 יח'). לעומת 72.8 מ' ש למועד 30.11.2022 (כ- 443,900 א' ש/ליחידה לפי 164 יח').

³ מושכר לשוכר יחיד (מדינת ישראל - המשרד לקליטת עליה באמצעות שלוחת המוסמכת "עמידר" – החברה לשיכון בישראל בע"מ" (להלן: "עמידר")

הערות:

טווח שיעורי ההיוון השנתיים: 7.25% - 6.00% (**)
התשואה השנתית (הרווח התפעולי לעומת השווי שקבענו) – 7.1%
 (7.1% = 72.4 מ' ש/ 5.151 מ' / בשנה)

(*) 164 יחידות X 2,986 ש/ בחודש ליחידה = כ- 489,670 ש/ בחודש שהם כ- 5,876 א' ש/ בשנה.

(**) 6.00% בחוזה, 6.50% באופציה ו- 7.25% מתום החוזה
 (לעומת 5.25% בחוזה, 6.25% באופציה ו- 7.00% מתום החוזה נכון למועד קודם
 30.11.2022 - יוסבר בגוף הדו"ח).

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	2193
חלקה	:	10
שטח חלקה רשום	:	2,652 מ"ר
מגרש מס'	:	10 עפ"י תב"ע מאושרת מס' 603-0640284
שטח המגרש	:	2,647.67 מ"ר ⁴
סוג הנכס	:	2 מבנים בשימוש למקבץ דיור הכוללים 164 יח"ד ⁵
כתובת	:	רחוב נחל שניר מס' 12 ו- 14, רובע י"א, אשדוד
מיקום הנכס במבנה	:	המבנה בשלמות.
זיהוי הנכס עפ"י	:	פורטל גיאוגרפי לאומי + תשריט תב"ע
תשריט	:	

⁴ הפער בין שטח החלקה לבין שטח המגרש, לפי תכנית מאושרת מ- 06/2021 הינו כ- 4.3 מ"ר והינו זניח.

⁵ 150 יח"ד מקוריות + 14 יח"ד חדשות פעילות (בגינת החל חוזה ב- 15.02.2020).

עמוד 7 מתוך 49
 12121.14-1
 19.11.2023

בעלות רשומה : ל- "גבאי מניבים ופיתוח בע"מ" ("החברה")
שעבודים : 22.03.2023 - נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת
 רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת
 סכום, על כל הבעלים.
שם הלווה:
 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

הערות : 02.12.1999 - רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.⁷
 י.פ. 4816 מיום 01.11.1999, עמוד 910-911.
 04.04.2005 - רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126,
 לטובת "חברת חשמל לישראל בע"מ",⁸ על
 כל הבעלים.

6. תיאור העיר והסביבה, החלקה והנכס

6.1. תיאור העיר והסביבה

העיר אשדוד הינה העיר השביעית בגודלה בישראל ומונה כ- 227,960 תושבים (עפ"י נתוני הלמ"ס נכון לסוף 07/2023).

אשדוד נחשבת עיר קולטת עליה.

רובע י"א הינו שכונת מגורים בדרום מערב אשדוד, מדרום לרובע הסיטי והמרינה, ובצמידות לחוף הים.

בסמוך מצפון מערב מתחם המרינה אשר מאופיין בבניה רוויה חדשה בסמוך לחוף הים.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה של מבנים בני 6-12 קומות, לצד בתים צמודי קרקע. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, אספלט, מדרכות מרוצפות, מבני חינוך וכד'.

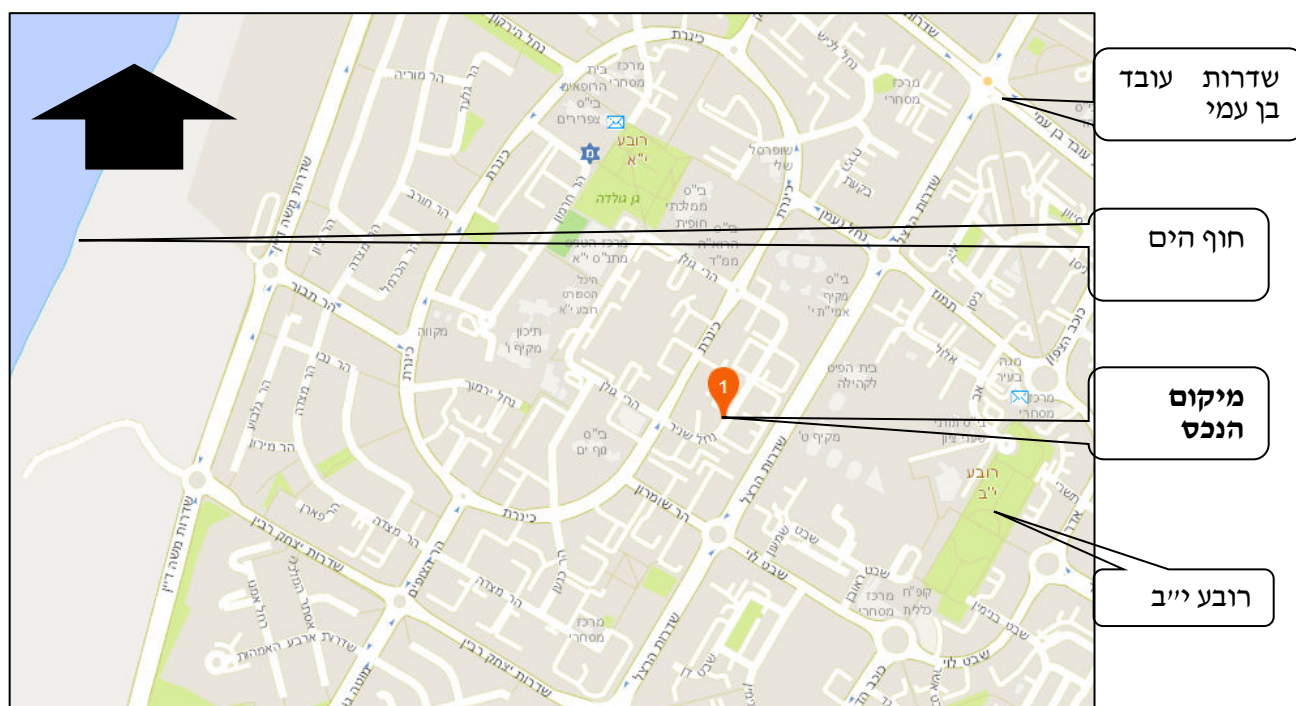
⁶ הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים ותחת הנחה כי בעת מכירה יוסרו השעבודים על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערך השעבודים כנגד השארת השעבודים. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהשעבודים.
⁷ הנכס בנוי ואין בהערה משום השפעה ממשית על שוויו.
⁸ בגין חדר טרנספורמציה שנמכר לחברת החשמל.

עמוד 8 מתוך 49
 12121.14-1
 19.11.2023

גבולות השכונה:

- ממערב : חוף ים י"א.
מצפון : שדרות עובד בן עמי ומעברו אזור בתכנון לבנייה רוויה, כיום הקרקע פנויה.
ממזרח : רובע י"ב, שכונות מגורים.
מדרום : רובע ט"ו, שכונות מגורים.

תרשים הסביבה מאתר מפה (לא בקני"מ):



6.2. תיאור החלקה/הקרקע

החלקה בעלת צורה לא רגולרית, פונה בחזית דרום מזרחית לרחוב נחל שניר.
מצפון מערב לחלקה ממוקם רחוב כנרת.
פני הקרקע מישוריים.

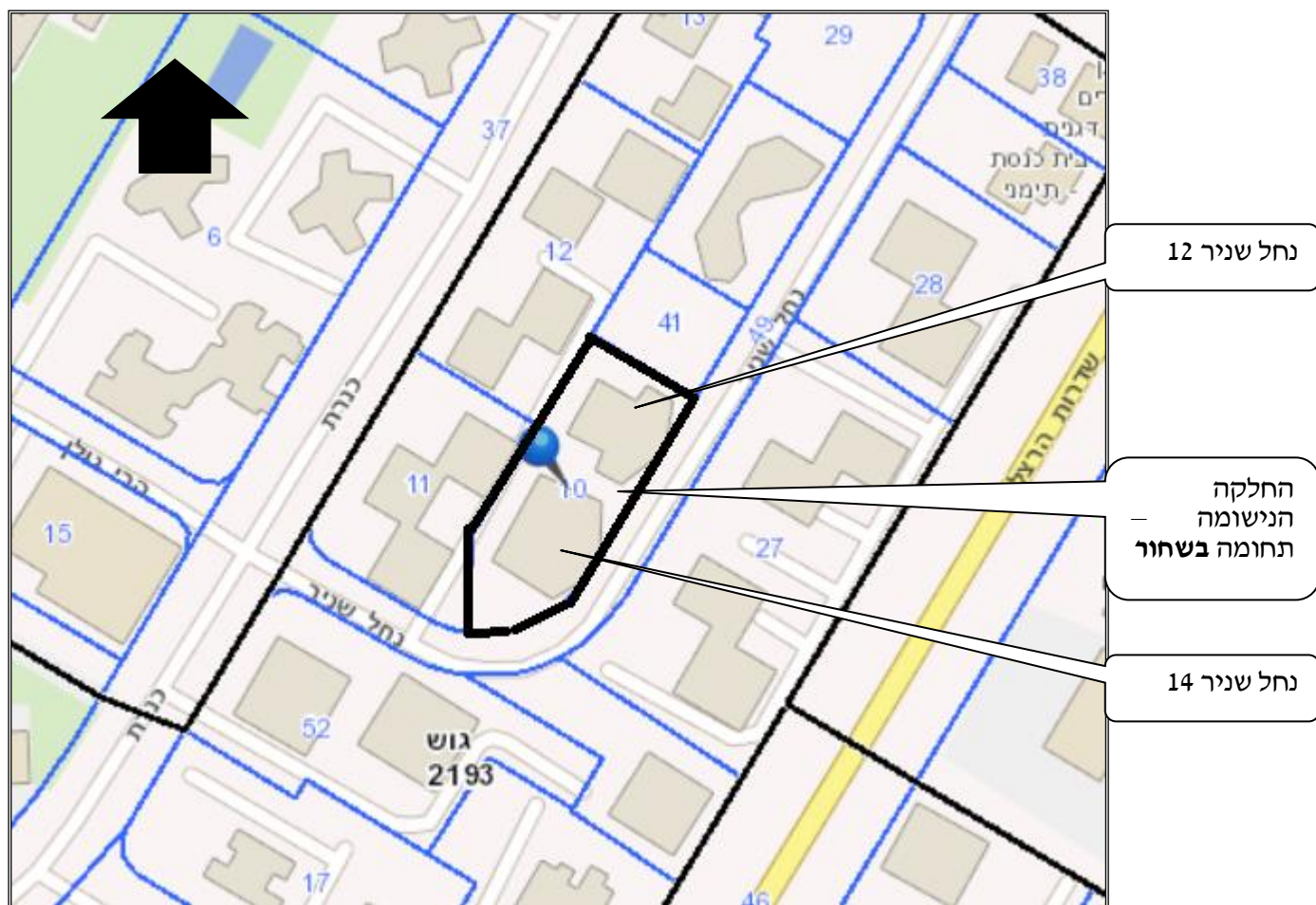
גבולות החלקה:

מדרום מזרח : חלקה מס' 49 המהווה את רחוב נחל שניר ומעברה חלקות מס' 26 ו-27 עליהן 3 בניינים בבנייה רוויה.

עמוד 9 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

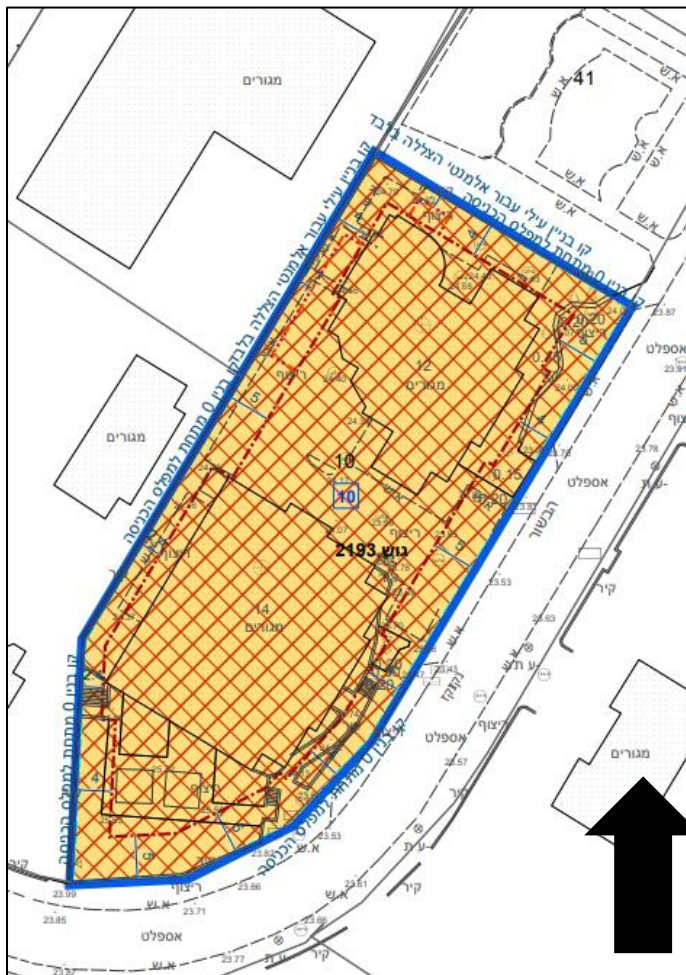
- מדרום מערב : חלקה מס' 49 המהווה את רחוב נחל שניר ומעברה חלקה מס' 52 עליה 2 בניינים בבנייה רוויה.
- מצפון מזרח : חלקה מס' 49 המהווה את רחוב נחל שניר ומעברה חלקה מס' 28 עליה מבנה בבנייה רוויה.
- מצפון מערב : חלקות מס' 11 ו- 12 עליהן מבנים חדישים בבנייה רוויה ומעברן כביש רחוב כינרת.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קני"מ) :



עמוד 10 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

תרשים המגרש מתב"ע מאושרת מס' 603-0640284 (ללא קני"מ):



6.3. תיאור הנכס

שני מבנים חדשים יחסית (משנת 2005), בנויים בנייה קשיחה, קירות החוץ מחופים אריחי קרמיקה.
בין שני המבנים רחבה מרוצפת אבן משתלבת המהווה גישה לרכב לחניות העיליות וגישה למרתף החניה (חסום ואינו פעיל, המרתף לא נדרש ובכך נחסכת הארנונה).
ישנם 18 מקומות חניה עיליים בעורף המבנים (פעילים). נשמרת רמת תחזוקה תקינה. המצב הפיסי נראה כתקין.

עמוד 11 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

בניין A - נחל שניר מס' 12

בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע. הבניין כולל 2 מעליות וחדר מדרגות אחד, בכל קומה 2 ממק"ים.

סה"כ במבנה 64 יחידות דיור.

בניין B - נחל שניר מס' 14

בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. הבניין כולל 2 מעליות ו - 2 חדרי מדרגות, בכל קומה ממ"ק.

סה"כ במבנה 86 יחידות דיור מקוריות.

בסוף שנת 2016 נתקבל היתר להוספת 14 יח"ד, בגין נתקבלה תעודת גמר ואלו נמסרו למשרד העלייה והקליטה במהלך חודש 02/2020.

סה"כ במקבץ 164 יח"ד בנויות ופעילות (64 במבנה A + 100 במבנה B).

פרטי הגמר ביחידות, בלובי ובשטחים המשותפים כוללים בין היתר:

- מערכת כיבוי אש "ספרינקלרים".
- דלתות כניסה מפלדה, דלתות פנים מעץ.
- בחלק מהיחידות מזגנים (שייכים לשוכרים).
- מערכות חשמל ותקשורת (בכל קומה ארונות חשמל ותקשורת).
- מערכת גלאי עשן.
- בלובי ריצוף שיש, תקרה אקוסטית, חיפוי קירות באריחי שיש, דלת כניסה מזכוכית, תאורת ספוטים וניאון, חלונות זכוכית במסגרות אלומיניום.
- בשטחים המשותפים ריצוף קרמיקה, תקרות אקוסטיות, תאורת ספוטים, חיפוי ע"י אריחי קרמיקה בחלק מהקירות.
- בדירות ריצוף קרמיקה, טיח וצבע בקירות, חלונות זכוכית במסגרות אלומיניום, תריסי פלסטיק, במטבח ארונות עץ ומשטח עבודה משיש, בחדר הרחצה חיפוי קירות וריצוף ע"י אריחי קרמיקה.

עמוד 12 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

תיאור הקומות :

קומה	מבנה A- נחל שניר 12	מבנה B- נחל שניר 14	שטח (מ"ר)	מס יח"ד בנויות	מס' יח"ד פעילות
מרתף	לא קיים מרתף	כוללת אולם פעילות חברתית, 5 תאי שירותים (2 גברים, 2 נשים ותא אחד לנכים, חדרי גנרטור ומכונות, ארון חשמל פיקודי וחנייה לא בשימוש	917.51		
קרקע	כוללת מחסן, משרד, מכבסה, 4 דירות, מהנ"ל 3 דירות 2 חדרים ו- 1 דירת	כוללת 4 יחידות דיור, מהנ"ל 3 דירות ודירת 2 חדרים, בנוסף לובי, ממ"ק, חנייה	643.32	8	8
קומות א'-ג'	כוללת 11 יחידות דיור מהנ"ל 8 דירות חדר, 2 דירות 2 חדרים הכוללות מרפסת הפונות לרחוב נחל שניר ודירת חדר וחצי. בנוסף 2 ממקיים, חדר מדרגות, 2 מעליות ומעברים	כוללת 16 יחיד מהנ"ל 12 דירות חדר, 4 דירות 2 חדרים מהן 2 כוללות מרפסת לרחוב נחל שניר, ממ"ק, 2 מעליות, 2 חדר מדרגות ומעברים	1008.59 בכל קומה 3025.77	81	81
קומה ד'	כוללת 10 יחידות דיור מהנ"ל 6 יחיד בנות חדר אחד ו- 4 יחיד בנות 2 חדרים מהנ"ל ל- 2 יחידות מרפסת פונה לרחוב נחל שניר. בנוסף 2 ממקיים, 2 מעליות וחדר מדרגות	כוללת 16 יחיד מהנ"ל 12 דירות חדר, 4 דירות 2 חדרים מהן 2 כוללות מרפסת לרחוב נחל שניר, ממ"ק, 2 מעליות, 2 חדר מדרגות ומעברים	1,012.16	26	26
קומה ה'	כוללת 9 יחידות דיור מהנ"ל 4 יחיד בנות חדר אחד ו- 5 יחיד בנות 2 חדרים מהנ"ל ל- 2 יחידות מרפסת פונה לרחוב נחל שניר. בנוסף 2 ממקיים, 2 מעליות וחדר מדרגות	כוללת 16 יחיד מהנ"ל 12 דירות חדר, 4 דירות 2 חדרים מהן 2 כוללות מרפסת לרחוב נחל שניר, ממ"ק, 2 מעליות, 2 חדר מדרגות ומעברים	970.20	25	25
קומה ו'	כוללת 8 יחידות דיור מהנ"ל 4 יחיד בנות חדר אחד ו- 4 יחיד בנות 2 חדרים מהנ"ל ל- 2 יחידות מרפסת פונה לרחוב נחל שניר. בנוסף 2 ממקיים, 2 מעליות וחדר מדרגות	כוללת 16 יחיד מהנ"ל 4 דירות בנות 2 חדרים ו- 12 דירות חדר, ממ"ק מעברים וחדרי מדרגות	970.17	24	24
קומת גג	גג שטוח עליו חדר מעלית וחדר מכונות		47.56		
סה"כ			7,586.69	164	164

עמוד 13 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

צילומים ממועד הביקור :



עמוד 14 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

7. מצב תכנוני

המידע התכנוני שלהן הינו מאתר האינטרנט ההנדסי של הוועדה המקומית לתו"ב "אשדוד" וכן מאתר משרד הפנים.

7.1 תכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות (רלוונטיות) תקפות⁹

✓ תוכנית נקודתית מס' 52/111/03/3 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 5361 מיום 26.01.2005

מהווה שינוי לתוכנית מס' 17/11/03/3 ב' ותוכנית מס' 3/מק/2112

מגרש מס : 10.

שטח מגרש : 2,652 מ"ר.

ייעוד : מגורים מיוחד.

תכליות ושימושים : מקבץ דיור להשכרה ממשלתית. המבנה מורכב מיחידות שגודל כל אחת מהן אינו עולה על 36 מ"ר נטו.

הבניין ינוהל כמקבץ דיור להשכרה ממשלתית. הזכויות בבניין תהיינה בבעלות לאישיות משפטית אחת בלבד. הבניין לא יירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת זכויות בבנין בשלמותו ולאיתו ייעוד.

העסק ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד. בקומת הקרקע, בקומה עליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ומרתפים ייועדו שטחים לשירותים תומכים לבניין מקבץ דיור להשכרה ממשלתית על יחידותיו כגון: לובי קבלה, משרדים, מועדון תרבות/מועדון ספורט/חוגים, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, מטבח, מקום לאב הבית.

סה"כ שטח השירותים הנלווים לא יפחת מ- 300 מ"ר, עפ"י קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש למקבץ דיור.

⁹ תוכניות תקפות- דבר אישורן פורסם למתן תוקף (המאוחר מבין י.פ. לבין העיתונות).

דירות רגילות : לאחר הפעלת עפ"י חוזה ל - 10 שנים לפחות¹⁰,
הפרויקט יחזור למגורים רגילים לפי העיקרון הבא:

- א. יחידות המקבץ תאוחדנה ולא תעלה על 30 יח"ד.
- ב. עם תום החוזה תעמודנה 17 יח"ד שהיו בזכויות המקור לרשות היזם למכירה בשוק החופשי.
- ג. 13 יח"ד הנוספות תשמנה לאחר האיחוד להשכרה בלבד.
- ד. במידה וההתקשרות שנקבעה בחוזה עם משרד הקליטה לא תצא אל הפועל תעמודנה לרשות היזם 17 יח"ד למכירה בשוק החופשי כמצוין בתוכנית מפורטת 2112/מק/3.

זכויות בנייה :

היקפי בנייה מירביים ב - %														
הייעוד	תיאור המגרש			למטרות עיקריות		למטרות שירות		תכנית	מס' קומות	קווי בניין				
						תת קרקעי (3)	עילי (4)							
	שימושים	מס יח"ד	מס' מגרש	שטח בדונם	תת קרקעי (1)	עילי (2)	אחר	חנייה	אחר		חנייה	מירבית (%)	מירבי (5)	תת קרקעי
מגורים מיוחד	מקבץ דיור להשכרה ממשלתית	150	10	2.652	10	169	25	40	79	15	40	מ +8	0	עפ"י תשריט
	דירות רגילות	30												
1	עבור מועדון דיירים													
2	עבור מקבצי דיור 150% + מעברים ומבואות 19%													
3	מתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות וחנייה													
4	מזווה וכביסה 12%, חדרי ביטחון (ממ"ק) 19%, מעברים ומבואות 19%, מתקנים טכניים 10% וחנייה מקורה 15%													
	מרתף + 6 קומות מעל קומה מפולשת חלקית + קומה חלקית למתקנים הנדסיים על הגג. גובה בנייה מקסימאלי לא יעלה על 31.5 מ' מעפ"ש.													

חנייה ופיתוח : סה"כ מקומות חנייה עבור מקבץ דיור יתואם לכמות החנייה הנדרשת לשלב הסופי לאחר איחוד היחידות, דהיינו 30 יח"ד עפ"י תקן אשדוד 1:1.5 - סה"כ 45 מקומות חנייה.

יש להוסיף נתיב חנייה ברח' נחל שניר באחריות היזם אשר לא ייחשב במאזן החנייה של מגרש 10 ומיעדות לכלל הציבור בלבד.

מהווה מגבלת זמן מינימאלית כמקבץ דיור.

10

עמוד 16 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

יש להבטיח תכנון, פיתוח וגיוון מרווח בתחום
המגרש אשר ייענה בצורה הולמת לצרכי אוכלוסיית
המקבץ, וזאת תוך שמירה על לא פחות מ – 680
מ"ר של שטח פיתוח מגוון.

✓ **תוכנית מפורטת מס' 3/מק/2112 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5209 מיום 24.07.2003**

מטרות התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית כמפורט להלן:

1. שינוי מס' יחיד בין מגרשים 10 (הנישום) ו- 25/2 ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה לפי תיקון 43 סעיף 62 א (א)(8).
2. שינוי בדבר בינוי עיצוב ארכיטקטוני לפי 43 סעיף 62 א (א)(5).
3. שינוי במס' הקומות במגרשים 10 ו- 25/2 לפי תיקון 43 סעיף 62 א (א)(9).

יעוד	:	מגורים ג'.
שימושים	:	מגורים בלבד.
מס' יחידות	:	17.
מס' קומות	:	7.

✓ **תוכנית מפורטת נקודתית מס' 01680005-603 תוספת יחידות למקבץ דיור קיים - רובע י"א אשדוד, פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7109 מיום 03.09.2015**

מטרת התוכנית:

הגדלת זכויות בנייה במקבץ דיור ממשלתי קיים.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. תכנון היחידות הנוספות ייעשה במבנה B בלבד (בניין מס' 14) ע"י ניצול חלק מקומת הקרקע, סגירת מרפסות פנימיות ושינויים בקומה 6.
2. תוספת 570 מ"ר לשימושים העיקריים במבנה B.
3. תוספת 583 מ"ר שטח עיקרי להסדרת מרפסות קיימות במבנים A ו B.
4. תוספת של 14 יח' מקבץ דיור ל- 150 הקיימות. סה"כ 164 יח' מקבץ דיור.

עמוד 17 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים ודיוור מיוחד.

הוראות בינוי :

שלב א' -

מקבץ דיוור ממשלתי המורכב מ- 150 יחידות המקבץ קיימות ומאושרות, במבנה A- 64 יח"ד ובמבנה B – 86 יח"ד, בהתאם לתוכנית 52/111/03/3 + תוספת 14 יח"ד הזהות בגודלן ליחידות הקיימות. המבנה מורכב מיחידות שגודלן כל אחת מהן אינה עולה על 36 מ"ר נטו. הזכויות תהיינה בבעלות לאישיות משפטית אחת בלבד. הבניין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי והעסק ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד. הבניין לא יירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת זכויות בבניין בשלמותו ולאיתו ייעוד.

שלב ב' -

דירות רגילות בהתאם לתוכנית 52/111/03/3, בתום תקופת ההתקשרות עם משרד הקליטה של 10 שנים לפחות, הפרויקט יחזור למגורים רגילים עפ"י העיקרון הבא : יחידות המקבץ תאוחדנה ולא תעלה על 30 יח"ד, כאשר עם תום החוזה תעמודנה 17 יח"ד שהיו

בזכויות המקור לרשות היזם למכירה בשוק החופשי ו- 13 יח"ד נוספות תשמשנה להשכרה בלבד.

לא יתאפשרו בקומת הקרקע דירות מגורים למכירה/השכרה והשטח יהפוך לשטח לטובת כלל הדיירים לפעילות משותפת (מועדון דיירים, מחסן, חדר עגלות וחדר אופנים). כל סטייה מההוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

עמוד 18 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

טבלת זכויות והוראות בנייה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע													
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מספר קומות			מספר קומות	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ודיוור מיוחד	דיוור מיוחד	10	(1) 2652	(2) 5635	(3) 2493	(4) 265	(5) 1724	10117	40	(6) 164	25	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ודיוור מיוחד	מגורים	10	(1) 2652	(8) 5635	(3) 2493	(4) 265	(5) 1724	10117	40	(9) 30	25	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

שלב א' - מקבץ דיור: הבניין יטול כמבצע דיור להשכרה ממשלתית.

שלב ב' - דירות רגילות: לאחר סיום תקופת ההתקשרות בין היום לגורם הממשלתי יחידות המקבץ תתאחדנה ל- 30 יח"ד רגילות, המיועדות לשווק וא/או להשכרה בשוק החפשי.

קווי בנין לפי המסומן בתשריט ונספח בינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לפי שטח החלקה הרשומה. הפרש השטחים בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעודכנת..

(2) כולל: מגורים, מעברים וגזוזטרות וא/או מרפסות מקורות..

(3) כולל: מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, אחסנה, מעברים, מבואות, חדרי מדרגות וחניה מקורה..

(4) שטחים לשירותים תומכים: מועדון תרבות/מועדון ספורט/חוגים וכד'.

(5) כולל: מתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה וחניה.

(6) מקבץ דיור להשכרה ממשלתית.

(7) כולל: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.

(8) כולל: מגורים, שטחים לשירותים תומכים: מועדון תרבות/מועדון ספורט/חוגים וכד', גזוזטרות וא/או מרפסות מקורות.

(9) דירות רגילות - לאחר סיום תקופת ההתקשרות בין היום לגורם הממשלתי יחידות המקבץ תתאחדנה ל- 30 יח"ד רגילות, המיועדות לשווק וא/או להשכרה בשוק החפשי..

✓ **תכנית מפורטת מס' 603-0640284, פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 6652**

מתאריך 10.06.2021

תכנית נקודתית לחלקה בה נמצא הנכס שבנדון.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע מייעוד "מגורים ודיוור מיוחד" לייעוד "דיוור מיוחד".
2. הוספת 3 יח"ד על ידי סגירת קומת עמודים קיימת.
3. ביטול שלב ב' בתכנית מאושרת, הקובע החזרת מבנים לדיוור רגיל לאחר סיום ההתקשרות עם משרד הקליטה והשאריתם בפועל בשימוש של דיוור מוגן.
4. שינוי קווי בניין בהתאם למצב קיים בנוי וקביעת קווי בניין עבור אלמנטי הצללה.
5. קביעת בינוי מחייב לעניין מיקום שטחים מפותחים לרווחת דיירי דיוור מוגן.

עמוד 19 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

6. קביעת הוראות בנייה : מספר יח"ד מירבי, קווי בנין, הסדרי חנייה וכד'.

7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

שימושים :

יחידות מקבץ דיור להשכרה ממשלתית ושימושים תומכים נוספים לרווחת הדיירים, כגון : לובי קבלה, משרדים, מועדון תרבות/מועדון ספורט/חוגים, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, מטבח, מקום לאם הבית וכו'.

הוראות מיוחדות :

- השימוש במבנים יהיה עבור דיור מוגן, ללא שינוי במספר היחידות והשטחים- זאת גם בתום תקופת ההתקשרות עם משרד הקליטה. בכך מבטלת התכנית את השלביות המחייבת שנקבעה בתוכניות קודמות (52/111/03/3 ו- 603-0168005).
- תירשם הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר השימוש במתחם עבור דיור מיוחד בלבד ובדבר הבעלות במתחם בשלמות על ידי גורם אחד, ללא חלוקה לתתי חלקות ולרבות הבטחת ניהול המתחם על ידו.
- יחידות הדיור יישארו בבעלות ובניהול אדם/תאגיד אחד ולא יהיו סחירות בנפרד ולא ניתן יהיה לשייכן למספר בעלים.
- יחידות הדיור לא יירשמו כחלקות משנה ברישום הבית המשותף, אלא כחלקת משנה אחת, הכוללת את כל יחידות הדיור.

הוראות בינוי :

- יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בלבד. שטח דירה קטנה לא יפחת מ- 25 מ"ר נטו ולא יגדל מ- 36 מ"ר נטו (כולל מרפסת וממ"ק).
- הגדלת מספר יחידות הדיור או הגדלת שטחן באופן שלא תחשבנה כיחידות דיור קטנות, יחשבו סטייה ניכרת.

עמוד 20 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

מקבץ דיור / דיור מוגן מורכב משני מבנים :

בניין A בן 8 קומות כולל : ק"ק + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג ובו 64 יחידות דיור מיוחד.

בניין B בן 8 קומות מעל קומת מרתף הכולל : ק"ק + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג ובו 103 יחידות דיור מיוחד.

טבלת זכויות בנייה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו-ימני	צידו-שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
דיור מיוחד	דיור מיוחד	10	2652	5635 (1)	2493 (2)	265 (3)	1724 (4)	40	167 (5)	25	8 (6)	1	(7)	(7)			

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

הערה ברמת הטבלה:

שימושים תומכים כאמור בהגדרתם בסעיף 4.1.1 לעיל ימוקמו בקומת הקרקע, בקומה העליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ובקומות מרתף. סה"כ שטח השירותים הנילוויים הנ"ל לא יפחת מ- 300 מ"ר, ע"פי קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש למקבץ דיור

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל: מגורים, מעברים וגזוזטות ואו מרפסות מקורות.
- (2) כולל: מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, אחסנה, מעברים, מבואות, חדרי מדרגות וחניה מקורה. בקומת הקרקע בבניין B יוקצה שטח לכל הפחות 8.5 מ"ר עבור פינת ישיבה לרווחת הדיירים.
- (3) שטחים לשירותים תומכים: מועדון תרבות/מועדון ספורט/חוגים וכד'.
- (4) מתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה וחניה.
- (5) מתוכנן 64 יח"ד בבניין A ו-103 יח"ד בבניין B.
- (6) כולל: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.
- (7) כמסומן בתשריט.

7.2. תכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות (רלוונטיות) מאושרות¹¹

לא איתרנו.

¹¹ תוכניות מאושרות- תוכניות אשר הוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף (בי.פ. או באמצעי אחר).

עמוד 21 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

7.3. תכניות מתאר מחוזיות (רלוונטיות) בתוקף

מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי על הנכס חלה תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ/4/14), אך זו אינה בעלת השפעה על הנכס.

7.4. תכניות מתאר ארציות (רלוונטיות) בתוקף

מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי על הנכס חלות תוכניות מתאר ארציות (תמ"א/38 על תיקוניה, תמא 36/א', תמא/35, תמ"א/10/ד/10), אולם אלה אינן בעלות השפעה על הנכס.

7.5. סיכום מידע תכנוני

ייעוד	-	דיור מיוחד
מס' יחידות	-	167
זכויות בנייה	-	5,635 מ"ר עיקרי עילי + 2,493 מ"ר שרות עילי ובנוסף 265 מ"ר עיקרי תת"ק + 1,724 מ"ר שרות תת"ק
שימושים	-	מקבץ דיור להשכרה ממשלתית ושימושים תומכים נוספים לרווחת הדיירים.
תנאים למתן		
היתר	-	לא רלוונטי. נתקבלו היתרי בנייה.
שלבי ביצוע	-	לא רלוונטי.
מטלות	-	לא רלוונטי.

7.6. מצב רישוי

✓ **היתר בנייה מס' 20050004 מיום 23.02.2005**

מותר : הקמת מקבץ דיור :

בניין א' בן 6 קומות ע"ג ק"ק, סה"כ 64 יח"ד.

בניין ב' בן 6 קומות ע"ג ק"ק וקומת מרתף הכוללת חנייה, אולם לפעילות

חברתית וחדר טרנספורמציה, סה"כ 86 יח"ד.

✓ **היתר בנייה מס' 20150833 מיום 11.12.2016**

מותר : תוספת של 14 יח"ד להשכרה ממשלתית במבנה B (בניין מס' 14) ע"י

ניצול חלק מקומת עמודים בקומת קרקע קיימת, סגירת מרפסות גג

ושינויים בקומה 6 קיימת, בכדי להשלים כמות יח"ד במקבץ לסה"כ 164 יח"ד כשלב א' בתב"ע.

טבלת השטחים מתשריט היתר הבנייה :

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)						הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)									
		סה"כ	שטח שרות מוצע	בנייה קיימת	קומת עמודים מפולשת	חנייה	מתקנים ומערכות טכניות		סה"כ	בניין B				בניין A				
										מעברים		מגורים		מעברים		מגורים		
										מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
מוצע																		
	917.51	658.68	-	658.68				מרתף	258.83				258.83					
	643.32	365.86	-111.70	477.56	-62.16	-49.54		קרקע	277.46		30.53	111.70			21.27		113.96	
	1,008.59	258.31	-	258.31				קומה א'	750.28		34.26		401.35		25.95		288.72	
	1,008.59	258.31	-	258.31				קומה ב'	750.28		34.26		401.35		25.95		288.72	
	1,008.59	258.31	-	258.31				קומה ג'	750.28		34.26		401.35		25.95		288.72	
	1,012.16	258.96	-	258.96				קומה ד'	753.20		34.26		401.35		28.60		288.99	
	970.20	251.24	-	251.24				קומה ה'	718.96		34.26		401.35		24.88		258.47	
-234.68	970.17	233.52	-48.24	281.76			-48.24	קומה ו'	736.65		32.26	234.66	192.70		27.80		249.23	
	47.56	47.56	-	47.56				קומת גג	-									
-234.68	7,586.69	2,590.75	-159.94	2,750.69	-62.16	-49.54	-48.24	סה"כ	4,995.94	-	234.09	346.36	2,458.28	-	180.40	-	1,776.81	
-234.68	6,669.18	1,932.07	-159.94	2,092.01	-62.16	-49.54	-48.24	מהני"ל עילי	4,737.11	-	234.09	346.36	2,199.45	-	180.40	-	1,776.81	
-	917.51	658.68	-	658.68	-	-	-	מהני"ל תת"ק	258.83	-	-	-	258.83	-	-	-	-	

✓ **היתר בנייה מס' 20170896 מיום 19.10.2017**

מותר : בקשה לשינויים במהלך ביצוע עבודות לפי היתר בניה בתוקף לרבות ביטול הריסת מעקה- קורת בטון קיימת על הגג וביטול ניסור חלקי קירות נושאים בקומת קרקע לפי היתר מס' 20150833 במטרה לשפר תפקודיו של בנין, בהתאם לתוכניות מעודכנות של מתכנן שלד הבניין. תוספת פרגולות אלומיניום בקומה 6 במטרת השלמת קירוי מעל מתלה כביסה.

טבלת השטחים **ללא** שינוי ביחס לטבלת השטחים מהיתר 20150833 - ע.ה.

✓ **תעודת גמר מתאריך 10.04.2019**

מאשר כי המבנים נבנו לפי היתרי בנייה מס' 20150833 ו- 20170896.

הערה (ע.ה) - עבור **14 יחידות חדשות** (לא נמצאה ת' הגמר ל- 150 הראשונות).

עמוד 23 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

7.7. חריגות בנייה

מביקור שערכנו בנכס, לא איתרנו חריגות בנייה בעין.

7.7.1. פרטים אחרים שנודעו מעיון בתיק הבניין או ממקור אחר

לא נמצאו פרטים אחרים בתיק הבניין ההנדסי באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב "אשדוד".

7.7.2. טופס 4 / תעודת גמר

• טופס 4 - אישור להספקת שירותים מיום 20.07.2005

אישור זה מאשר כי המבנים נבנו לפי היתר בניה מס' 20050004 מיום 23.02.2005.

הערה (ע.ה) - עבור 150 יחידות מקוריות.

• תעודת גמר מתאריך 10.04.2019

מאשר כי המבנים נבנו לפי היתרי בנייה מס' 20150833 ו- 20170896.

הערה (ע.ה) - עבור 14 יחידות חדשות (לא נמצאה ת' הגמר ל- 150 הראשונות).

7.7.3. רישיון עסק

לא נדרש.

7.8. זכויות בנייה נוספות

יתרת זכויות בנייה נוספות (מ"ר)			שטח בהיתרי בנייה לרבות הקלות (מ"ר)			זכויות בנייה בתכנית מאושרות (מ"ר)			שימוש	מפלס
סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי		
1,071	1,065	6	918	659	259	1,989	1,724	265	מקבץ דיור	תת קרקעי
1,459	561	898	6,669	1,932	4,737	8,128	2,493	5,635		עילי
2,530	1,626	904	7,587	2,591	4,996	10,117	4,217	5,900		סה"כ

קיימת יתרת זכויות בנייה עיליות נוספות כמפורט בטבלה שלעיל (904 מ"ר עיקרי + 561 מ"ר שרות עילי).

כיום במקבץ 164 יח"ד בעוד על פי תכנית מאושרת משנת 2021 מותרת הקמת 167 יח"ד.

בכוונת החברה לבנות 3 יחידות מקבץ נוספות בבניין B, בהתאם לתכנית מס'

עמוד 24 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

603-0640284 שאושרה ב- 06/2021, ללא תוספת שטחים.

בשלב זה הנ"ל אינו מובא בחשבון אומדן השווי.

7.9. היטל השבחה

התקבלו היתר בנייה ב- 23.02.2005, 11.12.2016 ו- 19.10.2017.

שולם היטל השבחה (בשנת 2005) בגין תב"ע 52/11/03/3 ע"ס של **546,000 ₪**.

ממועד אישור תב"ע 52/11/03/3, אושרו למתן תוקף תכניות 603-0168005 ו- 603-0640284.

תכנית 603-0168005 – מועד קובע 18.09.2015, התירה תוספת זכויות בנייה עיקריות עיליות (היתרה בתוכנית הקודמת הייתה של כ- 91 מ"ר עיקרי וכ- 400 מ"ר ש"ש עיליים שלא הספיקו לתוספת של 14 יח'), חלקן נוצלו במסגרת היתר בנייה מס' 20150833 (14 יח'), שולם בגין היטל השבחה במסגרת מימוש חלקי (הוצגה לעיונו שומת הוועדה והקבלה על התשלום).

גם לאחר תוספת הבנייה נותרו זכויות נוספות לניצול, אשר להערכתנו, אין להן כעת ערך ממשי.

לאור האמור ולהערכתנו, יתרת הזכויות שטרם נוצלו אין בהן כדי לגרום להשבחתו של הנכס ולכן אנו סבורים כי לא יחול היטל השבחה במימוש בדרך של מכירה (לדעתנו בלבד ולא סופי עד לקביעת הווי המקומית).

אנו מודעים לכך שייתכן ושמאי מטעם הווי המקומית ינסה לקבוע כי חלה השבחה, אך אנו מאמינים כי שמאי מכריע יאפס קביעה זו, אם תהיה.

תכנית 603-0640284 - מועד קובע 25.06.2021, לא הוסיפה זכויות בנייה, אולם הגדילה את הצפיפות מ- 164 יחידות (בהיתר) ל- 167 יחידות, דהיינו תוספת של 3 יחידות מקבץ ובנוסף, ביטלה את שלב ב' ולפיו בתום השכרת המקבץ למשרד הקליטה, ימשיך הנכס לתפקד כמקבץ דיור ולא יוסב למגורים. בגין תכנית זו מס' 603-0640284 תחול להערכתנו חבות בהיטל השבחה בסך מתואם למועד הקובע לשומה של כ- **2.91 מ' ₪**.

עמוד 25 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

התחשיב ארוך ויוצג לפי דרישה. תמצית מתודולוגיית התחשיב:

מצב חדש	-	שווי המקבץ במצבו ¹² , דהיינו מקבץ דיור לצמיתות - 61.7 מ' ש.
מצב קודם	-	היוון הכנסות בתקופת השכירות והאופציה (31.20 מ' ש) + תקופת אופציה ל- 5 שנים נוספות מעבר לכך ¹³ (9.40 מ' ש) שווי מבנה מגורים ל- 30 יח"ד, בניכוי עלויות התאמה, דחוי ב- 14.2 שנים (15.82 מ' ש) ובסה"כ במעוגל 56.4 מ' ש
ההשבחה	-	5,300,000 ש"ח = 56,400,000 ש"ח - 61,700,000 ש"ח
ההיטל	-	2,650,000 ש"ח = 5,300,000 X 50%
ההיטל למועד		
הקובע לשומה	-	2,908,852 ש"ח
במעוגל	-	2,910,000 ש"ח

הנ"ל מופחת כחלק מההפחתות החזויות במכירה.

למען הסר ספק נציין כי גובה היטל השבחה הסופי ייקבע אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "אשדוד" וכל האמור לעיל הינו לדעתנו המקצועית בלבד.

7.10. איכות הסביבה

מבירור שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה, חוק חופש המידע- נתונים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערכו לאורך השנים, אין אזכור לסקר קרקע בשכונה בה נמצא הנכס הנישום.

מעיון באתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, המציג בין יתר השכבות גם קרקעות מזוהמות, הקרקע שבנדון איננה מסומנת ככזו.

הנכס נבנה במקורו כמקבץ וכללית המדובר באזור בנוי ומפותח למגורים.

בביקורנו בנכס לא איתרנו סימנים מחשידים שהם לרבות: כתמי קרקע, היקוות מים וכד'. מעבר לכך לא נערכו על ידינו בדיקות שהן. אין בכך משום אישור מצדנו לכך שהקרקע אינה מזוהמת (כיתוב פורמאלי) ונבהיר כי אין לנו את הידע המספיק להתייחס לנושא.

¹² נכון להערכתנו למועד קובע 31.03.2021 (סמוך בקירוב למועד קובע לתב"ע).

¹³ הנחת עבודה סבירה לאור מצבו הפיזי של המקבץ ולאור הביקורות הטובות של המשרד לקליטת עלייה.

7.11. רשות עתיקות

עפ"י נסח רישום מקרקעין, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (מפורט בס' 5 לעיל).
מעיון באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי "המקרקעין נמצאים בתחום אתר עתיקות. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
מספר אתר: 17084/0, שם אתר: אשדוד - ים (17084/0)."

אין בידינו מידע נוסף ואין באפשרותנו לבצע בדיקות.
לאור היות הנכס בנוי, אין לנ"ל משום השפעה על שוויו.
לפיכך, לא ביצענו הפחתות שהן.

8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 26.09.2023

כמפורט בסעיף 5 לעיל.

8.2. תשלומים חזויים לר.מ.י

הבעלות פרטית.

9. הפעילות העסקית

9.1. חוזה מקבצי דירות (מתן שירותי דיוור) מיום 27.11.2002 + חוזה מימוש אופציה מתאריך 02.19.2020 + חוזה הרחבת היקף מקבצי דיוור מתאריך 19.02.2020

לחוזה מקבצי דירות (מתן שירותי דיוור) בין מדינת ישראל – המשרד לקליטת העלייה באמצעות עמידר (להלן "עמידר"), לבין "נוף ים כחול בע"מ" ("להלן "המארח").

להלן עיקרי החוזה:

הדירות : 200 יחידות מהן 110 יחידות בנות 1 חדר בשטח 25 מ"ר
נטו ועוד 90 יחידות בנות 2 חדרים בשטח 36 מ"ר נטו.
כל יחידה כוללת חדר או שני חדרים, מטבחון ופינת אוכל בשטח של כ- 5 מ"ר, חדר שירותים ומקלחת בשטח של כ- 3.5 מ"ר.

תקופת החוזה : 10 שנים עד ליום 31.08.2014.

לעמידר אופציה להאריך את תוקף ההתקשרות בתקופה
נוספת של **60 חודשים**, כל זאת בהודעה, לאחר תום 108
חודשים מיום כניסת החוזה לתוקף ולכל המאוחר 6 חודשים
לפני תום תקופת החוזה.

בתאריך 10.12.2014 נחתם חוזה מימוש אופציה + אופציה ל-
5 שנים נוספות, עד **03.09.2020** + אופציה בת 5 שנים עד
03.09.2025.

בתאריך 19.02.2020 נחתם חוזה להרחבת היקף מקבצי הדיור ב-
14 דירות נוספות. ההסכם ל- 14 דירות אלו עד 03.09.2020 +
אופציה ל- 5 שנים נוספות.

בו ביום נחתם חוזה מימוש אופציה נוסף ל- 164 יחידות עד
03.09.2025 + אופציה בת 5 שנים עד 03.09.2030.

יחידות נוספות : מוסכם כי המארח יהיה רשאי לבנות 45 יחידות
נוספות בפרויקט (16 יחידות בנות חדר ו-24 בנות 2 חדרים)
ובתנאי שהקמת יחידות אלו תסתיים בטרם מסירת מקבץ
הדיור לאכלוס.

מובהר ומותנה בזה כי היחידות הנוספות יהיו ויבנו בקומות
ו/או באגפים נפרדים מהיחידות הכלולות במסגרת החוזה.
פעילות חברתית : המארח יעמיד לרשות האורחים אולם בתוך הבניין בשטח
של כ- 200 מ"ר. האולם יכלול שירותי גברים ונשים צמודים.
המארח יהיה חייב בריהוט ומיזוג האולמות.

השכרת דירות המקבץ : למארח לא תהיה כל זכות והחלטה לגבי זהותם של
האורחים במקבץ והמארח מחויב לספק את שירותי האירוח
והדיור בהתאם להחלטת עמידר.

המארח אחראי לתחזוקה השוטפת של המקבץ וניקיונם של
השטחים הציבוריים (לא בחדרים).

המארח יקצה שטח לחדר כביסה ויבוש ויעמיד לרשותם של
האורחים ציוד לכביסה ויבוש, כנגד תשלום שלא יעלה על
המקובל בשוק.

עמוד 28 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

המארח ישא בכל ההוצאות הנדרשות למתן השרות
לאורחים, לרבות תשלומי מיסים לרבות מיסי עירייה,
ממשלה או כל מס אחר מכל סוג שהוא.

האורח יחויב רק בתשלום צריכת החשמל והמים של דירתו
בלבד. **הארנונה תשולם ע"י האורח** רק אם קבעה הרשות
המקומית כי הדירות מסווגות ל"מגורים לעניין הארנונה".
תקבע הרשות המקומית שהנכס לא יסווג כ"מגורים לעניין
הארנונה", ישא המארח בתשלום הארנונה בין אם היחידה
מאוכלסת או ריקה.

תשלומי החשמל, המים, המיזוג, סילוק האשפה, כיבוי אש,
ביוב והארנונה עבור שטחים ציבוריים, יחולו על המארח.

התחייבויות המארח : המארח יהיה חייב בריהוט ומיזוג האולמות המשמשים
לפעילות חברתית.

המארח יהיה חייב לספק ציוד ואביזרים במבנה וביחידות.

המארח מתחייב לארגן ולהעסיק כוח אדם שיכלול צוות
ניהולי, צוות טכני, צוות אחזקה, ניקיון ושמירה ומשרד.
המארח יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל פגם, קלקול או
תקלה במתקנים ובמערכות אותם סיפק, ביחידות עצמן
לרבות תחזוקת הדירה, תיקון חלונות, מנעולים, דלתות,
ארוגות, כלים סניטרים, אינסטלציה וכו' וכמו כן בשטחים
המשותפים.

המארח מתחייב לבצע צביעה וסיוד בשטחים הציבוריים
(כולל המשרדים והאולמות לפעילות חברתית) וכמו כן ביחידות
הדיור פעם בשנתיים או באכלוס חוזר המוקדם מבניהם.

המארח אחראי לתחזוקה החיצונית.

המארח אחראי לניקיון כל שטחי הבניין למעט יחידות
הדיור.

המארח מתחייב להעסיק עובד אחזקה שיהיה זמין בכל עת.

עמוד 29 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

סיום ההתקשרות : המארח יקבל לידי את החזקה הבלעדית במקבץ.

האחריות לפינוי האורחים מהמקבץ תחול על המארח ועל חשבונו.

התמורה : בהתאם לחוזה מימוש האופציה, התמורה בגין 164 יחידות החל מ- 04.09.2020 הינה בסך של 2,698.57 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 11/2019. דמ"ש הממוצעים ליחידה בחודש בערכי המועד הקובע לחו"ד, הינם כ- 2,986 ₪ בחודש + מע"מ ובסה"כ 489,670 ₪/בחודש, כ- 5,876,036 ₪/בשנה.

הערה שלנו (ע.ה) - למידע בלבד:

חלק מהתמורה הנקובה לעיל (כ- 874 ₪ בחודש בממוצע ליח') משולמת ישירות ע"י הדייר אך ללא מנגנון הצמדה. הפרשי ההצמדה משולמים ע"י "עמידר".

9.2. אישור קבלת מקבץ דירות

הוצג בפנינו מסמך מיום 01.09.2005 מ"עמידר" למר שמשון גבאי "חברת נוף ים כחול איזור י"א בע"מ", לפיו מאשרת עמידר כי קיבלה 147 יחידות דיור (התייחסות/אישור קבלה של דירות מס' 1111, 1211, 1311 לאחר ביקור נוסף באתר).

כניסת החוזה לתוקף החל מיום 04.09.2005 ועד ליום 03.09.2015.

מסמך נוסף מיום 24.01.2006 מאשרת עמידר קבלת 3 דירות נוספות מס' 1111, 1211 ו- 1311. סה"כ 150 דירות.

דואר אלקטרוני מתאריך 17.02.2020 ממנהלת יחידת מקבצים ופיקוח בעמידר, המופנה למנהלת המקבץ ולפיו ניתן להחתים את הדיירים על חוזים ב- 14 יחידות נוספות במקבץ שניר, החל מתאריך תוקף החוזה, דהיינו 15.02.2020.

עמוד 30 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

כאמור בתאריך 19.02.2020 נחתם חוזה למימוש האופציה ל- 164 יחידות עד
03.09.2025 + אופציה עד 03.09.2030.

9.3. הוצאות ניהול ותחזוקה

"המארח" נושא בכל ההוצאות הנדרשות למתן השרות לאורחים, לרבות תשלומי
החשמל, המים, המיזוג בשטחים הציבוריים, סילוק האשפה, כיבוי אש, ביוב. בנוסף,
מתחייב המארח לתחזוקת השטחים המשותפים ותחזוקת יחידות הדירה.
"האורח" יחויב רק בתשלום צריכת החשמל והמים של דירתו בלבד.

על פי נתונים שהועברו אלינו מהחברה, סה"כ ההוצאות בחודשים 1-6/2023
מסתכמות לסך של 305,571 ₪ / 6 חודשים (כ- 50,929 ₪/בחודש).
סה"כ ההוצאות השנתיות בשנת 2023 עתידות להסתכם לסך של 634,000 ₪/בשנה,
כ- 52,833 ₪/בחודש, המשקפים דמי ניהול שנתיים בסך של כ- 3,865 ₪ + מע"מ ליח'
בשנה.

צפי הוצאות הניהול בשנת 2023 הינו בסך של 634,000 ₪/בשנה, כ- 52,833 ₪/בחודש,
כ- 3,866 ₪/ליחידה בשנה.

כמפורט בסעי' 9.1 לעיל, על המארח לספק בנוסף לאמור לעיל גם שירותי ניהול
ואבטחה.

עפ"י ביקורת עמידר מתאריך 23.07.223, מצוין כי יש במקבץ מצלמות אבטחה, ולא
מצוין כי נדרש מעבר.

סה"כ העלויות לתחשיב, ללא קרן שיפוצים :

הוצאה חודשית לפי צפי 2023	-	52,833 ₪/בחודש
הוצאה שנתית, במעוגל	-	634,000 ₪/בשנה
בנוסף, עלות קרן שיפוצים (שנתי)	-	91,000 ₪/בשנה
סה"כ הוצאה כולל קרן שיפוצים	-	725,000 ₪/בשנה

הנ"ל משוקלל בתחשיב.

9.4. סיכום הנתונים הכספיים לתחשיב

מס' יח"ד	-	164
מס' שוכרים	-	1
שיעור תפוסה	-	100%
הכנסות שנתיות לתחשיב	-	5,876,036 ₪
הוצאות שנתיות לתחשיב	-	725,000 ₪ (-)
יתרה תחשיבית להיוון	-	5,151,036 ₪/בשנה

9.5. השוואה לשנים קודמות

תיאור	31.03.2021	31.03.2022	30.11.2022	30.09.2023
מס' יח"ד	164	164	164	164
שיעור תפוסה	100%	100%	100%	100%
הכנסות שנתיות לתחשיב	5,310,786 ₪	5,469,398 ₪	5,686,064 ₪	5,876,036 ₪
הוצאות שנתיות לתחשיב	793,090 ₪ (-)	701,000 ₪ (-)	706,000 ₪ (-)	725,000 ₪ (-)
יתרה תחשיבית להיוון	4,517,695 ₪	4,768,398 ₪	4,980,064 ₪	5,151,036 ₪
שינוי ביתרה התחשיבית ביחס לשנה קודמת			170,972 ₪/בשנה	3.4%

ניכר גידול ביתרה התחשיבית להיוון, בשיעור של כ- 3.4%, המהווים כ- 171 א' ₪/בשנה.

הנ"ל נובע בעיקרו מהסיבות הבאות:

גידול בהכנסות בסך של 189,972 ₪/בשנה, המהווים כ- 3.3%, הנובע מהפרשי מידוד. מנגד,

גידול לא מהותי בהוצאות השנתיות בסך של 19,000 ₪/בשנה, בהתאם לנתוני צפי סיום שנת 2023.

9.6. השינויים שחלו בשנה האחרונה

לא חלו שינויים.

9.7. תחזית לשנת 2024

כללית, לא צפויים במקבץ חילופי דיירים כתוצאה מסיום חוזים.

בפועל כבדרך שגרה, היות ומדובר באוכלוסייה מבוגרת, מדי שנה נפטרים מס' דיירים, המוחלפים מיידית בדיירים חדשים. קיימת רשימת המתנה ארוכה.

עמוד 32 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

9.8. שוכרים מהותיים בנכס / בעלי עניין בנכס

הנכס מושכר לשוכר יחיד (מדינת ישראל).

אין שוכרים בעלי עניין.

10. עסקאות ושומות בנכס

10.1. עסקאות שנערכו במקרקעין שבהם מצוי הנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות.

10.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד הערכה	מטרת ההערכה	שווי הוגן / שוק לנכס	"ערך שומתי נפרד"	שינוי ביחס להערכה קודמת
31.03.2020	דו"חות כספיים	₪ 59,000,000		
21.05.2020	בטוחה		₪ 59,000,000	
31.03.2021	דו"חות כספיים	₪ 61,700,000		
31.03.2022	דו"חות כספיים	₪ 69,900,000		
13.04.2022	בטוחה	₪ 69,900,000		
30.11.2022	דו"חות כספיים	₪ 72,800,000		
30.09.2023	דו"חות כספיים	₪ 72,400,000		0.5% (-)

ניכרת ירידה לא מהותית בשווי הנכס בשיעור של כ- 0.5% (-), המהווים כ- 0.4 מ' ₪.

עיקר הסיבות לפער נובעות מהסיבות הבאות:

מחד, גידול ביתרה התחשיבית להיוון בסך של כ- 171 א' ₪/בשנה, הנובעת מגידול בהכנסות בסך של כ- 190 א' ₪ בשנה (הפרשי מידוד) ומנגד גידול בהוצאות בסך של כ- 19 א' ₪ בשנה (בהתאם לצפי 2023).

מאידך, גידול בשיעורי ההיוון, לאור סביבת הריבית במשק, לגביה יורחב בהמשך. מכלול הגורמים המצטברים שלעיל, מביאים לירידה לא מהותית בשווי של כ- 0.4 מ' ₪ (כ- 0.5% -).

חשוב:

בהערכה זו אין התייחסות להשפעות אם תהיינה על המקרקעין כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל".

10.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10.4. שימוש ביועצים חיצוניים

אין.

11. השומה

11.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2. גורמים ושיקולים

11.2.1. הסביבה

רובע י"א בדרום מערב אשדוד, בסמוך לחוף הים.

עמוד 34 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע.

פיתוח סביבתי :

הפיתוח הסביבתי מלא.

11.2.2. מתחרים

המתחרים הישירים הינם מקבצי דיור נוספים באשדוד.

סה"כ באשדוד 9 מקבצי דיור (כולל הנכס שבנדון), בהם 1,316 יחידות (מהם 164 בנכס הנישום).

11.2.3. מאפייני הנכס

שני מבנים המשמשים למקבץ דיור, סה"כ 164 יח"ד בנויות ומאוכלסות.

- בניין A (נחל שניר 12) - בנין בן 6 קומות מעל ק"ק הכולל 64 יח"ד פעילות.
 - בניין B (נחל שניר 14) - בנין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, הכולל 100 יח"ד פעילות.
- התפוסה מלאה.

11.2.3.1. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנים, מהתרשמות ויזואלית בלבד וללא ביצוע בדיקות שהן, הינו תקין.

11.2.3.2. חניה

בנכס 18 מקומות חנייה עיליים פעילים, לא בתשלום + חניון תת קרקעי שאינו פעיל (אין צורך).

11.2.4. מצב תכנוני

על הנכס חלות תוב"ע כמפורט בס' 7.1.

- ייעוד - דיור מיוחד
- שימושים - מקבץ דיור להשכרה ממשלתית ושימושים תומכים נוספים לרווחת הדיירים.

נתקבל טופס 4 ל- 150 היחידות המקוריות וכן נתקבלה תעודת גמר ל- 14 יחידות נוספות.

עמוד 35 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

11.2.5. זכויות בניה נוספות

קיימת יתרת זכויות בנייה. אלו אינן מובאות באומדן השווי (מפורט לעיל).

11.2.6. היטל השבחה

להערכתנו, בעת מימוש, קיימת עילה לחבות בהיטל השבחה בגין תכנית 603-0640284, בסך של כ- 2.91 מ' נה (מפורט בהרחבה לעיל).
הקביעה הסופית אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד".

11.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית רשומה ל"גבאי מניבים ופיתוח בע"מ" ("החברה").
רשומות הערות על אתר עתיקות ולטובת חברת חשמל (פירוט ההסברים להערות מפורט בהערות שוליים מס' 7-8 לעיל).
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום.
הנכס מושכר בשלמות לעמידר עד 03.09.2025 + אופציה עד 03.09.2030.

11.2.8. תפעול וניהול

כמפורט בס' 9.3 לעיל, כלל הוצאות האירוח חלות על המפעיל.
מדמ"ש המפורטים לעיל, מופחתות הוצאות אחזקה וקרן שיפוצים בסך של 725,000 ₪/בשנה (91 א' ₪/בשנה בגין קרן שיפוצים + 634 א' ₪/בשנה בגין הוצאות תפעול).
הנ"ל מופחת מדמ"ש השנתיים להיוון.

11.2.9. שימוש, שכר דירה והשימוש הטוב והמועיל (מיטבי)

השימוש הנעשה בנכס למקבץ דיור הינו השימוש הטוב והמועיל ולראייה התכנית המאושרת, לביטול שלב ב' בתב"ע להפיכת המקבץ לבנייני מגורים בשלב ב'.

דמ"ש שנתיים בסך של 5,876,036 ₪ לפי:
12 חודשים X 164 יח' X 2,986 ₪/ליחידה בחודש.

עמוד 36 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

11.2.10. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס וגורמים

כללית, ובהתייחס למיקום ולרמת התפוסה ולרשימות ההמתנה הקיימות במקבץ, איננו יכולים להצביע על סיכונים/סיכויים מיוחדים שבכוחם להשפיע על שוויו של הנכס.
הנכס מושכר ל"עמידר" עד 03.09.2025 עם אופציה להארכה ב- 5 שנים נוספות (היינו עד 09/2030).

עמידר נוהגת כאמור (בכל הארץ) לחתום על חוזים לתקופות קצובות לפרקי זמן בכפולות של 5 שנים כל פעם ושומרת לעצמה את הזכות להארכה.

לאור האמור, קיים במקבצי הדיור בארץ, מעין סיכון פרמננטי (קבוע) לאור התלות בשוכר אחד.

מניסיונו לאורך השנים, החל כבר מאמצע שנות התשעים במאה הקודמת, עמידר מאריכה בפועל את החוזים וניכר כי בד"כ מקבצי הדיור הינם בתפוסה מלאה, מה שאומר שישנו אף ביקוש קשיח לצורך זה בארץ. השימוש החלופי בבנייני מקבצי הדיור הינו לרוב למגורים.

ככל שהפכנו בנושא הסיכויים והסיכונים, אנו סבורים כי נכון לעת הזאת ובהתייחס גם למקומות אחרים בארץ, הסיכוי להפסקת "מקבצי הדיור" לא קיים למעשה, כולל באשדוד.

הנחת עבודה סבירה, כי הנכס ימשיך לשמש כמקבץ, עד תום חייו הכלכליים.

11.2.11. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון למועד הקובע, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים למועד קובע 30.09.2023

11.3. עקרונות לתחשיב

11.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה, דוגמת הנכס שבנדון.

לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואיננה משקפת תנאי שוק.

11.3.2. שיעור ההיוון השנתי

שיעורי ההיוון נקבעו על ידינו ל:

תקופת החוזה	-	6.00% לעומת 5.25% ל- 30.11.2022
תקופת האופציה	-	6.50% לעומת 6.25% ל- 30.11.2022
תום החוזה והאופציה	-	7.25% לעומת 7.00% ל- 30.11.2022

העלאת שיעורי ההיוון בתק' החוזה והאופציה נובעת בעיקר מעלייה בסביבת שיעור הריבית במשק.

מפורטות להלן דוגמאות לשיעורי תשואה המאוששים את קביעותינו:

מסד נתונים לקביעת שיעורי ההיוון השנתיים:
מסחר:

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות (*)
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:							
11/06/2023	אור עקיבא	שטחי מסחר	33,000,000 ₪	2,400,000 ₪	7.27%	מגנא + עיתונות	1
28/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	50,000,000 ₪	3,500,000 ₪	7.00%	מגנא + עיתונות	2
18/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	35,000,000 ₪	2,300,000 ₪	6.57%	מגנא + עיתונות	3
17/07/2022	חולון	מרכז מסחרי	136,500,000 ₪	7,900,000 ₪	5.79%	מגנא + עיתונות	4
10/05/2022	חיפה	מבנה "סיטי סנטר" (מסחר, משרדים וחדרי מלונאות)	76,000,000 ₪	5,530,000 ₪	7.28%	מגנא + עיתונות	5
31/10/2021	נתניה	50% ממותחם SOHO	126,250,000 ₪		6.50%	מגנא + עיתונות	6
04/10/2021	אילת	קניון מול-הים	1,310,000,000 ₪	86,000,000 ₪	6.56%	מגנא + עיתונות	7
31/12/2020	מודיעין	מרכז מסחר "ישפרו סנטר"	425,000,000 ₪		6.00% - 5.50%	מגנא + עיתונות	8
01/07/2020	גני תקווה	מרכז מסחרי	110,000,000 ₪		6.50%	מגנא + עיתונות	9
טווח שיעורי התשואה בעסקאות							
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי							
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			מסחר - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
04/08/2022	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2021			מסחר - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
22/12/2021	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2021			מסחר - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	
06/06/2021	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2020			מסחר - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	
10/11/2020	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2020			מסחר - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	

(*) מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

עמוד 39 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

משרדים:

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות (*)
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:							
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחנויות	230,000,000 ₪	13,000,000 ₪	5.65%	עיתונות	1
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חנויות	69,300,000 ₪		5.60%	מגנא	2
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חנויות	329,800,000 ₪	20-26 מ' ₪	6.06%-7.88%	מגנא + עיתונות	3
03/10/2022	בניין משרדים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חנויות	119,000,000 ₪	7,560,000 ₪	6.35%	מגנא	4
01/07/2022	"חניון הכיכר", רח' לוריא, תל אביב	חנויות תחנת דלק חנות נוחות	86,000,000 ₪		5.00%	דו"ח כספי	5
17/07/2022	מגדל הארבעה (נחגיז), תל אביב	משרדים וחנויות	294,700,000 ₪	16,800,000 ₪	5.70%	מגנא + עיתונות	6
26/04/2022	יהודה הלוי ת"א	משרדים וחנויות	623,000,000 ₪	32,000,000 ₪	5.14%	מגנא + עיתונות	7
17/04/2022	מגדל פליטונם (הארבעה), ת"א	משרדים, חנויות ומחסנים	109,000,000 ₪	7,000,000 ₪	6.42%	מגנא + עיתונות	8
01/04/2022	מגדל "סקי טאוויר", המסגר, ת"א	חנויות (360 מקומות חניה)	61,000,000 ₪		8.00%	דו"ח כספי + עיתונות	9
27/03/2022	מגדל "סקי טאוויר", המסגר, ת"א	משרדים	205,000,000 ₪	10,500,000 ₪	5.12%	עיתונות	10
01/02/2022	מגדל משרדים ברח' דניאל פריש, ת"א	משרדים	82,000,000 ₪		5.00%	דו"ח כספי + עיתונות	11
01/11/2021	עכו	מרפאות	33,000,000 ₪	2,140,000 ₪	6.48%	מידע פיננסי	11
22/03/2021	בית "אבגד", בורסה רמת גן	מסחר ומשרדים	78,000,000 ₪	4,600,000 ₪	5.90%	מגנא	12
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:							
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			משרדים - 6.7% תעשייה - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
04/08/2022	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2021			משרדים - 6.7% תעשייה - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
22/12/2021	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2021			משרדים - 6.8% תעשייה - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	
06/06/2021	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2020			משרדים - 7.0% תעשייה/לוגיסטיקה - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	
10/11/2020	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2020			משרדים - 7.0% תעשייה/לוגיסטיקה - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	

(*) מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

עמוד 40 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023



בית רוברטשטיין, קומה 13, רח' ליןקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | Tel. 03-6254688 | פקס +9723-6254622

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2022 (עדכון אחרון),
שיעורי התשואה למסחר ומשרדים הינם 6.7%.

בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019, התווסף אזכור
גם לגבי משרדים המושכרים לדיור הממשלתי בערים מרכזיות (ת"א, חיפה, י-
ם, ב"ש) שם נקבע שיעור תשואה של 5.5%.

בסקירות המאוחרות יותר, לא אוזכר שיעור תשואה למשרדים המושכרים
לדיור הממשלתי.

שיעורי ההיוון שקבענו בהערכתנו הקודמת אומנם בטווח הסקר שלעיל, אולם
חרף סביבת הריבית החדשה, ביצענו מס' שינויים כעת (הגדלה של שיעורי
ההיוון), ביחס לשיעורי ההיוון למועד קובע 30.11.2022.

11.3.3. סקר דמ"ש למקבצי דיור

דמ"ש החוזיים ליח' בחודש, במועד הקובע בסך של כ- 2,986 ₪+ מע"מ.
אין אבחנה בין 1 ל- 2 חדרים. אבחנה כזו גם לא נעשית בכלל נתוני ההשוואה
שלעיל.

תמצית סיכום סקר המחירים (הסקר המלא מובא כנספח):

דמ"ש ליחידות במקבצי דיור ברחבי הארץ נעים בגבולות שבין
2,813 ₪ - 4,987 ₪/ליחידת דיור בחודש

בניכוי חריג (גבעת שמואל), מתקבל טווח בגבולות שבין
2,813 ₪ - 3,640 ₪/ליח"ד בחודש ובממוצע כ- 3,099 ₪/ליח"ד בחודש

11.3.4. קביעת דמ"ש ראויים

דמ"ש המתקבלים בנכס בסך 2,986 ₪/ליח"ד, הינם בטווח המחירים בסקר
שלעיל ולפיכך, אנו קובעים דמ"ש אלו כראויים.

11.3.5. סיכום תחשיבי השווי

תקופת חוזה (A) :

מס' שנים	-	1.9
יתרה תחשיבית להיוון ¹⁴	-	5,151,036 ₪/בשנה
שיעור היוון שנתי	-	6.00%
ע.ג.	-	9,316,078 ₪

תקופת האופציה (B) :

מס' שנים	-	5.0
יתרה תחשיבית להיוון ¹⁵	-	5,151,036 ₪/בשנה
שיעור היוון שנתי	-	6.50%
ע.ג.	-	19,350,123 ₪

מתום תקופת החוזה והאופציה (C) :

מס' שנים	-	צמיתות
יתרה תחשיבית להיוון ¹⁶	-	5,151,036 ₪/בשנה
שיעור היוון שנתי	-	7.25%
ע.ג.	-	43,737,856 ₪

סה"כ (C+B+A)	-	72,404,058 ₪
במעוגל	-	72,400,000 ₪
משקף שווי של כ- 441,463 ₪/ליחידת דיור במקבץ.		

11.3.6. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

11.3.7. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

14. היתרה התחשיבית הינה ההכנסות בניכוי ההוצאות, כמפורט בגוף הדו"ח.
15. תחת הנחה כי דמי השכירות במועד הקובע לא ישתנו.
16. כנ"ל.

11.4. קביעת "השווי ההוגן"

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד קובע 30.09.2023, למעט שוכרים בשכירות חופשית, בגבולות הסך של 72,400,000 ₪ (שבעים ושניים מיליון וארבע מאות אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

11.4.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

היטל השבחה חזוי בגין תכנית 603-0640284 – 2.91 מ' ₪.

11.4.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
1.00%	63,800,000 ₪
0.50%	67,800,000 ₪
0.00%	72,400,000 ₪
-0.50%	77,700,000 ₪
-1.00%	83,800,000 ₪

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

הערות:

המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב:

- נספח א' - סקר שוק
- נספח ב' - תחשיב השווי ההוגן
- נספח ג' - נסח רישום מקרקעין מ-09.10.2023
- נספח ד' - הסברים לסקר שיעורי התשואה
- 1 עמודים
- 1 עמודים
- 2 עמודים
- 2 עמודים



עידן מ. האושנר
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. החברה.

עמוד 43 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

נספח א' - סקר מחירי שכירויות למקבצי דיור :

מקור מידע	מועד הארכת החוזה	מיקום	מס' יח"ד	דמ"ש חודשיים לחדר	הכנסה שנתית
עפולה	דצמ-21	עפולה	150	2,813	5,063,781 ₪
פנימי	אוג-21	ראשלי"צ	200	3,640	8,735,293 ₪
פנימי	מאי-21	נוף הגליל	116	2,873	3,999,366 ₪
פנימי	נוב-19	גבעת שמואל	109	4,987	6,522,604 ₪
פנימי	אוק-19	חדרה	192	3,089	7,116,601 ₪
פנימי	ינו-19	ערד	155	3,081	5,729,730 ₪
ממוצע				3,414 ₪	
הנכס הנישום (חידוש החל מ- 04/09/2020)				2,986 ₪	בטווח שלעיל

עמוד 44 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

נספח ב' - תחשיב השווי ההוגן :

נתוני בסיס לתחשיב:	
שיעור הירון בתקופת החוזה	6.00%
שיעור הירון בתקופת האופציה	6.50%
שיעור הירון בסיום תקופת החוזים והאופציות	7.25%
מס' יח"ד	164
המועד הקובע לחוות הדעת	30/9/2023
סיום תקופת חוזה	3/9/2025
סיום תקופת האופציה	3/9/2030
הכנסות שנתיות בתקופת החוזה	₪ 5,876,036
קרן שיפוצים (סה"כ שנתי)	₪ 91,000
הוצאות שנתיות לפי דיווחי החברה - שנתי	₪ 634,000
תחשיב השווי:	
תקופת חוזה (עד 03.09.2025)	
רווח תפעולי שנתי בתקופת החוזה	₪ 5,151,036
שיעור ההירון	6.00%
מספר שנים לסיום תקופת החוזה	1.9
ערך נוכחי לתקופת החוזה	₪ 9,316,078
תקופת האופציה:	
רווח תפעולי שנתי בתקופת האופציה ובסיומה (בהנחה שדמ"ש לא ישתנו)	₪ 5,151,036
שיעור ההירון	6.50%
מספר שנים לסיום תקופת האופציה	5.0
ערך נוכחי לתקופת האופציה	₪ 21,849,161
ערך נוכחי לתקופת האופציה דחוי למועד חוות הדעת	₪ 19,350,123
רווח תפעולי שנתי בסיום תקופת החוזה והאופציה (בהנחה שהחוזה יחדש ללא שינוי בדמ"ש)	₪ 5,151,036
שיעור ההירון	7.25%
סה"כ שווי מהוון לצמיתות	₪ 71,048,775
סה"כ שווי מהוון לצמיתות דחוי עד תום החוזה	₪ 43,737,856
סה"כ שווי הנכס בש"ח	₪ 72,404,058
במעוגל	₪ 72,400,000
שווי ממוצע ליח"ד	₪ 441,463
שווי למ"ר	₪ 9,543
לא כולל מע"מ	

עמוד 45 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

נספח ג' - נסח רישום מקרקעין:

26/09/2023
י"א תשרי תשפ"ד
שעה: 11:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
(LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS)
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

50532

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות - שלוחת אשדוד

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 2193 חלקה: 10

הגוש הגיע בתאריך:

29/05/2018

מלשכת רישום המקרקעין:

רחובות

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר			
עריית אשדוד	2,852.00			

המספרים השנים של החלקה

2193/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1555/2023/1	02/02/2023	תיקון רישום	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	חברה	520032178
					החלק בנכס
					בשלמות
הערות: מהות הפעולה : מיזוג					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3874/2023/1	22/03/2023	תיקון משכנתה	רזניק פז נבו מימניות בע"מ	חברה	513683474
			שם הלווה		מס' זיהוי
			גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	חברה	520032178
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	1751/2023/1	בשלמות
שטרי תיקון: 3874/2023					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
27821/1999/1	02/12/1999	הערה בדבר אתר עתיקות			
לשכת רחובות					
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4816 מיום 1.11.99 עמוד 910-911					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
11158/2005/1	04/04/2005	הערת אזהרה סעיף 126	חברת חשמל לישראל בע"מ		
לשכת רחובות					
על כל הבעלים					

עמוד 1 מתוך 2

עמוד 46 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

תאריך	26/09/2023
י"א תשרי תשפ"ד	
שעה: 11:06	
נכס מס'	50532
לשכת רישום מקרקעין: רחובות - שלוחת אשדוד	
העתק רישום מפנקס הזכויות	
גוש: 2193 חלקה: 10	
סוף נתונים	
נכס חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001	
שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח	
עמוד 2 מתוך 2	

עמוד 47 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 Tel. 03-6254688 סל.

**נספח ד' - פירוט סקר עסקאות תשואה :
לשטחי מסחר :**

הערות ופירוט עסקאות התשואה:	
1	קבוצת חנן מור הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברת בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מגרשים 509 ו-603) בתמורה בסך 33 מ' ש. ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ-2.4 מ' ש. משקף NOI שנתי של 7.27%.
2	קבוצת חנן מור הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברת בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 (מגרשים 321 ו-322) בתמורה בסך 50 מ' ש. ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ-3.5 מ' ש. משקף NOI שנתי של 7.00%.
3	קבוצת חנן מור הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברת בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 11 (מגרשים 212 ו-218) בתמורה בסך 35 מ' ש. ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ-2.3 מ' ש. משקף NOI שנתי של 6.57%.
4	במסגרת עסקה הכוללת גם חלקים במגדל חגי' בתיא (משרדים), רכשה סלע חלקים (80%) במרכז מסחרי בחולון. התפוסה 100%. דמי"ש השנתיים בנכס 7.9 מ' ש. משקף NOI שנתי של 5.79%.
5	סלע נדל"ן דיווחה כי רכשה מבנה סיטי סנטר בשד' בן גוריון 6, חיפה, בשטח בנוי 36,067 מ"ר שכולל שטח מסחרי כ-4,510 מ"ר, שטח משרדים כ-2,397 מ"ר ומלון בשטח של כ-3,618 מ"ר (88 חדרים) ו-315 מקומות חניה, התמורה 76 מיליון ש. דמי"ש שנתיים נטו (NOI) בתפוסה מלאה 5.53 מיליון ש"ח. שיעור התשואה מתוחשב בהנחת תפוסה מלאה ומשקף כ-7.28%. התפוסה בפועל - 95%.
6	חברת ריט 1 מדווחת על רכישת מחצית הזכויות (50%) מחברת "אלקטרה נדל"ן" במתחם SOHO שבנתניה. מחיר הרכישה 126.25 מ' ש"ח. עי"פ הפרסום במגנא, NOI במתחם בתפוסה מלאה צפוי לשקף שיעור תשואה של 6.5%. למועד הדיווח, הנכס בתפוסה של 95%.
7	חברת עזריאלי מדווחת על רכישת מלוא הזכויות (100%) בקניון מול הים באילת. מחיר הרכישה 1,310 מ' ש"ח. עי"פ הפרסום במגנא, NOI בקניון לשנת 2021 הינו בסך של 86 מ' ש"ח בשנה. משקף שיעור תשואה של 6.56%.
8	בתאריך 31.12.2020 דיווחה חברת ביג מרכזי קניות כי התקשרה בעסקה לרכישת זכויותיה של "ישפרו" (העסקה כוללת גם שטח קרקע). מדיווח בעיתונות עולה כי ה-NOI הצפוי הינו בין 5.5% ל-6.0%.
9	חברת ריט 1 רכשה מחצית מזכויות במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה הכולל שטחי מסחר ומשרדים בתמורה ל-110 מ' ש. בגין 5 שנות הפעלה ראשונות, מובטח לחברה NOI שנתי של 6.5%.

עמוד 48 מתוך 49
12121.14-1
19.11.2023

לשטחי משרדים:

1	חב' מגדל רוכשת, ללא מימון חיצוני, 50% מבניין במע"ר הצפוני של ת"א, דרך מנחם בגין (הבניין מהווה 12 קומות משרדים, ק"ק מסחרית וחניית), השטח הכולל של הבניין הינו 15,500 מ"ר וכן 186 חניות. הבניין מושכר בשלמות ל-3 שוכרים בחוזים ארוכי טווח. הבניין צפוי להניב NOI שנתי (לבניין בשלמות) של 26 מ' ש.
2	ריט 1 הודיעה כי רכשה בחודש נובמבר 2022, 33.33% מכלל הזכויות בבניין הידוע כ"בית הרופאים" (רמת החייל, ת"א). הבניין כולל 7 קומות משרדים בשטח כ-8,500 מ"ר, קומת מסחר 900 מ"ר וחניון תת קרקעי בו 178 מקומות חניה. הנכס מושכר ל-12 שוכרים שונים בעיקר מתחום שירותי הרפואה. שיעור התפוסה הינו כ-88%. ה-NOI הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, משקף שיעור תשואה שנתי של כ-5.6%.
3	"מניבים" קרן הריט החדשה, הודיעה כי ביום 31/10/2022 רכשה את זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף של עד 12,000 מ"ר + שטחי מסחר 300 מ"ר + 67 חניות (במגדל משרדים שיבנה ברח' לבנדה בת"א). היקף העסקה הסופי ייקבע בהתאם לתוספת זכויות בניה שיוזם המוכר להגדלת שטחי הבניה. בתמורה לשטחים והחניות המפורטים לעיל, תשלם "מניבים" סך של 297.3 מ' ש"ח. בנוסף צופה החברה השקעות בגמרים בשטחי המשרדים בסך של כ-30-35 מ' ש. ה-NOI הצפוי לחברה, בגמר מלא, הינו בטווח של 20 מ' ש - 26 מ' ש בשנה. הנ"ל משקף שיעור תשואה בטווח של 6.06% - 7.88%.
4	"מניבים" קרן הריט החדשה, הודיעה כי ביום 03/10/2022 רכשה את זכויות הבעלות בבניין הכולל כ-5,800 מ"ר עילי (מסחר בק"ק ומשרדים בקומות) וחניון תת קרקעי הכולל 130 מקומות חניה. בתמורה לשטחים והחניות המפורטים לעיל, תשלם "מניבים" סך של 119 מ' ש"ח. במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה עם צד ג' (שוכר בבניין) בהסכם שכירות למלא שטחי הבניין בדמי"ש שנתיים של 7.56 מ' ש"ח. הנ"ל משקף שיעור תשואה של כ-6.35%.
5	במסגרת עסקה מחודש 04/2022, רכשה ריט 1, זכויות ב-67.5% מ"חניון הכיכר" ברח' לוריא בתל אביב. עוד במסגרת הרכישה, תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע. מחיר הרכישה הינו בסך של 86 מ' ש. ה-NOI השנתי (הנוכחי) בנכס משקף שיעור תשואה שנתי של 5.0%.
6	במסגרת עסקה הכוללת גם חלקים במרכז מסחרי בחולון, רכשה סלע נדל"ן 6 קומות משרדים + 90 מקומות חניה במגדל הצפוני (חגיגה), רח' הארבעה. דמי"ש השנתיים בנכס 16.8 מ' ש. תפוסה - 100%. משקף שיעור תשואה של כ-5.70%.
7	סלע נדל"ן זכתה בהתמחרות מכוחה תרכוש מב"ל את זכויות 100% מהבעלות בבניין בן 13 קומות ו-5 קומות חניה ברח' יהודה הלוי 36-30 הידוע כ"בית מאג" בשטח כולל של כ-22,100 מ"ר + 208 חניות תת"ק. לזכותו של בנק לאומי לשכור את הנכס מהחברה לתקופה של עד 12 חודשים נוספים, במהלכה ישלם הבנק דמי"ש בשיעור 6% על סכום התמורה. להערכת החברה, ה-NOI החזוי לגבי כל השטח המניב בתפוסה מלאה יעמוד על כ-32 מ' ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-5.1%.
8	סלע קפיטל רכשה 4 קומות במגדל פלטינוס בשטח כולל 3,350 מ"ר משרדים, כ-1,000 מ"ר מחסנים, 85 מקומות חניה וזכויות נוספות בתמורה ל-115 מיליון ש"ח. שיעור התפוסה - 82%. ה-NOI צפויים להסתכם לסך של 7 מיליון ש"ח (בהנחת תפוסה מלאה), משקפים תשואה של 6.4% ביחס לסכום הרכישה לא כולל שווי זכויות בניה נוספות המוערכות בכ-6 מיליון ש"ח).
9	במסגרת עסקה מחודש 04/2022, רכשה ריט 1, זכויות ב-90% מחניון תת קרקעי של מגדל "סקיי", רח' המסגר/יצחק שדה במתחם "חסן עירפה". מחיר הרכישה הינו בסך של 61 מ' ש (משקף כ-170,000 ש"ח/מקום חניה). לאחר אכלוס הבניין, צופה ריט 1, NOI שנתי של כ-8.0%.
10	כלל ביטוח רכשה 50% (בלתי מסוימים) מ-9 הקומות העליונות (24-32) במגדל "סקיי טאור" אשר בבעלות עדי צים. הנכס מושכר ל-2 שוכרים. לאחר אכלוס, הנכס עתיד להניב כ-21 מ' ש (חלק כלל-50%), משקף שיעור תשואה שנתי של 5.12%. דמי"ש ממוצעים כ-190 ש"ח/מ"ר בחודש.
11	במסגרת עסקאות מחודש 02/2022 ו-06/2022, רכשה ריט 1 6 קומות משרדים (5 קומות ברכישה מחודש 02/2022 וקומה נוספת ברכישה מחודש 06/2022) בשטח כולל של כ-4,290 מ"ר. קומות המשרדים מושכרות ל-2 שוכרים. התפוסה 100%. ע"פ הדו"ח הרבעוני (09/2022) של החברה, ה-NOI המשתקף מהסכמי השכירות הינו בשיעור של 5.0%.
11	מידע פנימי- מרפאות בשטח לשיווק של כ-2,803 מ"ר מושכרות לפי דמי"ש שנתיים של כ-2.14 מ' ש/שנה נמכרו במחיר של כ-33 מיליון ש"ח. משקף שיעור תשואה של כ-6.48%.
12	"גירון פיתוח ובניה" הודיעה כי ביום 22/03/2021 רכשה חלקים במגדל "בית אבגד", רמת - גן (חניה, מסחר ומשרדים) בשטח בר השכרה של 4,500 מ"ר ו-83 חניות לפי מחיר של 78 מיליון ש"ח. התפוסה כ-92%, דמי"ש בתפוסה הנ"ל 4.2 מיליון ש"ח בשנה ובהנחת תפוסה מלאה 4.6 מיליון ש"ח בשנה. התשואה 5.9% (בהנחת תפוסה מלאה)

לכבוד

מספר עבודה : 1882-22

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

תאריך : 26/10/2023

א.ג.נ

מסמך עבור עדכון השווי ההוגן של נכס החברה

בית מלון בהקמה

119 יחידות מלונאיות

רח' מואב 112, ערד

חלק מחלקה 1 בגוש 38738

מגרשים 44, 45

1. כללי

השווי ההוגן של נכס החברה הנדון, לפי תקן שמאי 17.1, נבחן על ידינו נכון למועד קובע 30.06.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה. לבקשתכם, בדקנו כעת את השינויים, אם חלו, ב"שווי ההוגן" הנ"ל, נכון ל- 30.09.2023 ביחס ל- 30.06.2023. (להלן: "התקופה הרלוונטית").

שיפוי - ניתן בתאריך 28.11.2022, כוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לבדיקות שבחוו"ד זו. **הצהרות והסכמות** – ההצהרות וההסכמות שניתנו בדו"ח למועד קובע 30.06.2023 כוחן יפה גם למכתב זה. מובא להלן הסבר מפורט לגבי שיטת העבודה בה נקטנו לצורך העניין.

הערכות קודמות:

הערכת שווי מלאה בסיסית למועד קובע 15.12.2022: ה"שווי ההוגן" של המקרקעין (בשלמות) הינו 73,675,000 ₪ ללא מע"מ וחלקו של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ הינו 54,300,000 ₪ ללא מע"מ.

הערכת שווי מלאה (מעודכנת) למועד קובע 30.06.2023: 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.

2. גורמי השפעה כלליים

נבדק אם חלו בתקופה שינויים בגורמי ההשפעה המרכזיים והבסיסיים המשפיעים על שווי הנכס, כמפורט:

- שיעורי ההיוון השנתיים המקובלים, הרלוונטיים.
- גובה דמי שכירות ראויים לנכסים דומים בשוק החופשי.
- שווי נכסים דומים בשוק החופשי.
- תשואות בעסקאות שבוצעו במהלך התקופה.
- קצב התקדמות הבניה – יתרת עלויות לגמר.

לבדיקתנו, אין בתקופה הרלוונטית (מ – 30.06.2023 עד – 30.09.2023) נתונים המצביעים על שינויים מהותיים בגורמים הנ"ל למעט, השקעה בבניה של 2,000,000 ₪ ויתרת עלויות לגמר עומדת על סך 500,000 ₪.

הערה לעניין שיעורי ההיוון – שיעורי ההיוון הנקובים בהערכתנו מיום 30.06.2023 אינם דורשים כעת שינוי. שיעורי ההיוון השנתיים נקבעים בעיקר על סמך עסקאות השוואה ועסקאות תשואה. נכון למועד הקובע (30.09.2023), אין אינדיקציות לגבי עסקאות השוואה על פיהן ניתן לקבוע כי ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה.

מכתב עדכון זה נערך בעת מלחמת "חרבות ברזל" אשר החלה בתחילת חודש אוקטובר 2023. ערכי השווי שנקבעו בחו"ד הינם בהתאם לנתונים ועסקאות שבוצעו טרום פרוץ המלחמה ונכון למועד זה טרם ניתן לאמוד את השפעות המלחמה על שוק הנדל"ן.

יוער, כי לא בוצע ביקור בנכס לצורך עדכון מכתב זה, ולא נבחן על ידנו המצב התכנוני, והרישוי של הנכס הנדון.

3. שינויים פרטניים בנכס

הועבר לעיוננו מכתב מהחברה מיום 25.10.2023 ממנו עולה כי לא חלו שינויים מהותיים בנתוני הנכס שבנדון, בתקופה 30.09.2023 – 30.06.2023, למעט המפורט כדלקמן:

- התקדמות בשיפוץ הנכס – השקעה בבניה של 2,000,000 ₪ ויתרת עלויות לגמר עומדת על סך 500,000 ₪.
- הודעת המסירה לשוכר - ממכתב החברה מיום 25.10.2023 עולה כי החברה השלימה את מסירת הנכס לשוכר ביום 05.10.2023 ובימים אלו, עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" המלון מאכלס אזרחים שפוגו מבתיים.

4. השפעת מדד מחירים לצרכן

בתקופה מ – 30.06.2023 ועד 30.09.2023, עלה מדד המחירים לצרכן בכ – 0.77%.
לא התחשבנו בשיעור עליה זה של המדד (עליה לא מהותית).

5. סיכום הבדיקות

לאור כל האמור ולאחר שקיבלנו את הבהרות החברה (ראה סעי' 3), בדקנו את הפרמטרים הכלליים (ראה סעי' 2) לעיל ומבלי שבוצעו על ידנו כל בדיקות עצמאיות נוספות ולרבות ביקור נוסף בנכס, הננו סבורים כי נכון למועד הקובע 30.09.2023, ה"שווי ההוגן" של המקרקעין (בשלמות) הינו 85,805,000 ₪ ללא מע"מ וחלקו של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ בנכס הינו 63,400,000 ₪ ללא מע"מ.

בכבוד רב,



שמוליק כהן

M.A, M.B.A, שמאי מקרקעין

מ.ר 4115688



קרני גטריידה

כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין

מ.ר 1264