

נספח א'

הערכות שווי

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

كونفورטי ربیب גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | טמיר ורומוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

20 במרץ, 2024

מספרנו : 1402

לכבוד

ספרו חברת ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

הנדון: הערכות שווי ל- 31.12.2023

ערכנו שומות מקרקעין לנכסים המפורטים להלן למועד קובע 30.06.2023.

להלן רשימת הנכסים:

מועד קובע	מספרנו	הנכס המוערך ליום 30.06.2023
30.06.2023	915574	מודיעין מכבים רעות 15-19
30.06.2023	915572	מודיעין מכבים רעות חלקות 17-18
30.06.2023	915570	מודיעין מכבים רעות חלקות 6-7
30.06.2023	915568	מודיעין מכבים רעות חלקות 10-13
30.06.2023	915567	קריית גת
30.06.2023	915563	באר שבע ישפרו פלאנט
30.06.2023	915551	אזור תעשייה קריית יהודה באר שבע מגרש 1
30.06.2023	915550	אזור תעשייה קריית יהודה באר שבע מגרש 20
30.06.2023	915549	אזור תעשייה קריית יהודה באר שבע מגרש 131

הנו לאשר כי לא מתקיים סטטוס לשינוי מהותי בשווי הנכס נכון לתאריך 31.12.23 וזאת בהשוואה לאומדן השווי שערכנו לנכס זה ליום 30.06.2023.

1402

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | טמיר ורומוכט | סטמוי דדו | אורן נאור | וויאולטה חבס

- נציין כי ביום 22.05.2023 הודיעה הוועדה המוניטרית בנק ישראל על העלאת הריבית. החלטה זו הינה בהמשך לסדרת החלטות מחודש אפריל 2022 בהן עلتה הריבית בהליך הדרוגתי ב-¹ 4.65% עד לרמה של 4.75%. נציין כי על אף ההודעה הנ"ל, עדין לא קיימת אינדיקציה לשינוי בטוויה שיעורי התשואה לפיהם נערכו עסקאות לאחר הודעות בנק ישראל ביחס לשיעורי התשואה בעסקאות שנערכו טרם הודעות בנק ישראל. כמו כן לא קיימת אינדיקציה לשינוי ממשוני בשווי רכיב הקרן לעתות ימיות.
- ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר צפואה להתמשך חודשים רבים לתוך שנת 2024. נכוון למועד הקובע לא ניתן לאמוד את השפעת המערכת על המשק בכלל ושוק הנדל"ז בפרט, אולם נכוון למועד הקובע לחוות הדעת אין אינדיקציה לשינוי בערך הקרן בגין גורם זה.

בכבוד רב,



كونفورטי רفال
כלכלן וشmai מקרקעין

ספי רביב
شمאי מקרקעין

¹ שנת 2022: באפריל ב-0.25%, במאי ב-0.4%, יולי ב-0.5%, באוג' ב-0.75% באוק' ב-0.75%, ובנובמבר ב-0.5%, שנת 2023: ינואר ב-0.5%, פברואר - 0.25%, מרץ באפריל - 0.25%, במאי - 0.5%.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

24 אוגוסט, 2023

מספרנו : 915570

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

לכבוד

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

הערכת שווי מקיפה של זכויות במרקען ליום 30.06.2023

אומדן שווי קרקע בייעוד לתעשייה (82% בלתי מסויימים)

גוש 5890 חלקות 15-19 מגרשים 202-206, עפ"י תוכנית מד/20

מתחם הרחובות, הקדר, החרט והאופה "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספיRBib, דרורGoldenberg

יונתן Friedman | קורלAizenman | טמיר Vermucht | סטוי Dado | ווילטה Habas

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטיים

1.1. במחצ'ן חודש 8/2023 פנה ר'ech משה ארזי, חשב חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועיית לעניין שווי הזכויות בנכס שבندון, לצורך הכלalto בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדלין להשקעה, המבוסס על תקן Chbonanot בינלאומי מס' 40.

מועד קבוע לשומה : 30.06.2023.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן :
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה בראן למוכר מרצון
כאשר לשני הצדדים מלא המידע המתיחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב
לא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפואה.

הערכתה בוצעה עפ"י תקנות SMAI מקרקען (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים
המקצועיים של לשכת SMAI מקרקען בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של
לשכת SMAI מקרקען ולפי כללי השמות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן
(1) IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפקת הוצאות ומיסוי מימוש והערכתה מתיחסת לערכים ללא מע"מ.

2. גילוי פרטיים

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ישפרו חברה ישראלית להערכת מבנים בע"מ.
נסר לנו ממנהל הכספיים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כndl'in להשקעה.
אני מסכימים כי חוות דעת זו תיכל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם
לציבור.
הנני מצין כי לא הורשתי בעבירה המונייה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט
- 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך ערכית חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזומינה כתוב
SHIPPI.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רופא אלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכט סטיו דדו | ויאולטה חבס

1.2.2. ואלה פרטי השכלה וניסיוני המקצוע:

ספי רביב:

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה בחטויות.
- (*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשפאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- (*) שmai מקרקעין מוסמך רישיון מס' 431 מטעם משרד המשפטים.
- (*) בוגר קורס במיסוי מקרקעין בהיקף של 40 שעות בפקולטה למשפטים של אוניברסיטת בר אילן.
- (*) בוגר קורס גישור במרכז הישראלי למשא ומתן ויישוב סכסוכים במוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע וטכנולוגיה.
- (*) משנת 1993 אני עוסק מקרקעין בשמהות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמי מקרקעין.
- (*) שותף במשרד שmai מקרקעין.

יונתן פרידמן:

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי הרוח.
- (*) שmai מקרקעין מוסמך רישיון מס' 4115832 מטעם משרד המשפטים.
- (*) משנת 2014 אני עוסק מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמי מקרקעין.

1.2.3. יחס תלות ושב"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים

כל יחס תלוות ביןי ובין ישראלית ישפרו חברה להשכורת מבנים בע"מ וכי לא

קיימת כל תלות בין תוכאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביןי ובין מזמין חוות

הදעת, לרבות אי התניניות שכר טרחתתי בתוכאת חוות הדעת.

1.2.4. הסתמכות על מומחים ויעצמים – חוות"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. תאריך הביקור במקומות

ביקור במקומות נערך ביום 30.08.2023 ע"י יונתן פרידמן, שmai מקרקעין.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

3. פרטי הנכס

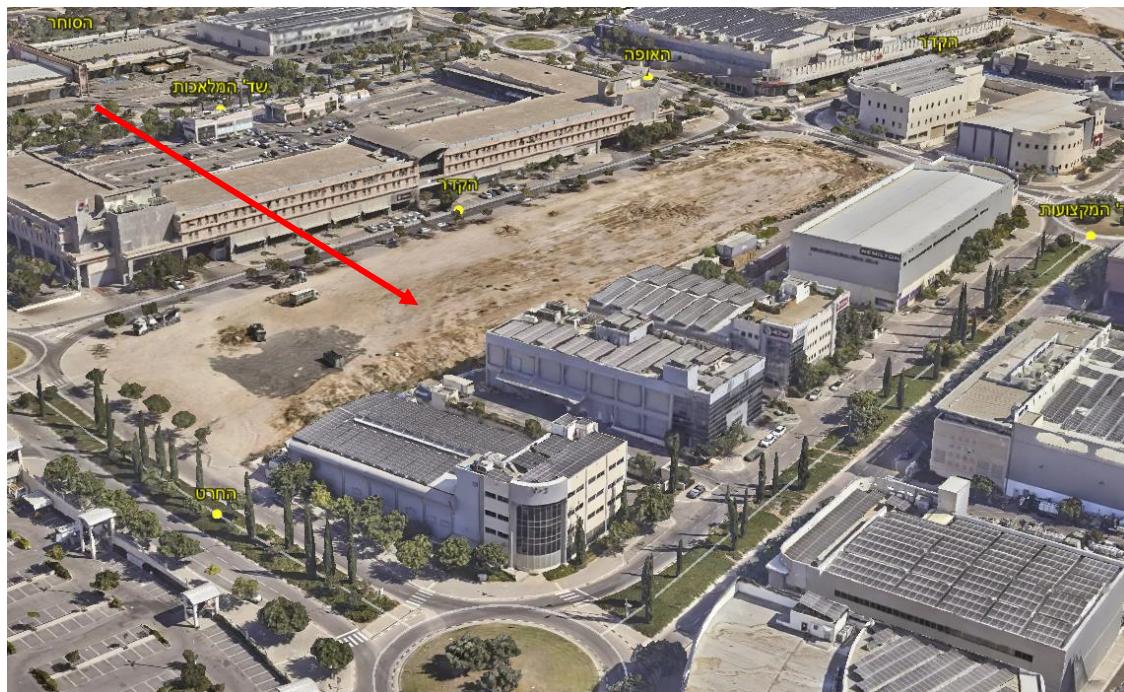
5890					גוש
15	16	17	18	19	חלוקת
202	203	204	205	206	מגרש (*)
3,480	3,180	3,247	3,100	3,608	שטח מגרש במ"ר
16,615					סה"כ שטח קרקע במ"ר
מתחם הרחובות הקדר, האופה והחרט, מכרו עינב, מודיעין-מכבים-רעوت					מקום
זכויות לחייב מהוותה במושעה מרמ"י (82%)					זכויות
(*) עפ"י תכנית מד/20.					

4. פרטיים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה

להלן פרוטות עיקריים המסמיכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- מכתב מהנדס העיר לעניין אפשרות ניצול זכויות הבניה.
- חוזה חכירה מרמ"י.
- הסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים.

להלן הדמיה תלת-מימדית מאתר Simplex



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רבייב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורול איזינגן | תמייר ורמוכט | סתיו דוו | זיאולטה חבס

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הנכס והסביבה

הנכט נשוא חוות הדעת ממוקם באזורי התעשייה "מרכז עינב", בדרום המערבי של העיר מודיעין, מדרום לכיביש 431, ומהוועה אזור תעשייה חדש המשתרע על שטח של 1,085 דונם. חלקות 19-15 בגוש 5890 (מגרשים 206-202 בייעוד תעשייה עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 16,615 מ"ר. החלקות תוחמות ברוחוב הקדר מצפון, רחוב האופה ממזרח, רחוב החרט ממערב וחלקות עליהן מבני תעשייה הפונות לשדרות המקצועות מדרום. סביבת הנכט כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשייה קללה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע (בתהום נשוא חוות הדעת), בתים קפה ועוד. לנכט נגישות טובה עקב קרבותו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין, בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 350 מ' מהמתנים נשוא חוות הדעת. הפיתוח הסביבתי מלא.

תשريع ותצלום אורתופוטו של החלקות:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | כורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

הסבירה העסקית:

באזור התעשייתית מרכז עינב בנוסף למרכזים המסחריים של ישפכו סנטר, קיימים מרכזים נוספים כגון: מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו-2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחנןוף ועוד.

תשريط הסביבה והסבירה העסקית:



תאור החלקות:

mgrshim 206-202 מהווים חטיבת קרקע רציפה, בייעוד לתעשייה, בעלי צורה אי רגולארית דמוית מלבן מאורך (כל mgrsh בפרט בעל צורה רגולארית דמוית מלבן/טרפז). חטיבת פונה בהזית צפונית באורך של כ-260 מ' לרחוב הקדר, חזית מזרחית באורך של כ-48 מ' לרחוב האופה וחזית מערבית באורך של כ-66 מ' לרחוב החרטה. פני הקרקע בשיפוע היורד מצפון לדרום. נכון למועד הביקור בנכס, המגרשים ריקים, אינם מפותחים ומשמשים לחניה חופשית.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

להלן תМОונות המגרשים וסביבתם:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספיRBIB, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | טמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

6. מצב תיכוני

6.1. תכניות בניין עיר

בתוךם החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כלהלן:

תכנית	מועד קבוע	י.פ	מהות
2020/MD	5.5.1999	4747	תכנית מותאר מקומית
20/MD	24.8.2000	4913	תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשייה צעירה
1/20/MD/מק	28.2.2006	5501	שנייה הוראות תכנית בדבר בניין או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים.
35/MD	24.10.2007	5732	סוככים זמינים בבתי אוכל
תכנית מופקדת			
2040/MD	12.07.2021	9747	תכנית מותאר כולנית מודיעין (420-0514364)

6.1.1. תכנית MD/20 אושרה למtanו תוקף Bi.P. 4913 מיום 24.8.2000

החלוקות מסומן במגרשים 206-202 ביעוד אזור תעשייה.

מטרות התכנית:

- א. ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשירותים, מלאכה ותעשייה צעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע.
- ב. לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה.
- ג. לקבוע תנאים סביבתיים ומוגבלות לשימושי מלאכה ותעשייה.

הוראות בניה:

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שירות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשתח מתחת לגגון בולט בחזיות המבנים לא יהיה כשתה מקורה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רופאון קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו זדו | ויאולטה חבס

שנאיים

- (1) בmgrשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרישת הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמכים, המבנה יבנה על שטח חשמל. המבנה יבנה עם קיר חזית על קו 5, בתנאי שיישולב בקירות הפינות שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קי' בנין קדמי עפ"י קו הבנייה הקדמי במגרש, והקי' הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הוועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגיג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.
- (2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובmgrשים מס' 111, 112, 113, 114 מבנה השנאים ימוקם ויישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיות המבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.
- (3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורי ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורי מוגדרת הקמתה מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות טבעית מסותתת. קו הבנייה יקבע ע"י הוועדה המקומית.

חניה

- (1) תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מ/2020, נספח מס' 7, על תיכוןו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפחות מועד מהנדס הוועדה המקומית.
- (2) תקני החניה לרכב תעופoli יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מ/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הוועדה המקומית בהתאם לאי-פיוון הבניין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיוון מפעיל. (ראה סעיף 4.4 להלן).
- (3) הਪתרונות עבור חניה לרכב פרטי ו/או חניה תעופולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר. בסמכות הוועדה המקומית, לאחר חניה מרכזות של רכב פרטי למספר mgrשים, ובכלל, שմבקש היתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים. לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפה להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובכלל, שכבושים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התוכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הוועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חניה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חניה במגרשים 206 ו-207. סך כל שטח המגרשים הסמכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חניה מרכזות כאמור, יקבע ע"י מהנדס הוועדה.
- (4) בכל מקרה החניה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד. במקרים בהם אין בהיתר נি�זול מלא זכויות הבנייה, ובטעית ניזול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש היתר להראות ולהוכיח שבຕנונו ובבקשה להיתר קיימת הינה לבוצע מרתף בעמידה בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמכים כאמור בסעיף 21 (ז) (7) דלעיל.
- (5) נקודת הכניסה והיציאה המומלצות לחניה בתחום המגרשים, תהיה על פי המצוין באמצעות חיצים בספח מס' 1.
- (6) באזרו משרדים (mgrשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכבת חרים.
- (7) בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מהוז כיוסי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

אזור תעשייה:

המטרה א.

לייעד שטחים למבנים לתעשייה ולשימושים הקשורים בהם ובלבן
- שעמדו בהוראות איכות הסביבה כמפורט להלן. לקבוע השימושים
- האסורים או המותרים באזורי התעשייה. לקבוע הוראות ומגבילות בנייה
- עבור שימושים המותרים.

התכליות והשימושים ב.

- (1) באזורי התעשייה מותרות תעשיות קלות ולא בסיסיות.
- (2) באזורי התעשייה אסורים השימושים המפורטים בפרק הוראות
איכות הסביבה, בסעיף מס' 4.4. - א', להלן.

הוראות תכנון ג.

- (1) העמדת המבנים בmgrשים הנה לפि תכנית בגין מנהה - נספח
מס' 2.

בכל המגרשים קו הבניין הקדמי (לדרך) יהיה קו חזית מחיבר, אך
אין חובה להעמיד על קו זה את כל החזית, חלק מהחזית מותרת
בנסיגנה. נתונים לגבי קו בגין ראה בתכנית בגין.

הרצועה ברוחב 3.0 מ' של קו הבניין הקדמי מחייב פיתוח רצועה
מוגנתה עם גדר בגבול המגרש בהתאם להוראות מנהות לעיצוב
נופי כמפורט להלן.

קיירות החזיות בגין עם חיפוי עמיד מסוג אבן מסותתת/נסורה,
קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, ובכל מקרה יחויב שילוב עם אבן
מסותתת.

מתקנים הנדרסיים כגון יחידות קירור, מעברים של מיזוג אויר,
קולטים ודודי שמש יועמדו על גגות שטוחים וווסתרו ע"י
המעקות ו/או גגות משופעים להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

תוור בנית שתי קומות מרתקים לחניה. וمتקנים הנדרסיים
בגובה מקסימלי שלא עולה על 3.5 מ'.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכת | סטוי דדו | ויאולטה חבס

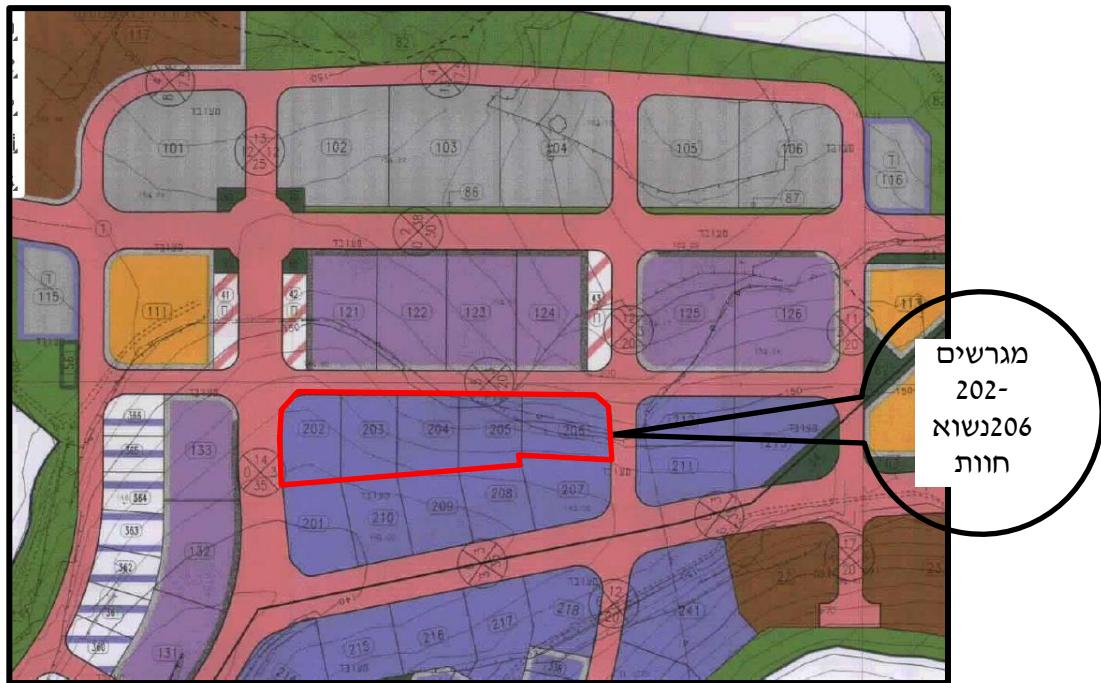
להלן טבלה זכויות והgelות בניה למגרשים נושא חוות הדעת:

מספר מרטפים	מספר קומות מרטפים	מספר קומות גורנסטים	מספר קרקע מרבי מרביים	מספר קרקע מרביים	אוחז בנייה מרבים משטח המגרש באחזois						שטח מוציאי למגרש בדויים	מגרש מס'		
					סה"כ % בניה	שטחים תת קרקע								
						ש.ש. שטח להנעה	ש.ש. שטח שירות	ש.ש. שטח שירות	ש.ש. שטח שירות	ש.ש. שטח שירות				
1	4	40%	200%	53%	5%	15%	22%	105%	3	202-206				

הערות לטבלה:

- גובה מירבי במ' מעל מפלס הכנסייה הקובעת - 13.5 מ'
- הייצע בקומת הרחוב אינו כולל בנין הקומות.
- באחזוי הבניה לשטחים עיקריים כוללים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כולל בשימוש השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיטה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתר Tוספת קומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלוויים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המთאר מ/ד 2020.

להלן תשריט התכנית:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיר דדו | ויאולטה חבס

28.02.2006 מיום 5501 ב.מ.פ. תוקף למשך 1/20 מז'ן אושרה.

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בגין או עיצוב אדריכלי כלהלן :

גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי מהודר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתירה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתירה יבלוט ממשור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בסוף פרט בגין. חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" ויישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך לעקה הגג והמסתו, במרחק שלא עולה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיות.

- התוכנית כוללת הוראות בדבר הגדלת תכנית ואיחוד מגרשים אשר אין רלוונטיות לנושא חוות'.

סיכום זכויות הבניה לשטחים העיקריים, בהתאם למצב התכנוני התקף:

שטח המגרש	עפ"י התב"ע עיקריות במ"ר זכויות בניה	הערות	16,615
מפלס / קומה			
תת הקרקע	2,492	15% משטח המגרש	
קומות קרקע	6,042	שטח המגרש כפול 40% תכנית בניינוי 10% שייש אפקטיביים	
קומות עליות	11,404	שטח המגרש כפול 105% תכנית בניינוי שטח עיקרי בק"ק	
סה"כ	19,938		

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטויו דדו | ויאולטה חבס

תכנית מתאר כולקטיב מודיעין מד/0 2040 (420) – מוקדמת נכו למועד

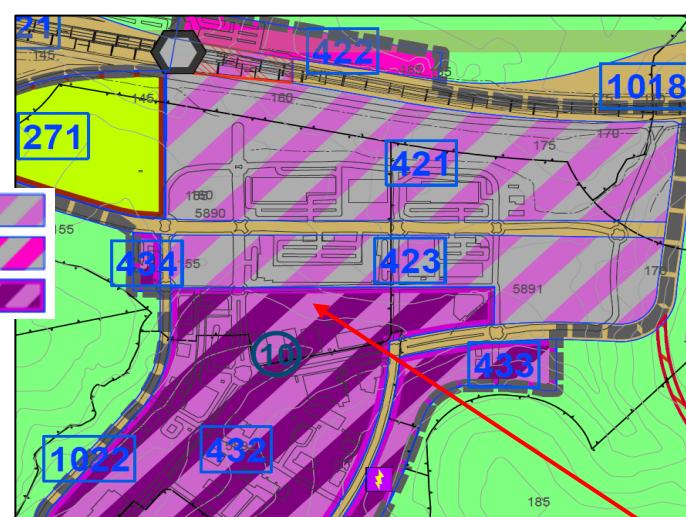
הקובע לחוו"צ¹

התכנית פורסמה להפקדה ב.פ. 9747 מיום 12.07.2021.

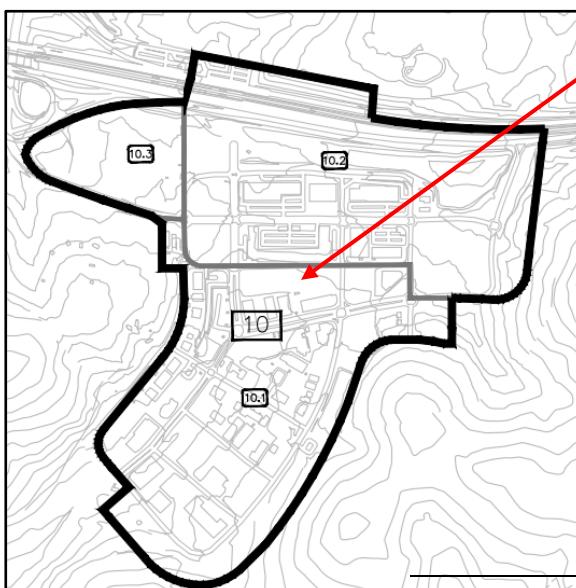
הוועדה המחווזית לתכנון ובניה בישיבה מס' 2022/046 מיום 30.10.2022 החליטה לעדכן את הוראות התכנית לעניין מבנים ומוסדות ציבור.

להלן עיקרי התוכניות הרלוונטיים לשואה חוות' (בהתאם למונח תAVIS תקנו):
למונח תAVIS תשריט (46) לפיו נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מס' 10, 53, מתחם מס' 10.1, תא שטח 432 בייעוד תעשייה ואחסנה, כאשר גובה הבניה המותר הינו עד 3 קומות.

להלן קווט רלוונטי מתחמי התכנית:



להלן קווט רלוונטי מנפח מתחמי התכנו:



נשוא
חוות
הදעת

¹ התוכנית פורסמה לאישור באתר אינטרנט ביום 29.08.2023 - לאחר המועד הקובע לחוו"צ.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רופא אלKonforti, Spi Raviv, Dror Goldenberg

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | טמיר ורמוכט | סטיר דדו | ווילטה חבס

יעוד קרקע ו שימושים :

	תעשייה ואחסנה	3.20
	יעוד זה מהווה את מרבית אזור המלאכה ("מרכז עיבן"), ותכליתו לשמש לשימושים תעשייתיים, מלאכה, אחסון, לוגיסטיקה וכיו"ב.	כללי
	שימושים	3.20.1
	השימושים העיקריים במרקצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, מפורט בפרק 1.8.	שימושים עיקריים
	1. מבנים ומוסדות ציבור. 2. גני ואולמות אירופיים, מועדונים, אולמות תצוגה. 3. שירותים מוניציפליים כגון מתחמים, מרכזים לוגיסטיים ושירותי חירום. 4. מסחר סיטונאי. 5. מתקני תשתיות עירוניים, מרכז מסחרי ומעבר פסולת למיחוזר, מתקנים הנדסיים, תחנות משנה לחשמל (במבנה סגור), שטחים ומבנים לייצור אנרגיה מתחדשת. 6. חניונים, לרבות לרכב כבד ולאוטובוסים. 7. תחנות דלק. 8. אתר הנצח/מורשת.	שימושים משניים
	הוראות	3.20.2
	1. שימוש משרדים, מכון, מעבדות מחקר, רפואיות, שירותים עסקיים ופיננסיים יותר בתנאי שהם נדרשים לשימוש התעשייתי העיקרי / או אם אושרו בתכנית תקפה.	

	מרקבי שימוש תעסוקה 1
	שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזומנים ומטדיים, כגון משרות, מכונים ומערכות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, רפואיות וכיו"ב.
	מרקבי שימוש תעסוקה 2
	שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הנtinyntata למזעור באמצעות טכנולוגיים, פפואליים ואחרים, כגון תעשייה קללה, מלאכה, מסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים.

הוראות כלליות : לא יצא היתר מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר אישורה של

תוכנית מפורטת התואמת תוכנית זו.

שטח הבניה לתעסוקה ומסחר במתחם 10 הינים 923,000 מ"ר ברוטו.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רופאון קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיר דדו | ויאולטה חבס

להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10

תיאור המצב הנוכחי:

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-100,1 דונם, מותוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצאה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצד מערב 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

תיאור המצב המוצע:

המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים :

1. המתחם הדרומי (10.1), ביעוד תעשייה ואחסנה, בניו ברובו ומועד לשימור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלות. האזור מוגבל על תנעה ברכב, והרחבות בתחוםו דليلים בהולכי רגל.
2. המתחם הצפוני (10.2), ביעוד הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת ציפוי בניה, רחובות מסחריים רציפים וקיים רוחבי הולכי רגל לאצטדיון הירוני הסמוך.
3. המתחם המערבי (10.3), ביעוד ספורט ונופש, הוא שטח כולל בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון הירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו.

פירוט לגבי מתחם משנה 10.1:

פירוט מתחמי המשנה

1. מתחם-משנה 10.1 (תעשייה ואחסנה)

1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבניה המאושרם ובהתאם לכך שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הקמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן.

1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציורי ומרחבי הולכי הרجل, רחובות מגוונים, מקומות מבנים בקו אפס לרוחב, איסור הפניית חצרות משק וmgrashi חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדירות וביתול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים.

1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבניה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטירן דדו | ווילטה חבס

נתונים כמותיים למתחם 10:

הוות	סה"כ מוצע	נתונים כמותיים למתחם 10					4.2.8.2
		תוספת מוצעת	מאותר	יחידות	נושא		
	0	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צבوية		
	1,005,000	629,500	375,500	מ"ר	שטח בניה כולל, לכלל הייעודים		
	0	0	0	יח"ד	מגורים		
	0	0	0	מ"ר			
	738,400	458,400	280,000	מ"ר	תשסוקה		
	184,600	114,600	70,000	מ"ר	מסחר		
	4,000	4,000	0	מ"ר	תירות ומלונות		
מתוכם 92 ד' במתחם- משנה 10.3	113	50	63	دونם	מבנים ומוסדות ציבור		
	167	0	167	دونם	שטח ציבורי פתוח		

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

להלן מכתב מהנדס העיר מודיעין-מכבים-רעות בנוגע לחטיבת הקרקע נשוא השומה:



מִדְיָן
 מִכְבֵּם רְעוּת
MODIIN-MACCBIM RE'UT

אנו הגדה

10735527.doc
3.11.2022

לכבוד
גב' ניצה משען
סמנכ"לית יספרו
nitza@ispro.co.il

שלום רב,

**הנדון: מגרשים 206-202 באזורי המלאכה
גוש 5890 חלקות 15-19**

א. עיריית מודיעין-מכבים-רעות מברכת על הרצוןקדם הקמת פרויקט חדש בתחום המגרשים בנדו.

ב. בימים אלו נמצאת תכנית המותאר הכלכלנית לעיר מודיעין-מכבים-רעות, בישורות الأخيرة לקרأت אישורה. התכנית קובעת, בין היתר, توוספת זכויות בניית משטוחות לתעסוקה ומיסחר "במודיען עיר" (אזור המלאכה).

ג. בהתאם למידיניות העירייה והחזון התכנוני למרכז עירב ובהתאם להוראות תכנית המותאר הכלכלנית מוד/2040, מקדמת העירייה תכנית מופרטת. התכנית המופרטת מייעדת את הרוב הקדר לשימושים אינטנסיביים של תעסוקה ומיסחר, בהיקף זכויות בניית עד עד 350% וביטוי בגובה של עד 9 קומותות (היקף הזכויות ומספר הקומות יקבעו סופית בתכנית המופרטת).

ד. בעת קבלת תוקף תכנית המותאר הכלכלנית מוד/2040, בהתאם להזון העירייה לאזורי בו מצויים המנזרים, ניתן יהיה לקדם במתחם בקשה להיתר בניית למימוש הזכויות להקמת מתחם לתעסוקה ומיסחר בהתאם למידיניות העירייה.



 בכבודך,
 אדר' צח' כץ
 מוניציפלי

העתק: מושר מינהל – מנכ"ל העירייה
 ע"ד זאב גבאי – הוועמיש
 מושר ייבט – גובר העירייה
 גבי מירב אדמור – מנהלת אגף החדסה
 גבי עינה ברונבסקי – מנהלת מינו תכנון

משרר מהנדס העיר טל: 2/08-9726050. פקס: 08-9721841.
WWW.MODIIN.MUNIL **טלפון: 08-97260004.**

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

להלן פ로그rama תכנונית ראשונית, המتبוססת על מכתב מהנדס העיר:

שטח המגרש	16,615	
אחוֹז בניה עליי מירבי	350%	
שטח ברוטו	58,153	שטח בניה עליי
60% תכנית בניכוי 10% לטובה שטחים תעשייתיים/ טכניים ולובי למשרדים	8,972	שטח אפקטיבי למסחר
שטח עליי בניכוי מסחר	49,180	שטח למשרדים ברוטו

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

7. מצב משפט

7.1. נסח רישום מקרקעין

על פי נסח רישום מקרקעין מיום 26.08.2023 עלילם הפרטים הבאים:

משכנתאות	חכירה	בעלויות	שטח קרקע רשום במ"ר	חלוקת	גוש
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל נרשמה ביום 08.01.2023. שם הלואה: שפירו-חברה ישראלית להשכרת מבנים. דרגה: ראשונה. סכום: ללא הגבלת סכום.	בתאריך 9.12.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת ישפירו-חברה ישראלית להשכורת מבנים בע"מ , בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 11.5.2051, קיימת הגבלה בהערכה וקיימות הגבלה בירושה, על כל בעליים.	רשות הפיתוח - בשלמות	3,480	15	5890
			3,180	16	
			3,247	17	
			3,100	18	
			3,608	19	

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

7.2. הסכם חכירה הכלול מס' נכסים, בין היתר גם מגרשים נשוא חוות הדעת:

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 31.7.2007, בין ישפרו חב' ישראליות להשכרת מבנים בע"מ² (להלן: "ישפרו" / "החוכר"), ובין ממי' עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש רשות: 5890.

חלקות: 6, 7 – 10, 13 – 15 – 19 (колоם בשלמות).

mgrshim up"i תוכנית מד/20: 103 – 102 – 103 (בייעוד אזרח מסחרי), 121 – 124 (בייעוד מסחר

ושירותים אחרים), 202 – 206 (בייעוד אזרח תעשייה) ששתחים הכלול כ- 173,57 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 12.5.2002 ועד ליום 11.5.2051. לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: אזרח מסחרי, אזרח למ"ת ותעשייה.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: קיבולת 810,841 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 נק.

היעוד: mgrshim 102 ו- 103 – אזרח מסחרי.

mgrshim 121 – 124 אזרח מסחר ושרותים אחרים.

mgrshim 202 – 206 (mgrshim נשוא חוות הדעת) אזרח תעשייה.

הואיל ואם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה, או לתירות הרי שבנוסף לתנאי החכירה יחולו גם התנאים שלහלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להנתן את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהוא מעט לעת, וכן בקבלה המלצה של משרד התעשייה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשייה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה או לתירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9³ ובסעיף 14⁴ להלן, החוחר יהיה צריך ל挣扎 בבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשייה והמסחר או

² כפי שנמסר החברה מחזקה בנאמנות עבור קיבוץ שלעים 18% מזכויות החכירה.

³ ראה סעיף 9 בהודעה בדבר תנאים בחוזה חכירה שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול (פורסם ב.פ. 4818, 04.11.1999)

⁴ ראה סעיף 9 בהודעה בדבר תנאים בחוזה חכירה שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול (פורסם ב.פ. 4818, 04.11.1999)

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטיר דדו | ויאולטה חבס

משרד התירות, לפי העניין. המחייב לאיתן הסכמתו לאייזו מהבקשות הניל של

החוור אלא אם החומר ימציא לו המליצה תקפה כאמור.

תנאים מיוחדים :

- הסכם השבת קרקע מיום 1.11.2001 בין המנהל לבין קיבוץ שעלבים, אשר מהוועה חלק בלתי נפרד מהסכם חכירה שבנדון.
- הסכם השבת הקרקע המצוור הינו אך ורק בכל הנוגע לעסקת 727.
- פרוטוקול השיבה מיום 13.9.2001 בנושא הקצתה מגרשים עפ"י תכנית מד/20, מהוועה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ישפו מצהיר כי הוא "אחר מטעמו" של קיבוץ שעלבים, בהתאם להחלטת מועצה 727, והוא מתחייב לשלם ולהציג למנהל במלואם את אישור המיסים בגין העברת הזכויות מהקיבוץ לחבר' ישפו.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספיRBיב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

7.3. הסכם עסקה משותפת מול קיבוץ שעלבים:

- על פי הסכם לעסקה משותפת אשר נחתם ביום 26.2.1998, בין ישפרו חבי ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "ישפרו" / "המשקיע"), ובין שעלבים קבוצת פועלי אגדות ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "הקיבוץ") בעליים בין היתר הפרטים הבאים:
- הוואיל והקיבוץ הינו בעליים של זכויות בקרקע⁵, בהתאם לחוזה החכירה.
 - הוואיל מנהל מקרקעי ישראל מיוזם על הקרקע תוכנית לשינוי ייועדה של הקרקע והפיקתה לאזרם המלאכה של העיר מודיעין, באופן שנייה יהיה להקים על הקרקע איזורי מסחר, תעשייה, משרדים, שירותים וכדומה.
 - והואיל והצדדים מעוניינים להתקשר בעיסוק קומבינציה לגבי כל החלקים שהקיבוץ, צד ג', כאמור לעיל, או כל תאגיד הקשור לקיבוץ, יהיה זכאי לקבל במסגרת התוכנית כהגדرتה בהסכם.

להלן עיקרי ההסכם:

- העסקה:** הסכם פיתוח ייחתום עם המנהל באופן שייעניק ל"ישפרו" זכויות במושע בשיעור של 82% בקרקע הפROYיקט ולקבוץ⁶ 18%. באופן בו הקיבוץ מעביר בעסקת קומבינציה (על בסיס החלטה 727 של המנהל), **82% מtower הקרקע מכל זכויותיו לצורך הקמת הפROYיקט** (הקיבוץ זכאי לקבל במושע 18% מכל הזכויות).
- הזכויות הנמכרות למשקיע כאמור לעיל, נמכרות כshan נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו.
 - בתמורה לרכישת זכויות המשקיע כshan נקיות מכל זכות כאמור, המשקיע מתחייב לבנות את הפROYיקט בגודל ובхаיקף המתוארים בהסכם ובשלבים המתוארים בהסכם ולשאת בקשר לכך בחוות התכנון ובניה וחותמות נוספות כאמור בהסכם.
 - כל המיסים ותשומי ה חובה אשר יחולו בגין הבעלות ו/או החזקה בקרקע הפROYיקט, החל ממועד מסירת החזקה יחולו על המשקיע והקיבוץ לפי חלקיהם בפרויקט

7.4. הליכים משפטיים:

על ידי מכתב ממשרד עו"ד מיתר מיום 26.7.2023 לכבוד חברת ישפרו ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "החברה"), בעליים בין היתר כי ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריטע בע"מ וכנגד ביום 17.3.2022 הגישה ריטע תביעה כנגד החברה. התביעות עוסקות בהסכם אופציית והסכם מכרז אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.

הערה: בחוות הדעת שבندון לא הופחת השווי בגין הליך משפטי זה.

⁵ כל שטח הקרקע שהינו במשבצת של הקיבוץ ואשר מצוי בתחום הקוו הכהול של התוכנית כפי שהוא מותווה בתוכנית מד/20,

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רופאון קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטוי דדו | ויאולטה חבס

8. גורמים, שיקולים ועקרונות השומה

בחוות הדעת הבנו בחשבונו, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס מהווה את חלקות 15-19 בגוש 5890 (mgrshim 206-202 בייעוד תעשייה עפ"י תכנית בנין עיר מ/ד 20) בשטח כולל של 16,615 מ"ר. החלקות בתחום ברוחב הקדר מצפון, רחוב האופה ממזרח, רחוב החרט ממערב וחלקות עליהן מבני תעשייה הפותחות לשדרות המקצועות מדרום.

- הזכויות בנכס: זכות חכירה מהוונת עד ליום 11.05.2051 + תקופת אופציה של 49 שנים.

בהתאם להסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים, זכויות חברת ישפרו בנכס מהווים 82% בלתי מסויימים בפרויקט גםו, כאשר החברה מתחייבת להקים את הפרויקט בשלמות. כמו כן, הצדדים מתנהלים עפ"י הסכם עסקה משותפת, לפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה למשוע. מאידך, הובאו בחשבון התcheinיות חזיות של החברה לשאת בעליות הקמת חלק הקיבוץ בפרויקט, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השיתוף.

• גישה הערכה- אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה כדלקמן:

- חשוב שווי הקרקע כזמין בייעוד תעשייה, בהתאם לתוכנית המאושרת מ/ד 20. כאשר לשווי הקרקע נוסף שווי הפטונציאל התכנוני מפורט להלן:

- שווי הפטונציאל התכנוני להקמת פרויקט בייעוד מסחר ותעסוקה, חשוב בהתאם לפrogramma ראשונית שנערכה על בסיס מכתב מהנדס העיר מודיעין-מכבים-רעות המפורטת בפרק התכנוני. הובאו בחשבון כי בעת מימוש הזכויות ישולמו דמי היתר לרמי'י והילל השבה לוועדה המקומית. כמו כן הובאה בחשבון דחיה עד לאישור תוכנית מפורטת בסמכות ועדדה מחזית.

- הובא בחשבון כי חלק של מזמין חוות'ד בקרקע הינו 82%, בהתאם להסכם השיתוף.

- הובא בחשבון כי מזמין חוות'ד התחייב להקים עבר הקיבוץ את חלקו בפרויקט העתידי (18%) במבנה תעשייה במסגרת התוכנית המאושרת מ/ד 20.

- נתוני שווי- מסד הנתונים בחו"ד מתבסס, בין היתר, על נתוני עסקאות מכירת ממאגר רשות המיסים בסביבת הנכס, על מכרזים רמי'י, על סקרים שוק ועל נתונים היצעו.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספיRBib, דרורGoldenberg

יונתן Friedman | קורלAizenman | Tamir Vermucht | סטוי Dado | ווילטה Habas

9. נתוני השווי:

9.1. לצורך קביעת שווי המגרש ללא פוטנציאלי בייעוד תעשייה, הובאו בחשבון עסקאות שנערכו למגרשים בייעוד זהה בתוכנית מד/⁶ 20, לצרכי אינדיקציה נורמה סקירה של מרכזי רמי'י לייעודי תעשייה/לוגיסטיקה וסקרי שוק עדכניים.

► להלן סקירת עסקאות למגרשים בייעוד תעשייה באזורי התעשייה מרכז עיןב, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים:

שווי למ"ר	התמורה	אחזוי בנייה עיקרי שירות 翦 20/20	יעוד מתקונית	שטח במ"ר	מגרש מתקונית 翦 20/20	חלוקת	גוש	תאריך עסקה
6,027	6,600,000	50%+10%	מלאה	1,095	326	60	5892	20.12.2022
5,988	6,000,000	74%+10%	מלאה (*)	1,002	303	37	5892	07.02.2022
5,514	13,955,000	50%+10%	מלאה	2,531	311	45	5892	02.09.2021
6,000								ממוצע מעוגל

סיכום:

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל, בהתייחס למאפייני הנכס נשוא חוו"ד המהווה מגרש ייחודי בגודלו הננה מהיקף זכויות בניה⁷ הגדל משמעותית ביחס לעסקאות ההשוואה, אנו בדעה כי שווי דונם בייעוד תעשייה/לוגיסטיקה בנכס נשוא השומה הינו כ- 7,500,000 ש"ח/ دونם כולל פיתוח (תוספת 25% בגין עסקאות). השווי מגלם תשלום תנאי חכירה כמקובל אצל רמי'י.

⁶ מדובר במגרשים קטנים בהם רכיב הפוטנציאלי זעום.

⁷ זכויות בניה של 100% עיקרי למול 50% עיקרי

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רבייב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

וונטן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סתיו דזו | ויאולטה חבס

► מכרזים של רשות מקראקי ישראל לקרוועות לתעשייה במקומות אחרים בעלי אופי

דומה - לזרבי אינדיקציה:

- מרכז מס' 320/2022 מיום 25.01.2023 במועדצה אזורית דרום השרון, אזור תעשייה בנימין, גוש 7556, חלקות 1,2,9 וגוש 8548 חלקות 4,10,15,2,1,3,6,7 (מגרשי תעשייה מס' 35,36,46,47 בהתאם למכנית שד/160). זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית למגרשי תעשייה הינם: 70% עיקרי + 30% שירות, תרשים 40% מרובה בו 3 הומית בגובה מרבי של 15 מ'

להלו פירוט תוכאות המכרז:

- מכרז מס' 57/2022 מיום 01.06.2022 במועדча אזורית דרום השרון, אזור תעשייה בנימין, גוש 8548, חלקות 15,4, 10 וגוש 7556, חלקות 7,9, 1-4,6,7,9 (mgrshi תעשייה⁸ מס' 31, 34, 48 בהתאם לתוכנית שד/160). זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית למגרשי תעשייה הינם: 70% עיקרי + 30% שירות, תכנית מבנה בו 3 קומות בגובה מרבי של 15 מ'.

להלו פירוט תוכאות המכרז:

⁸ בהתאם לתקנון המגזרים הינם ביעוד לאוצר תעשייה לפינוי מטרדים. השימושים המוטרים הינם בהתאם לאוצר תעשייה, מלאכה ואחסנה, בו הינו, בת חירות, מפעלים, בת קיור, בת מלאכה, מבני אחסנה (באישור הוועדה). תעשיות עתיקות יעד וו'.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רבייב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דזו | ויולטה חבס

- מכרז מס' 305/2021 מיום 09.01.2022 במועדצת אזורית דרום השרון, גוש 8548, חלקות 15,4 גוש 7556, חלקות 9-5-2 וגוש 7536 חלקה 107 (מגרשי תעשייה מס' 32-1-33 בהתאם לתוכנית שד/160). זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית למגרשי תעשייה הינם: 70% עיקרי + 30% שירות, תכנית 40%, מבנה בן 3 קומות בגובה מרבי של 15 מ'.

להלן פירוט תוכאות המכרז:

⁹ בהתאם לתקנון המגזרים הינם ביעוד לאוצר תעשייה לפינוי מטרדים. השימושים המוטרים הינם בהתאם לאוצר תעשייה, מלאכה ואחסנה, בין היתר, בתעשייה, מפעלים, בתיקי קירור, בתיק מלאכה, מבני אחסנה (באישור הוועדה), תעשיות עתירות ידע וכו'.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | כורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

סקרים:

- בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת CBRE, לחץון הראשון של שנת 2023, הסוקר את שוק המרלו"גים ושטחי האחסון ברחבי הארץ, עליה, בין היתר, כי מחיר דונם קרקע באזורי מודיעין/שוהם, הינו 6.5 מ"ש :

עיר	מחיר ממוצע לדונם	דמ"ש ממוצעים (למ"ר/אחסנה)
אשדוד	7.5 מיליאן ש"	55 נ"
מודיעין / שוהם	6.5 מיליאן ש"	50 נ"
קיסריה	4.0 מיליאן ש"	45 נ"
חיפה	3.5 מיליאן ש"	40 נ"

* מרלו"גים חדשים Class A

- בהתאם לדוח נת"מ לחץון השני של שנת 2022, הסוקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, בין היתר, באזורי השפלה, עליה כי המחיר לדונם במרכז עינב, בעיר מודיעין בחץון שני של שנת 2022 היו כ- 6.5 מ"ש.

אזור השפלה	מחיר למ"ר חץון שני 2022 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חץון ראשון 2022 (₪/מ"ר)
מודיעין - מרכז עינת	₪ 7,000,000	₪ 6,500,000
מודיעין - הפקרך הטכנולוגי	₪ 6,500,000	₪ 6,000,000
באר טוביה	₪ 4,500,000	₪ 3,500,000
יבנה	₪ 5,000,000	₪ 4,500,000
אשדוד	₪ 7,500,000	₪ 7,500,000
כנת	₪ 6,000,000-5,500,000	₪ 6,000,000

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

9.2. שווי מ"ר מבונה לטעסוקה נקבע בגיישת החילוץ משוי מ"ר בניו למשרדים במודיעין,

בהתאם לעסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים, לצרכי אינדיקציה נスクרו גם נתונים

ביקוש לאתר "יד 2":

להלן סקירת עסקאות למשרדים במודיעין שנערכו בתחום של כנעה לפני המועד

הקובע, כפי שפורסםם באתר רשות המיסים:

פרויקט	טוארי עסקה	התמורה	קומת	שטח במ"ר	חניות	שווי למ"ר (*)
פרויקט עתידי "דוידסון בשדרה" גויה 77	5640/77		6	2,400,427	05.06.2023	8,912
מתוחם "רביעיית פלטינום", פרויקט חדש המכיל 4 בנייני משרדים בשטח של כ-15 א' מ"ר (גויה 4)	5898/9	1,635,300	1	142	0	11,516
פרויקט בתים הקמה איליה 360 גויה 9	5890/9	1,309,000	2	82	1	14,378
המעין, 4, מרכז ליד ג' 5894/9	5894/9	1,570,000	2	130	0	12,077
המעין, 4, מרכז ליד ג' 5894/9	5894/9	1,320,000	5	91	0	14,505
המעין, 4, מרכז ליד ג' 5894/9	5894/9	1,000,000	4	84	0	11,905
המעין, 4, מרכז ליד ג' 5894/9	5894/9	1,200,000	1	75	2	12,533
המעין, 4, מרכז ליד ג' 5894/9	5894/9	750,000	1	54	1	11,481
ממוצע				12,000		

(*) הובא בחשבון מקום חניה ע"ס 130,000 ש"ח

להלן סקירת נתונים ביקוש למשרדים בפרויקט איליה 360, כפי שפורסםם באתר "יד 2":

המהווה פרויקט חדש למשרדים הנמצא לקראת אכלוס וממוקם בסמוך לנכס נשוא

השומה:

שיעור	מחיר מבוקש למשרדים	שטח במ"ר	מחיר מבוקש לשטחים	
משווק ע"י גועעלן שירוטי ניהול -052 5333381	5 5 5 3 1 4 2 1 1	13,000 15,000 14,000 13,761 13,235 15,000 15,000 15,000 13,500	105 158 700 109 68 950 70 126 105	1,365,000 2,370,000 9,800,000 1,500,000 900,000 14,250,000 980,000 1,890,000 1,417,500
ממוצע	14,000			
			הנחה למשרדים - 10%	

סיכום:

שווי מ"ר בניו	12,000
שווי בניכוי רווח יצמי 20%	10,000
עלות הקמה למ"ר	7,500
שווי מ"ר מבונה	2,500

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | תמייר ורמוכת סטיו דדו | ויאולטה חבס

9.3. שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בגין הplibז' משוי מ"ר בניו למסחר במודיעין חשוב

בגישת היון הכנסות בהתאם לנוטני דמי שכירות לנכסים מסחריים בפרק עיבן:

- עפ"י דיווח באתר Maiha למועד הקובע 31.12.2022, במרכז הكنيות "big מגה אוור מודיעין 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטוחה של 90-95 ש"מ"ר. דמ"ש החודשיים המומוצעים בקומת הקרקע במרכז המשחררי הינם בסך של כ- 74 ש"מ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איקות השוכר ומועד תחילת השכירות.
 - עפ"י דיווח באתר Maiha למועד הקובע 31.12.2022, במרכז הكنيות "1 REIT מודיעין 1" הכול 3 מבנים, שטח בניו כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים המומוצעים במרכז הינם בסך של כ- 70 ש"מ"ר.
 - עפ"י הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2022 של חברת big מרכז קניות בע"מ, במרכז מסחרי ביג פאשן בבית שמש, במהלך הרבעון האחרון של שנת 2022, נחתמו חוזים תמורה דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 120 ש"מ"ר.
 - עפ"י מידע המצויה במשרדנו, במרכז שפרו סנטר הממוקם בסמיכות לנושא חוות"ד, השוכר בחודש מרץ 2023, שטח מסחרי לפי דמי שכירות בסך של כ- 106 ש"מ"ר ברוטו.
 - עפ"י מידע המצויה במשרדנו, ביום 6.6.2023 נחתם הסכם שכירות ביישרו סנטר מודיעין", בתחום הצפוני הסמוך לנושא חוות"ד, הסכם לשטח של כ- 771 מ"ר נטו, הסכם שכירות לתקופה של כ- 3 שנים בתוספת של 4 אופציונות של 3 שנים כ"א, תמורה דמי שכירות למ"ר ברוטו בסך של כ- 80 ש"מ. (להלן מהשנה השנייה דמ"ש הבסיסיים יהיו בסך של כ- 85 ש"מ"ר ברוטו). השוכר ייכנס למושכר בתחלת חודש يولיא וניתן לשוכר גראיס לתקופה של חודשים (התשלום הראשון בגין המושכר יחול בחודש ספטמבר 2023).
 - מוצעים להשכרה שטחי מסחר באזורי התעסוקה עיבן, בהיקף שנע בין 50 מ"ר ל- 275 מ"ר תמורה דמי שכירות בסך של 80 ש"מ"ר ועד 200 ש"מ"ר. ההבדל נובע ממיקום היחידה המסחרית בכ"א מהמתחרמים וברמת הגמר המושכרת.
- בהתאם לאמור לעיל, הבנו בחשבונו כי דמי השכירות הרואים למ"ר בחודש נושא ה שומה יעדזו על - 100 ש"מ"ר. לפיכך, נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

דמ"ש רואויים בחודש	100
שיעור היון	6.25%
שווי לבני	19,200
שווי בניכוי רווח זמני	16,000
עלות הקמה למ"ר	7,500
שווי מ"ר מבונה	8,500

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטוי דדו | ויאולטה חבס

10. תחטיב השומה:

10.1. שווי הקרקע כזמנה:

	שווי הקרקע כזמנה
16,615	שטח המגרשים במ"ר
7,500	שווי מ"ר קרקע בייעוד תעשייה
125,000,000	שווי הקרקע כזמנה-A

10.2. שווי הפוטנציאלי התכנוני (לאור מכתב מהנדס העיר ואישור תכנית המתאר באוגוסט

: 2023)

- שווי בהתאם לתוכנית לניצול מכוח תוכנית מפורטת לפרויקט בייעוד תעסוקה ומסחר, כמפורט בפרק התכנוני :

סה"כ שווי	ဧון תעסוקה	שטח אפקטיבי	שווי מ"ר	סה"כ שווי
76,262,850	8,500	8,972	מ"ר	
122,951,000	2,500	49,180	תעסוקה	
199,000,000				סה"כ שווי-B

• חישוב שווי הפוטנציאלי התכנוני :

74,000,000	שווי זכויות הבניה הנוספות A-B
14,060,000	שווי הפוטנציאלי בניכוי היטל השבחה - 50% ודמי היתר - 31%
12,145,557	שווי הפוטנציאלי בדוחיה עד לאישור תוכנית מפורטת (3 שנים, 5%)

• חישוב עלות שירות הבניה עבור הקיבוץ :

21,101	מ"ר בייעוד תעשייה בהתאם למצב המאושר
18%	חלוקת הקיבוץ בפרויקט
3,798	שטח להקמה לקיבוץ
4,500	עלות הקמה למ"ר תעשייה
17,000,000	סה"כ עלות
15,300,000	סה"כ עלות הקמה לשטחי הקיבוץ בקומבינציה כולל רכיב דחיה בשיעור 10%

10.3. סיכום :

137,000,000	סה"כ שווי הנכס זכויות מתוכנית מאושרת + פוטנציאלי
112,300,000	סה"כ שווי חלקו יספרו - 82%
15,000,000	עלות הקמת שטחי הקיבוץ בפרויקט (בהתאם לזכויות מאושזרות)
97,300,000	סה"כ שווי חלקו יספרו בנכס

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיובוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2023 בגבולות הסך של **97,300,000 ₪**.

הערות:

- .11.1 השווי אינו כולל מע"ם.
- .11.2 לא הובאו בחשבון הפחחות לימיוי בעת מימוש הנכס (במידה ויחולו).
- .11.3 **זיהום קרקע**: בסמוך לנכס נשוא חוות' פועלים בנכס מבני תעשייה קלה, מסחר ומשרדים. לא ידוע לח"מ על הממצאות מזהמים בקרקע נשוא חוות' . על מנת לכמת סיכון אלה מומלץ לבצע סקר קרקע ודיגום קרקע. אומדן השווי אינו לוקה בחשבון הפחתה בגין סיכון סביבתי, במידה וקיים, להיות וככל וקיים פוטנציאלי זיהום הרי שמקורו במבנה הסמוכים אשר ישאו בעלות טיהור הקרקע- ככל ויחולו.
- .11.4 להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:
הערכת שווי קודמות בנכס שנערכו ע"י משרד ירושה ספקטור למועד 30.6.2022 :
שומת IFRS : 102,180,000 ₪.

הנני מצהיר שהשומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.



בכבוד רב,
יונתן פרידמן – שמאנו מקדיעין

יוסי ברק
שמעאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמעאי מקרקעין
נעמי קפנון
שמעאית מקרקעין
תיכל שתקבץ'
שמעאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [A.M.] ושמעאי מקרקעין
יאוב שיינקין
שמעאי מקרקעין
טישל אסן
דו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרתי אלוני
שמעאית מקרקעין
דווית בדור וט
שוכת דין [B.I.L] ושמעאית מקרקעין
אבניר גוטן
כלכלן ושמעאי מקרקעין
אליה כהן
כלכלן, שmai מקרקעין
ומוסף במנהלה בעקבים [A.M]
גיא יוספה
דו"ח (C.P.A) ושמעאי מקרקעין
דן ווונטאל
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
יעוד כהן
כלכלן [B.A], שmai מקרקעין
ומוסף בלימודי משפט [A.M]
שרון רותם'
כלכלן [B.A], שmai מקרקעין
ומוסף במנהלה בעקבים [A.M]
איתי חן
כלכלן [B.A], שmai מקרקעין
וינוון הלחת'
בורו מדי והוחשב [B.Sc]
שמעאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
אלירין נמר
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
אודר אדרידטי'
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
קים רונינגר
כלכלנית [A] ושמעאית מקרקעין
דורון זיכרוביץ'
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
יקיר נעם'
כלכלן, שmai מקרקעין
ומוסף במפעלים [M.A]
ילה אפשטיין
מהנדסת אדרית (M.E)
ושאית פלא מקרקעין
מתן שחה חמואי'
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
מתן יעקוב
בוגר מנהלה בעקבים [A.A] ושמעאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהלה בעקבים [A.A] ושמעאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שmai מקרקעין
ומוסף בלימודי השפירים [M.A]
יעשה יורה'
כלכלנית [B.A] ושמעאית מקרקעין
גיל בורשטיין גולדמן
שוכת דין, כלכלנית ושמעאית מקרקעין
תייר ברקן
כלכלנית [A] ושמעאית מקרקעין
אור אבטון שלו'
כלכלנית [A] ושמעאית מקרקעין
שחר טופ'
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
סיוון לאקיימי'
כלכלנית [B.A] ושמעאית מקרקעין
שי סבר
כלכלן [B.A] ושמעאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [A] ושמעאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהלה בעקבים [A.B]
שמעאי מקרקעין
שיר פרידמן
כלכלנית [A] ושמעאית מקרקעין
יובל אורבל
מהנדס תשסה ונוהל
ומוסף מנהלה בעקבים [M.B.A]
זהבה זריהו
כלכלנית ובוגרת מנהלה בעקבים [A.B]
מור דין
כלכלנית [B.A]
יעיב גוזו
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהלה בעקבים [A.B]

שמעת מקרקעין מקיפה

זכויות במרכז מסחרי

"ישפרו סנטר"

רחוב הפטיש, נס ציונה

(חלקוות 47, 48 ו-60 בגוש 3849)



הערכתה ליום 31.12.2023

2024 במרץ 20
מספרנו: 38484.09/30.601

לכבוד
ישפורו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

ג.א.ג

**שומת מקרעין מקיפה
זכויות במרכז מסחרי "ישפרו סנטר נס ציונה"
רח' הפטיש 5-3, נס ציונה
(חקלות 47, 60-1 48 בגוש 3849)**

1. מטרת ההצעה

התבקשו על-ידי האדון גלעד מאור, סמנכ"ל כספים בחברת "ישפרו חברה ישראלית להשכלה מבנים בע"מ" (להלן – **"החברה"**), להעיר את שווי הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה מוכר מרצונו לרוכש מרצונו.

הערכתה התקשה לצורר עירית הדוחות הכספיים של החברה /או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שmai המקרקעין (פרוט מזעורי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נתונים בזאת את הסכםנו, כי הערכה זו תזרוף לדוחות הכספיים של החברה.

הננו נתונים בזאת את הסכםתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

המועד הקובלן .2

.31.12.2023 הינו הערכה זו - קבוע המועד

פרטי המשרד והشאים המעריכים

משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ' ושות' פועל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בערכות שווי נכסים מקרקעין ומשמש כיווץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולהברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שマイ המקרקעין ה"ה משה פרידמן ומתן יעקב. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשם בפנקס שマイ מקרקעין משנת 1993 (רישון מס' 341).

שותף במשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ' ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

מתן יעקב – שマイ מקרקעין, בעל תואר ראשון במנהל עסקים מהמרכז האקדמי רופין משנת 2016.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחסו ללימודיו חוץ – הטכניון משנת 2017.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2017 ורשם בפנקס שマイ מקרקעין משנת 2019 (רישון מס' 415262).

פרטי ההתקשרות בין החברה לשאים

- א. ההתקשרות בין החברה למשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ' ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 28.01.2024.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות לא ניתן לנו ע"י זמן העבודה כתוב שיופיע.
- ד. הננו מצהירים מעת, כי משרדנו מספק שירותים לשמאות מקרקעין לתאגיד, ואולם אין לנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת ס gal משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	3849
חלוקת:	60 ; 48 ; 47
שטח קרקע רשום בשלמות:	8,100 מ"ר ; 999 מ"ר ; 48,491 מ"ר
הакיות בקרקע:	בעלות ; בעלות ; חכירה לדירות
סוג הנכס:	מרכז מסחרי "שפירו סנטר" בנס ציונה
מקום:	רחוב הפטיש, אזור תעשייה ב', נס ציונה
החלק המוערך:	זכויות החברה בנכס מהווים 50% מהמרכז המסחרי.
הערות:	חוות הדעת אינה כוללת שטחים המשמשים כבית אבות זכויות החברה בנכס נרכשו ממסדרנו, ביום 06.03.2024.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י ירין קופר, מתמחה ממשרדנו, ביום 06.03.2024.

7. תיאור הסביבה

7.1 תיאור הסביבה

העיר נס ציונה ממוקמת בשפלת, מדרום לראשון לציון ומצפון לרחובות.

העיר ממוקמת מזרחית לכביש 42 המוביל מראשון לציון לאשדוד, ונחיתה לחלק מערבי וחלק מזרחי ע"י כביש 412 (רחוב יצמן בעיר) העובר בתחוםה ומוביל מצפון לדרום. כמו כן, נהנית העיר מקרבה לכביש 431 ומתחברת אליו דרך מחלף נס ציונה במערב וצומת הראשונים בצפון.

סביבה הנכס הנדון הינה אזור תעשייה ב', הממוקם בחלק הדרומי מערבי של העיר ותחום בין הרחובות תרמ"ג מזרח, דרך יצחק רבין מצפון ורחוב מזמרה מדרום. באזור התעשייתו עובר רח' פטיש המהווה את עורק התחבורה המרכזי בו.

סביבה הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, בית אבות ומלוכה וננהנית מגישה נוחה לכביש 42 דרך צומת בית עובד במערב.

מדרום לנכס קיימת חטיבת קרקע הכוללת מגשרים ביעוד לתעשייה עתירת ידע עליהם הוקם לאחרונה פרויקט אשר כולל 4 בנייני משרדים בני 6 קומות.

יצוין, כי בסמיכות לנכס הנדון עתיד לעבור תוואי של קו מטרו M, כאשר מדרום - מזרח לנכס הנדון, על ציר וייצמן מתוכננת תחנת "פארק המדע" המזוהה במרקם אוירוני של כ- 800 מ' מהנכס הנדון.

בסביבה פיתוח סביבתי מלא.

מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס הנדון [מקור: מתוך אתר AB-MAPS]

(הסימון להמחשה בלבד)



7.2 תיאור הסביבה העסקית

המרכז המסחרי "ישפורו סנטר" פועל באזורי תעשייה ב', בדרום מערב העיר נס ציונה, אשר מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, תעשייה עתירת ידע ומלאכה, בסמוך לדרך יצחק רבין ונחנה מגישות גבוהה לצרכי תנועה מרכזיים כגון כביש 42 וכביש 412.

להלן מרכזים מסחריים בניוים המהווים תחרות לנכס הנדון:

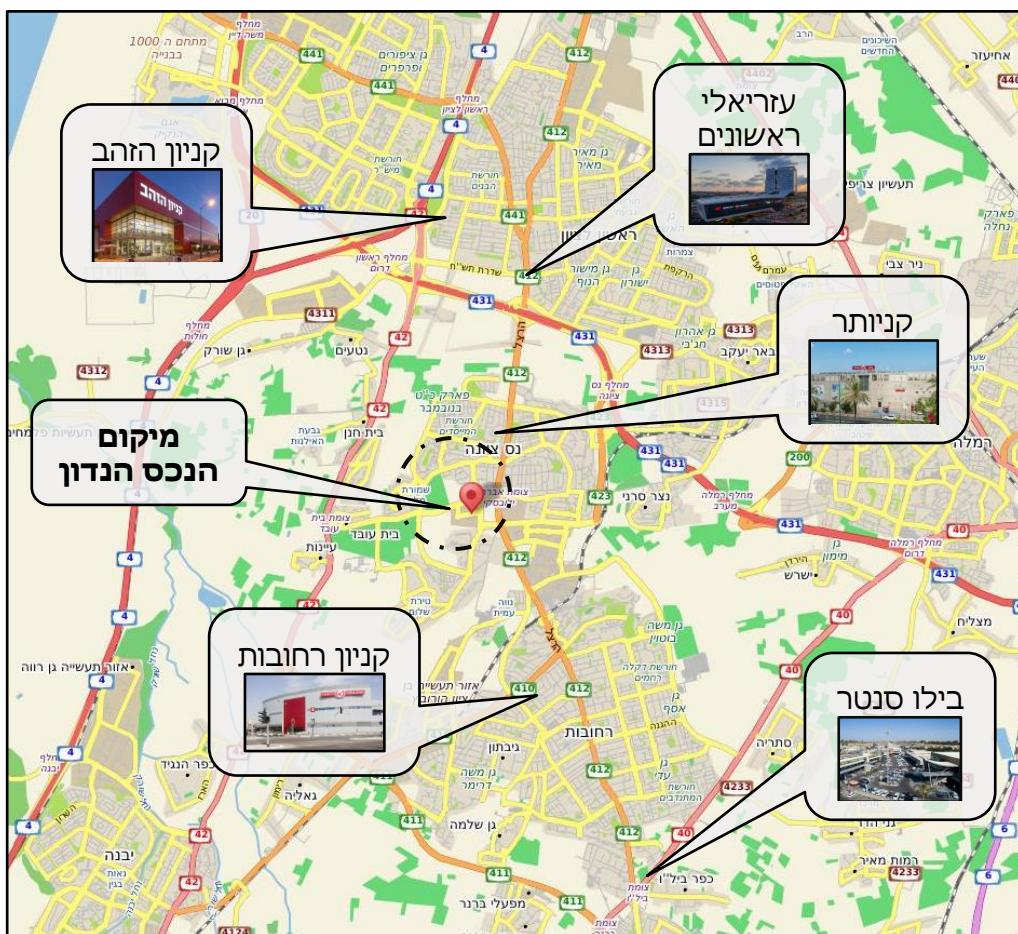
במעגל הקרוב ניתן לציין את הקניון הגדול והראשי בנס ציונה **"קניזות"** הממוקם בכניסה הצפונית לנס ציונה המאוחד תחתיו למעלה מ-50 חניונות לצד מגוון שירותים כגון קופות חולמים ומרפאות מומחים. כמו כן, בנס ציונה קיימים מרכזים מסחריים שכונתיים כגון "עמי בוטיק סנטר" בשכונת ארגמן, "מרכז מליבו סנטר" בשכונת מליבו, "הבית האדום", "הדרי סמל" ו"TERRA" הממוקם בשכונת "טירת שלום".

במעגל השני ניתן למנות את קניון **"רחובות"**, הקניונים הראשונים בראשון לציון כגון **"קניון ראשוני"** הממוקם בצומת הראשונים בסמוך לתחנת הרכבת ולכיביש 431, **"קניון הזהב"**, והפאוור סנטר **"בילו סנטר"**, שהינם מרכזיים אזוריים.

להלן מפת הסביבה עם סימון מוקדי המרכזים המסחריים בסביבה

[מקור: מtower אתר AB-MAPS]

(הסימון להמחשה בלבד)



פרויקט בהכנה אשר עתיד להוות תחרות לנכס הנדון:

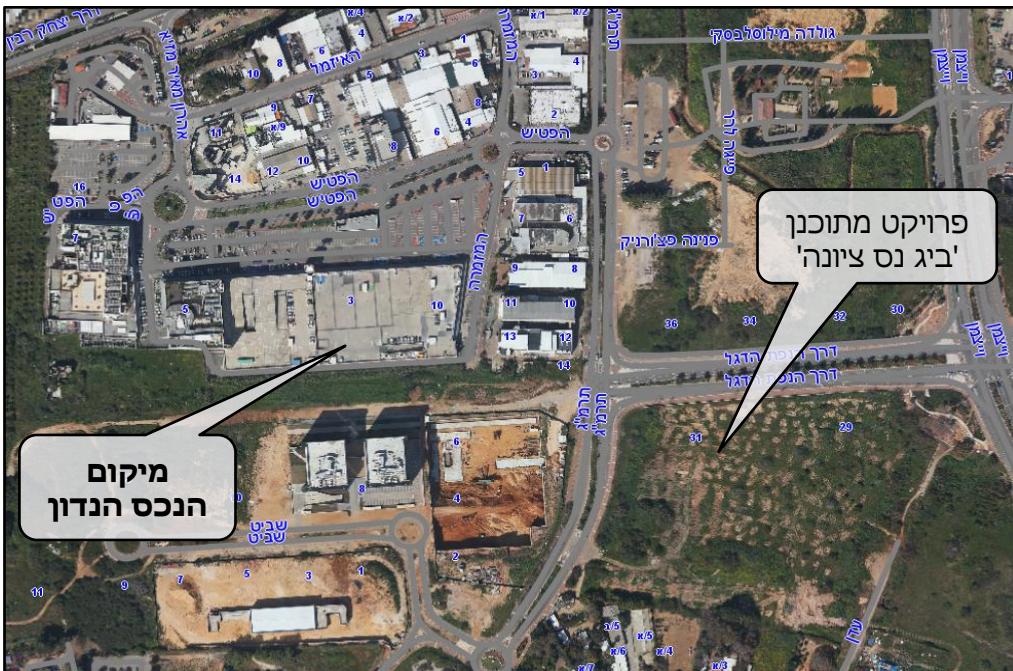
יצוין כי בסמכות לנכס הנדון, מזרחה, מתוכנן פרויקט 'בג נס ציונה' על מגרש 101 מכוח תוכנית 0564765-407, המהווה פרויקט עירוב שימושים רחב מיםדים, הכולל שימושי תעסוקה, מסחר, מגורים, מבני ציבור ודייר מוגן במבנים בגבהים משתנים. הפרויקט יכלול היקף שטחים של כ- 33,000 מ"ר ברוטו למסחר, כ- 43,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה ושימושים נוספים. הפתיחה העתידית הצפואה לפרויקט הנדון בהתאם לאותה הפרויקט הינה בשנת 2028.

להלן הדמיה הפרויקט המתוכנן¹



להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הפרויקט המתוכנן²

(הסימן להמחשה בלבד)



¹ הדמיה מתוך אתר הפרויקט.

מtower אתר GIS נס ציונה.

8. תיאור הנכס הנדון

מושא חוות הדעת מהוות מרכז מסחרי הידוע בשם "ישפרו סנטר" בנס ציונה, הבניין על חטיבת קרקע הכוללת את חלקות 47, 48 ו-60 בגוש 3849. זכויות חברות ישפרו מהוות 50% מהמרכז המסחרי הבניין.

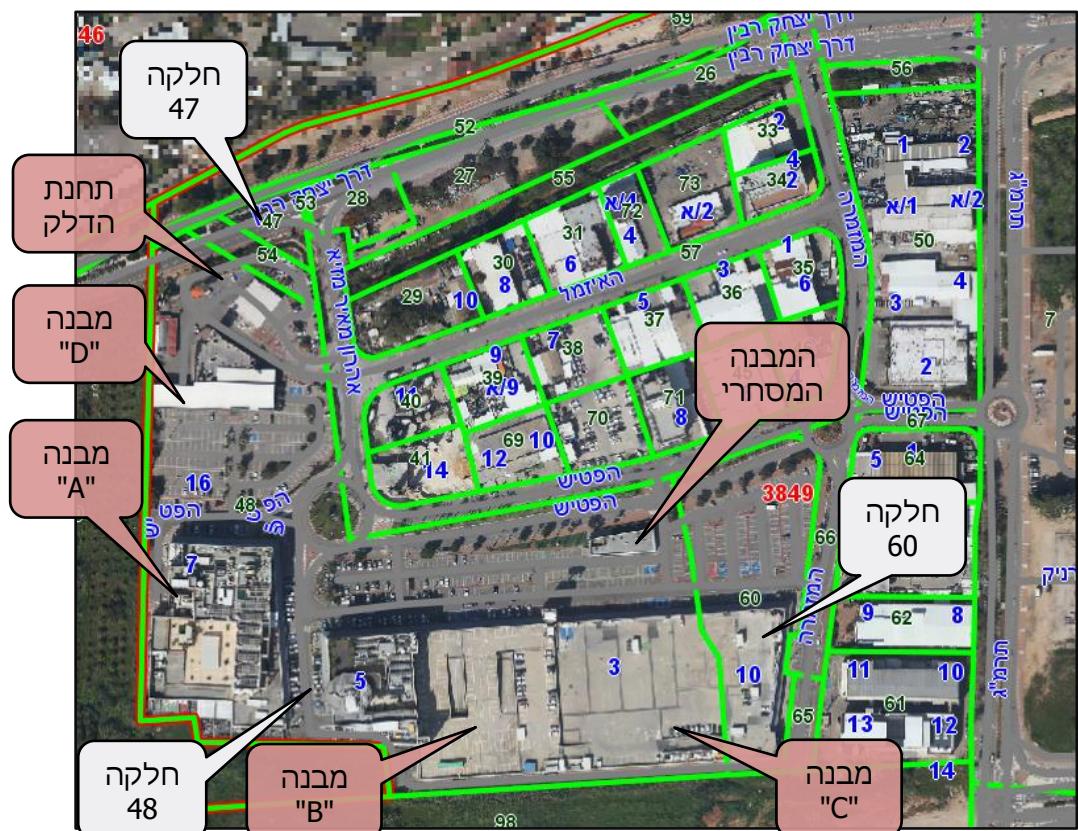
תיאור חטיבת הקרקע 8.1

חטיבת הקרקע דומה בצורתה לאות "ר" הפוכה ומורכבת משני מתחמים - מזרחי ומערבי ותחומה מצפון-מזרח ע"י רחובות הפטיש והamazonica וע"י שטחים פתוחים ממערב (חלקה 20) ומדרום (חלקה 98).

הקרקע מפותחת וכוללת כבישים סלולים, מגרשי חניה גדולים, מדרכות, תאוות רכב
ואירועי תנועה מגוונים.

להלן קטע מתשריט GIS על גבי תצלום אוויר

(סימון המבנים והחלקות הינו להמחשה בלבד)



גבולות חטיבת הרכקע:

מצפון – רח' הפטיש, המהווה את הרחוב המרכזי באזור התעשייה ומעברו מבני תעשייה, חלקם כוללים שימושים מסחריים בקומת הקרקע, ובפינה הצפון מערבית כביש 4303, המהווה עורק תנועה ראשי ומקשר בין נס ציונה לכביש 42.

מماژה – רחובות המזمارה והפטיש ומעברם מבני תעשייה, חלקים כוללים שימושים מסחריים בקומת הקרקע.

- ממערב – חלקה 20, עליה גידולים חקלאים.
- מדרום – מגרשים בייעוד לתעשייה עתירת ידע (על חלקם בניוים בנייני משרדים).

טיואר מתחמי הפרויקט והבנייה 8.2

המרכז המסחרי כולל ארבעה מבנים ושטח תחנת תדלוק ומוחלך לשני מתחמים, מתחם מזרחי הכולל את מבנים B ו- C והמתוחם המערבי הכולל את מבנים A ו- D ואת שטח תחנת התדלוק.

להלן טבלת שטחים המרכזת את שטחי הפרויקט (השטחים במ"ר):

		המבנה המסחרי		מבנה ד'		מבנה C ו- B		מבנה A	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
31.9	294.0	14.7	446.9	226.0	1,249.5	11,424.0	12,453.1	3,169.4	4,149.3

המתוחם המורתי

האגף המזרחי כולל את מבנים "B" ו- "C" הבנויים בקירות משותפים ומבנה מסחרי הממוקם בחלק הצפוני של האגף (אשר שימש בעבר כמבנה מאפיית ראשונים).

על מבנים "B" ו- "C" בנוייה קומה חלקלית ומעליה גג המשמש לחניה.

על מבנה "B" בניו בית חולמים סיעודי של רשת "GoldenCare" אשר אינו מהוווה חלק מנוסוא חוות הדעת.

תמונה אופייניות של האגף המזרחי

מבנים "C"-1 "B"



מבנה המסחרי



המתחים המערבי

המתוח המערבי כולל את מבנה "A" הממוקם במרכז הפרויקט, את מבנה "C" ומתחם תחנת הדלק (הכולל חנות נוחות ומתקן לשטיפת רכבים) הממוקמים בחלק הצפוני של האגף. מעל מבנה "A" בניו בית אבות של רשת "GoldenCare" אשר אינו מהווה חלק מנושא חוות הדעת.

תמונה אופיינית של האגף המערבי

מבנה "A"



מבנה "D"

תחנת הדלק



9. המציב התכנוני**9.1 תכניות מאושזרת**

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדרס³:

מס' תכנית	למתן תוקף	מועד פרסום	מס' ילקוט פרסומים	מהות
נס/1/10	29/05/2017	7513		הקמת מבנים זמינים
נס/200/א	11/11/2016	7352		קטע ערבי מ"כ בישר רחוב מרכז" נס ציונה
נס/2/ב	20/10/2003	5231		שינוי לתוכניות מתאר נס/1/1, נס/1/2, נס/2/א - מורתפים בתחום נס ציונה
נס/מ/6	04/02/2001	4957		קביעת הוראות בדבר ציפוי חזיתות
נס/מ/162/1	09/04/1998	4636		הרחבת דרך וביטול אזור תעשייה בתחום התכנית
נס/2/2	27/02/1992	3978		שינוי לתוכנית מתאר מקומית נס/1/1 לקביעת הוראות בדבר הקמת מורתפים
נס/1/1	02/11/1972	1874		תכנית מתאר מקומית נס ציונה
נס/2/3	11/01/1968	1426		קביעת שטח לאזור מלאכה תעשייה ציונה, שצ"פ ובינוי ציבור. התוויות דרכים חדשות והרחבת דרכי קיימות

9.2 סיכום זכויות בניה

אזור תעשייה לפי תוכניות נס/1/1 ונס/2/1:

יעוד החלקות:

בתי מלאכה, בתי ח:rightוש ובינויים לאחסנה מכל סוג שהוא בהתאם לתנאים בתקנון התכנית. כמו כן, יותרו בתים עסק להתקלות ציבורית בהסכמה הוועדה המחברת.

שטח מגארש מינימלי:

700 מ"ר

גובה מרבי:

15 מ'

אחוז בניה מקסימלי בקומאה:

40%

אחוזי בניה מותרים במגרש:

120%

שטח מרוף:

70% בהתאם להוראות תוכנית נס/1/2. מס' הקומות התת-קרקעית יקבע בהתאם לתקן החניה שידרשו.

שימוש המרתף:

אחסנה בלבד למפעלים הפעילים באותו מגארש ולא יהיה בשימוש עצמאי.

³ עפ"י מידע מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה ואיתר משרד האוצר – מנהל התכנית.

תכנית מע"ר נס ציונה 9.3

תכנית מס' 407-1128776 אשר אישרה למתן תוקף בילקוט פרטומים מס' 11071 מיום 03.02.2023, מהוות תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לפי סעיף 77 הקובעת הגבלות על היתרי בניה בתחוםה לפי סעיף 78 לחוק וكمפורט להלן:

לא ניתן היתר בניה לתוספת של שטחי בנייה, למעט היתריהם להקמת ממדים או חדרים מוגנים בהתאם לתקנות התכנוניות האזרחיות, להסדרת מפגעי בטיחות והגשה.

התנאים לא יחולו על שטחים ציבוריים בתחום התוכנית ובמקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתר בניה שנייתה לפני החלטת הוועדה המקומית בעניין הגבלות על הוצאת היתריהם לפי סעיף 78.

תוקף הגבלות יהיה לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ברשומות או עד לפירסום התכנית להפקדה, או עד שיבטלו התנאים או ישנו לפי המוקדם מביניהם.

מידע תכנוני נוסף (תכנית שקדמה בעבר) 9.4

בעבר היה ניסיון של חב' דיזנגוף סחר לקדם תכנית (הידועה בשם נס/0378414-407), בסמכות הוועדה המחויזית, אשר תוכננה על החלקות המוערכות, ומטרתה התחדשות אזור התעסוקה ע"י התאמת והשלמת שימושי התעסוקה, מסחר ודיור מוגן במתחם, הסדרת הבינוי ודריכים במצב הקיימים ותוספות בניה עתידיות.

בהתאם לפרטוקול ישיבת ועדת המשנה לתוכנית ובניה נס ציונה מס' 201705 20 מיום 10.5.2017, הומלץ להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בהחלטה, ולהלן עיקריהם:

- הוועדה אינה מאשרת את השימוש המבוקש לדירות מוגן.
- תנאי להוצאה היתר בניה בתא שטח 2 הינו הריסת תחנת הדלק וכל המבנים והמחוברים הקיימים בתא שטח זה.
- לא תותר חניה עילית מקורה בתא שטח 2. תקן חניה יהיה על פי תקן נס ציונה כפי שאושר במליאת בנין עיר מתאריך 8.3.2017.
- הוספה 20% זכויות לטובת שימושים סחרים בתא שטח בייעוד שב"צ.

מידע נוסף מהחברה:

כפי שנמסר לנו מהחברה, מבירור מול מהנדס העיר, כל תוספת בניה במתחם לשימושים נוספים – כרוך בקידום תכנית מפורטת למתחם הנכס בשלמותו אשר תסדיר גם את כל השימושים הקיימים ביום במתחם (במקום השימוש החורגים).

כפי שנמסר מהחברה, נכון להיום לא מקודמת כל תכנית למתחם.

להלן ריכוז היתרי הבניה שנמצאו בעיון בתיק הבניין של הפרויקט הנדון:

מהות	מבנה	תאריך מתן היתר	מס' היתר הבניה
חפירה ויסודות למבנה תעשייה ואחסנה		21/11/1994	8494
בנייה 5 מבנים חדשים לתעשייה ואחסנה		06/02/1995	8494
שימוש חורג מתעשייה על פי תכנית נס/1 למסחר (חנות כל פארם) בשטח 504 מ"ר		27/12/1995	950121
תכנית שניים. בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר בהיקף בנייה של 20,538 מ"ר. תוספת שטחי שירות ומחלנים		31/03/1996	950121
שימוש בבניין הקיים בחלקה מס' 60, השלמה להיתר מס' 950121 בהיקף של 1,701 מ"ר		05/09/1996	A/950121
תחנת דלק בחלוקת החלק הכספי של חלקה 48	תחנת דלק	06/05/1998	98038
שינוי חומר בנייה בגגון תחנת דלק	תחנת דלק	11/03/1999	99032
בנייה בנין "C" חדש + תוספת קומה לתעשייה מעל בנין "A"	מבנים A ו-D	05/01/2000	99112
אישור שינויים במבנה המקורי של בית אבות. שימוש חורג מתעשייה לבית אבות סעודי ל-20 שנה בשטח עיקרי של כ-280 מ"ר הנמצא בקומת גדריה של מבנה "A"	בית אבות	21/11/2007	2007167
תעשייה - תוספת למבנה המקורי. הקמת מבנה חדש חד קומתי למסחר. בתכנית היתר מצוין כי הבקשתו כוללת שימוש חורג מתעשייה למבנה מסחרי בשטח של 321 מ"ר לתקופה של 10 שנים	מבנה מסחרי	10/11/2009	2009124
מבנה מסחרי - תכנית שינויים ללא תוספת שטח. שינויים בבניין מסחרי בהילכי בנייה	מבנה מסחרי	06/07/2010	2010090
התקנות מיתכן פוטו - וולטי אג מבנה A	מבנה A	27/09/2011	2011155
שינויים בבניין בית אבות ומרכז רפואי + תוספת שטחים עיקריים, שינוי חזיתות ושינויים פנימיים. חיבור צינור לבניין A ו-B	בית אבות, מבנים A ו-B	28/09/2016	2016106

להלן טבלה מרכזת של שטחי הבניה (במ"ר) המאושרם בפרויקט הנדון:

2010090		2009124		2007167						לפי היתר			
המבנה המסחרי		מבנה תחנת הדלק		מבנה C			מבנה B ו-C			מבנה A		מבנה	תיאור
עירוני	שירות	עירוני	שירות	עירוני	שירות	עירוני	עירוני	שירות	עירוני	עירוני	שירות		
						90.00						מעבר מילוט (-2.55)(-)	
31.87	294.02	14.70	446.85	226.04	1,149.39	4,689.11	12,182.94	2,592.31	3,986.72			קרקע	
					100.13	900.93	270.18	577.07	162.53			בינויים	
						5,550.04						אג לחניה	
						193.91						אג טכני	
31.9	294.0	14.7	446.9	226.0	1,249.5	11,424.0	12,453.1	3,169.4	4,149.3			סה"כ	

הערות:

1. היתרי הבניה כוללים היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר. בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, תקופת השימוש החורג שאושרה הינה לצמיתות.
2. בהתאם להיתר בנייה מס' 2009124 מיום 10.11.2009 השימוש החורג למבנה המסחרי בשטח של 321 מ"ר הינו ל-10 שנים.
3. בהתאם להיתר בנייה מס' 2007167 מיום 21.11.2007 השטח העיקרי בקומת הבניינים במבנה "A" (שטח של כ- 160 מ"ר) מסווג בטבלת השטחים בשימוש לתעשייה.
4. חלק משטחי השירות בקומות הקרקע ובקומות הבניינים במבנים "A", "B" ו-"C" אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת, ומשמשים כלובי ושרותי שירות של בית האבות.

כפי שנמסר מהחברה, הסדרת השימושים החורגים תבוצע במסגרת התכנית המפורטת אשר תקדום בתחום הנכס.

10. המצב המשפטי**10.1 הרישום בלשכת המקרקעין**

עפ"י פלטי מידע מפנקס האכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.2.2024, רשותות חלקות 47, 48 ו-60 בגוש 3849, כמפורט להלן:

הרישום בחלוקת 47

שטח חלקה רשות: 999 מ"ר

בעליות: יספרו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ (45/100)
 כלל חברה לביטוח בע"מ (45/100)
 דיזנגוף חברה לסהר 1952 בע"מ (10/100)

משכנותאות

- על הבעלות של דיזנגוף חברה לסהר 1952 בע"מ רשותה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 3.9.2007 לטובות בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום.
- על הבעלות של יספרו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ רשותה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 18.01.2024 לטובות הרטיק נאמנות (1975) בע"מ, ללא הגבלת סכום. שמות הלויים: חברת יספרו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ.

הערות

- על החלקה רשותה הערה על הפקעת חלק מחלוקת – סעיף 19 לטובות עיריית נס ציונה. הערות: ראה י.פ מס' 3749 מיום 11.3.1990.
- על כל הבעלים רשותה הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 3.1.2006.

הרישום בחלוקת 48

שטח חלקה רשות: 48,491 מ"ר

בעליות: יספרו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ (45/100)
 כלל חברה לביטוח בע"מ (45/100)
 דיזנגוף חברה לסהר 1952 בע"מ (10/100)

חכירות

- בתאריך 17.9.2014 נרשמה חכירה על חלק מהמקרקעין לתקופה של 999 שנים המסתiya בתאריך 2.7.3001 לחוכרם ריט 1 בע"מ (החלק בזכות - 80/100) ונאות המושבה בע"מ (החלק בזכות - 20/100). הערות: בשטח של 6,399 מ"ר ב-4 קומות (קומת בניין ו-3 קומות עליונות) עפ"י תשריט.
- בתאריך 13.6.2006 נרשמה חכירה על חלק מהמקרקעין לתקופה של 18 שנים עד לתאריך 21.7.2016 לחוכר סונול ישראל בע"מ (החלק בזכות - בשלמות). סימון בתשריט א' בצע אדום. הערות: שכירות בשטח של 940 מ"ר.

- בתאריך 13.6.2006 נרשמה חכירה על חלק מהקרקעין לתקופה של 18 שנים עד לתאריך 21.7.2016 לחוכר סונול ישראל בע"מ (החלק בזכות - בשלמות). סימון בתשריט ב' בצבע כחול. הערות: שכירות בשטח של 260 מ"ר.
- בתאריך 17.9.2014 נרשמה חכירה על חלק מהקרקעין לתקופה של 999 שנים המסתורית בתאריך 9.10.3002 לחוכרים ריט 1 בע"מ (החלק בזכות - 80/100) ונאות המושבה בע"מ (החלק בזכות - 20/100). צבע בתשריט ירוק. הערות: החלק המושכר: חלק מקומת הבניינים במבנה, אין הגבלה בהעברה ובמשכנתה.

משכנותאות

- על הבעלות של דיזנגוף חברה לשחר 1952 בע"מ רשותה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 3.9.2007 לטובות בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום.
- על החכירה של נאות המושבה בע"מ רשותות שתי משכנותאות מדרגה ראשונה, מיום 4.1.2017 (מהות הפעולה תיקון משכנתא) לטובת ריט 1 בע"מ, ללא הגבלת סכום. הערות: על 100/100 חלקים בחכירה.
- על הבעלות של ישפרו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ רשותה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 18.1.2024 לטובות הרטטיק נאמנות (1975) בע"מ, ללא הגבלת סכום. שם הלואה: חברת ישפרו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ.

הערות

- על החלקה רשותה להרעה על הפקעת חלק מחלוקת – סעיף 19 לטובת עיריית נס ציונה. הערות: ראה י.פ מס' 3749 מיום 11.3.1990.
- על כל הבעלים רשותה להרעת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.
- על כל הבעלים רשותה להרעה בדבר הסכם שיתוף מיום 3.1.2006.
- על הבעלות של דיזנגוף חברה לשחר 1952 בע"מ רשותה להרעת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כלל החברה לביטוח בע"מ ושפירו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ. הערות: זכויות בניה נוספות לבניית 324 מ"ר מסחרי.
- על הבעלות של דיזנגוף חברה לשחר 1952 בע"מ רשותות הערות אזהרה שונות לפי סעיף 126 לטובות מוטבים שונים: גולדן קייר נס ציונה בע"מ, ריט 1 בע"מ.

הרישום בחלוקת 60

שטח חלקה רשום: 8,100 מ"ר

בעלויות: רשות הפיתוח (בשלםות)

חכירות

בתאריך 19.7.2006 נרשמה חכירה על החלקה בשלמות לתקופה של 49 שנים המסיימת בתאריך 7.4.2022 לחוכרים הבאים: ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (החלק בזכות - 45/100), כלל חברה לביטוח בע"מ (החלק בזכות - 45/100), דיאנגוף חברה לשחר 1952 בע"מ (החלק בזכות - 10/100).

משכנתאות

על החכירה של דיאנגוף חברה לשחר 1952 בע"מ רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 3.9.2007 לטובות בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום.

הערות

על החוכרים רשומות הערות הדדיות – הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הימנעות מעשיית עסקה.

10.2 חוות חכירה לחלקה 60

להלן עיקרי הסכם חכירה מהוון לחלקה 60, מיום 7.2.1994 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חשות חיים בע"מ (להלן "החוור"):

המוחכר – חלקה 60 בגוש 3849 בשטח של 8,100 מ"ר (מגרשים 25, 26, 27, 28 לפי תכנית מפורטת מס' נס/3).

תקופת החכירה – 49 שנים, מיום 8.4.1973 ועד ליום 8.4.2022.

היעוד – תעשייה ומלאכה.

מטרת החכירה – מפעל לבולוקים.

קיבולת הבניה – 40% בקומה, ב-3 קומות, ובסה"כ 120% המסתכנים ב- 9,720 מ"ר.

10.3 שטר העברת זכויות שכירות החלקה 60 בגוש 3849

הוזג בפנינו העתק שטר העברת זכויות שכירות על-פי הווערו זכויות החכירה מחשות חיים בע"מ לדינゴוף חברה לסהר 1952 בע"מ, הרשותות בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 12401/1993/2 מיום 9.5.1993 והמסתיימת ביום 7.4.2022.

10.4 הסכם רכישה

להלן עיקרי נוסח הסכם הרכישה שנחתם ביום 3.1.2006 בין דינゴוף חברה לסהר 1952 בע"מ (להלן: "דינゴוף" או "המווך") לבין כל חברה לביטוח בע"מ ויפורו חברה הישראלית להשכרת מבנים בע"מ (כללו ויפורו ייקראו להלן, כל אחד לחודש: "החברות" או "הקונה") לבין דינゴוף חברה לסהר וניהול (1995) בע"מ (להלן: "חברת הנהול"):

המקרקעין – מתהמ קרקע בשטח רשום כולל של 57,590 מ"ר באזורי התעשייה המערבי של נס ציונה והמורכב מחלקות 47 ו-48 בגוש 3849 בבעלות המווך וכן חלקה 60 בגוש 3849 בבעלות רשות הפיתוח ובחכירת המווך.

הסכם החכירה – הסכם חכירה מהוון מיום 7.2.1994 בקשר עם חלקה 60, שנחתם בין רשות הפיתוח לבין חשות חיים בע"מ, ממנה רכש המווך את זכויות החכירה בחלקה 60.

שטח תחנת הتدלק – השטח המצו依 בתחום המקרקעין, המשמש כתחנת תדלק ורחיות מכוניות (להלן: "תחנת ה_TDלק") ואשר הושכר לסונול ישראל בע"מ.

המרכז המסחרי – מבנה מסחרי הבניוי על המקרקעין המכיל שלושה בניינים מסוימים בתשריטים באותיות "A", "BC" ו-"D" ומהולך ליחידות מסחריות וכן שטח תחנת ה_TDלק.

החניון – שטחי החניה הקרקעית של המרכז המסחרי וכן שטחי החניה הבניויים על אג בנין "BC" (חניה אחת בשני מפלסים וחניה שנייה במפלס 1. שטחי החניון מסוימים בתשריטים 1, C3, 6B ו-7).

הפרויקט המסחרי – שטחי הקרקע בתחום המקרקעין אשר כוללים את המבנה המסחרי, החניון וכל יתר האלמנטים /או המתקנים המהווים חלק מהמרכז המסחרי.

שטחים משותפים במרקען – החניון, דרכי מעבר, מערכות המיעדות לשרת את כל או חלק מבעלי הזכיות במרקען (כפי שהיו מעת לעת) אשר ישמשו את כל בעלי הזכיות במרקען.

בית אבות – הבניין שנבנה ע"י נאות המושבה בע"מ המשמש כבית אבות.

השטח לבנית הזכיות הנוספות – שטחים המתוארים בהסכם השיתוף, שבהם רשאי המוכר ו/או מי שבא מכוחו לבנות בניה נוספת.

זכויות נוספות – כל זכויות הבניה הנוספות במרקען, ככל שקיים, בין כל שנובעות מההירטר לשימוש חורג למסחר ובין עפ"י התקב"ע הקיימת, בהיקף העולה על הזכיות המונצחות ביום בפועל בתחום המקרקעין. **מובחר כי הזכיות הנוספות אינן מהוות חלק מן הממכר שעפ"י הסכם זה.**

הממכר – 10/9 חלקים בלבד מסויימים מהמרקען. הזכיות להחזקה ושימוש במרקען מחולקות בין המוכר לבין הקונה בהתאם להסכם השיתוף. הממכר כולל את זכויות ההחזקה והשימוש שהוקנו לקונה בהסכם השיתוף, את מלא זכויות המוכר בפרויקט המסחרי ואת התחייבותו אותן לקבל על עצמו הקונה במפורש בהסכם זה, לרבות זכויות וחובות השוכרים. הממכר נמכר כשהוא במצבו המקורי והתנוני ISO-AS במועד חתימת ההסכם. הממכר אינו כולל:

1. זכויות שהוקנו לנאות המושבה ולב לוין, זכויות שקיים במרקען לחברת החשמל ולעירייה עפ"י הערות האזרה הרלוונטיות.
2. זכויות המוכר לבניה נוספת ולשימוש בהתאם להסכם השיתוף וכן את השיטה לבנית הנוספות, כפיפורט בהסכם השיתוף.

הצהרות המוכר – המוכר מצהיר כי שילם את מלא דרישות תשלום המיסים והתשלומים בגין הממכר והשימוש בו, לרבות היטלי השבחה, היטלי פיתוח וAGEROT פיתוח וכן אגרות בניה בגין כל השטחים המבונים של המרכז המסחרי וכן שילם למנהל את מלא דרישות התשלומים וההיטלים שהועברו אליו בגין חכירת חלקה 60 והשימוש בה.

התמורה – בתמורה לממכר ולקיים כל התחייבות המוכר עפ"י הסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך של 147,735,000 ₪, בצייף מע"מ כדין.

מיסים ותשלומי חובה – למוכר זכויות חכירה מהמנהל בחולקה 60 עד לשנת 2022, כאשר 10/9 זכויות אלה כוללות בממכר. היה והמנהל ידרשו בעתיד תשלוםם בשל בגין נוספת או בקשר לבניה נוספת נספח בחולקה 60, ישולם תשלומים אלה על ידי מי שמייש את זכויות הבניה הנ"ל. בעניין זה יובהר כי ככל שעקב שימוש בזכויות הנוספות, ידרשו ע"י המanager תשלוםם שעילתם עד למועד מסירת החזקה, יחולו תשלוםם אלו על המוכר וישולם על ידו.

10.5 הסכם שיתוף (בהתאם לסעיף 29 לחוק המקרקעין)

להלן עיקרי נסח הסכם השיתוף שנחתם ביום 3.1.2006 בין דיזנגוף חברה לסהר 1952 בע"מ (להלן: "**צד א"**) לבין כלל חברה לביטוח בע"מ וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (כלל וישפרו להלן ביחד: "**צד ב"**):

a. חלוקת השימוש במקרקעין והיחסים בין השותפים

להסכם זה מצורפים תשייטים אשר לפיהם מחולקים ההחזקה והשימוש במקרקעין, כאמור להלן:

שטח א' – השטחים המסומנים בתשייטים 1C, 2C, 3C, 4B, 5B, 6B, באוט א' ובגבולותיהם מסומנים בצלע צהוב **יהו בשימושו הייחודי של צד א'**

שטח ב' – השטחים המסומנים בתשייטים 1C, 2C, 3C, 4B, 5B, 6B, באוט ב' ובגבולותיהם מסומנים בצלע ירוק **יהו בשימושו הייחודי של צד ב'**

שטח ג' – השטחים המסומנים בתשייטים 1C, 2C, 3C, 4B, 5B, 6B, 7B באוט ג' ובגבולותיהם מסומנים בצלע ורוד **יהו שטחים משותפים של כל השותפים** וישמו כמעברים לחניון לשימוש המבקרים במקרקעין.

שטח ד' – בשטח המסומן בתשייט ס8 באוט ד' שגבולותיו מסומנים בירוק ואדום, ואשר מהוות חלק בלתי נפרד משטח ב', קיימים מבנה וחניה לבנייה זה, אשר יהו **בשימוש ייחודי של צד ב'**. ככל שהיא ניתן לבנות בשטח ד' בנייה מסחרית נוספת מכוח הזכיות הבניה למסחר ככל שקיים במועד חתימת הסכם זה (למנועת ספק), מותר יהיה לצד א' להגיש בקשה לחידוש הרישיון שהיה בעבר לבניית 4,100 מ"ר לשימוש מסחרי או לקבל רישיון בדרך אחרת, לרבות תב"ע, אולם לא בדרך שתגדיל את הזכיות מעבר לתב"ע נס/1). אם תבוצע בנייה זאת בעתיד, אז בכספי לקבלת הסכמת צד ב', יוכל הצד א' למשתמש בשטחים הפתוחים של שטח ד' בנייה נוספת כאמור, בכפוף למפורט בהסכם זה.

שטחים שאינם נכללים בשטח א' או שטח ג' יהו חלק משטח ב', בכפוף לאמור בהסכם זה לגבי שטחי ההתארגנות והשיטה עליו תיבנה הבניה הנוספת.

b. זכויות לבניה נוספת במקרקעין

למייטב ידיעת צד א', קיימות ביום חתימת הסכם זה זכויות לבניה נוספת של שטחים עיקריים במקרקעין כדלקמן:

1. שטח בנייה של כ – 4,100 מ"ר לשימוש מסחרי, המהווה הפרש בין שטחי הבניה למסחר שאושרו עפ"י היתר מס' 950121 מיום 27.12.1995 (כ – 22,239 מ"ר) לבין סה"כ השטחים המסחריים שנוצלו עד לחתימת הסכם זה לפי היתר בנייה מס' 2002214 מיום 24.10.2002 (כ – 18,136 מ"ר).

2. בנוסף קיימות ביום חתימת הסכם זה זכויות לבניה נוספת של כ – 40,000 מ"ר (לפי חישוב שביצע צד א'), לשימושים אחרים.

צד א' יוכל לנצל זכויות בנייה אלה, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

להסרת ספק מובהר, כי כל זכויות לבניה נוספת, ככל שתהייה לגבי המקרקעין כתוצאה מאישורה של תב"ע כלשהי/או כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה הקיימות

במועד חתימת הסכם זה מעבר לקיבולת הבניה הנוספת, לרבות הגדרת זכויות הבניה על דרך של הקלה /או שימוש חרוג, יהיו שייכות, באופן בלעדי, לצד ב', אשר יהיה זכאי לממשן בכל עת בהתאם להוראות הסכם זה.

10.6 הסכם לביצוע עסקה משותפת

בהסכם לביצוע עסקה משותפת שנחתם ביום 3.1.2006 בין ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לבין כלל חברה לביטוח בע"מ לעניין רכישת הזכיות בנכס הנדון, נקבע בין היתר, כי חלק כל אחד מן הצדדים יהיה 50% בזכיות, בחובות ובהתחרייבות ככל שנובעות מן העסקה המשותפת וכן נקבע כי לכל אחד מן הצדדים תאה זכות סירוב ראשונה כמפורט בפרק 7 בהסכם.

10.7 הסכם רכישת זכויות בניה נוספת

ביום 29.10.2008 נחתם הסכם רכישת זכויות בניה נוספת בין דיאנגוף חברה לophobic בע"מ (להלן: "הmonicrat") לבין כלל חברה לביטוח בע"מ וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (שתייה להלן ביחד ויחוד יקראו: "הكونות").

לפי ההסכם הקונות רכשו מהmonicrat חלק מזכויות בניה נוספות בחלוקת 48 לבניית 324 מ"ר שטח מסחרי על השטח במגרש החניה של הפאוור סנטר הבינוי על המקרקעין, תמורה סך של 891,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין.

הmonicrat מצהירה כי שילמה את כל היטלי ההשבחה בקשר עם הממכר, בגין היתר לשימוש חרוג לצמצמות למסחר, לגבי שטחי מסחר שטרם נבנו בשלמותם בהיקף העולה על הממכר.

10.8 מידע משפטי נוסף מהחברה

זכויות החקירה

כמפורט בהסכם החקירה לעיל, תקופת החקירה הסתיימה ביום 8.4.2022. כמו כן, מטרת החקירה הינה לתעשייה ומלאכה ואינה תואמת את השימוש בפועל (מסחר).

כפי שנמסר לנו מהחברה, החל הליר מול רשות מקרקעי ישראל להארכת תקופת החקירה ולשינוי יעוד וניצול (לשימוש המסחר).

כמו כן, הוצג בפנינו שובר תשלום מרשות מקרקעי ישראל מיום 17.11.2022, על-פיו שולמו דמי שימוש לשימוש שלא אושר (لتקופה של 7 שנים אחרונות).

הליר משפטי לפירוק שיתוף

כפי שנמסר מהחברה, ביום מתנהל הליר משפטי לפירוק שיתוף (התביעה הוגשה ע"י חב' דיאנגוף חברה לophobic בע"מ 1952), בהתאם למידע שנמסר מהחברה, ישפרו וכלל הגישות בין היתר חוות דעת מומחית בתק, על פיה ניתן לרשום בית משותף במתחם.

כלומר, פירוק השיתוף יעשה בדרך של רישום בית משותף ולא בדרך של מכירה.

11. הפעולות הכלכלית במרכז המסחרי

11.1 שטחי המסחר

המרכז המסחרי "ישפרו סנטר" נס ציונה הינו מרכז מסחרי פועל הכולל 4 מבנים בשטח לשיווק של כ- 25,000 מ"ר, המשוכר בתפוסה כמעט מלאה של %99%.

במרכז המסחרי פועלים כ- 60 עסקים שונים בתמehil מגוון, הכוללים חניות רשת (עוגנים) ובתי עסק שונים.

דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המשוכר, סוג המבנה - סטנדרט הבניה, שימוש וכיוצ"ב.

בנכ"ס קיימים שכרים מהותי (לשימוש למרכול) השוכר כ- 27% מסך השטחים לשיווק במרכזי המסחרי ודמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 23% מסך ההכנסות מהשטחים המשוכרים בנכ"ס. ציון, כי נחתם הסכם הארכה, על-פיו תקופת השכירות הוארכה עד לסופ' שנת 2027.

11.2 תחנת הדרולוק

הפרויקט כולל תחנת תדרולוק הכוללת 4 איי תדרולוק, חנות נוחות ותחנת רחיצה הממוקמת לצמוד לתחנה, המשוכרים כמקרה אחד לחבר סונול ישראל בע"מ.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הסכם השכירות עם תחנת חב' סונול הסטיים וכיום דמי השכירות מבוססים פדיון.

בהתאם לנתחים שהועברו מהחברה צפי הכנסת לשנת 2024 הינו כ- **1,088 אלף ש"נ** (לשנה), הנ"ל מתבסס על הכנסות בפועל לשנת 2023 שהתקבלו מהחברה בentral chord שבועיים אוקטובר-דצמבר.⁴

11.3 ניהול הפרויקט

המרכז המסחרי מנוהל ע"י חברת ישפרו כלל נס ציונה בע"מ, המצוייה בבעלות החברה וכלל חברה לביטוח (בחלקים שווים), המנהלת את המרכז המסחרי, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י הנתונים העדכניים שנמסרו לנו מהחברה, ההכנסה החודשית המומצעת מדמי ניהול, הצפואה להתקבל משטחי הפרויקט, הינה בסך של כ- 7 ש' למ"ר לשוק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לפרויקטים דומים, בהתאם לאופי הפרויקט הנדון.

עפ"י תחזית החברה, צפוי עודף מפעילות ניהול בסך של כ- **1,966 אלף ש"נ**⁵ לשנת 2024. הנ"ל מתבסס על הכנסות בפועל שהתקבלו מהחברה לגבי ינואר עד ספטמבר לשנת 2023.

⁴ עקב מלחמת חרבות בראל

⁵ חלק החברה בערך פועלות ניהול הצפוי הינו כ – 983 אלפי ש', המהווה 50% מרוויחי ניהול.

11.4 הכנסות נוספות

תוספת מפדיין – עפ"י נתונים שנמסרו לנו מהחברה, ההכנסה השנתית הצפiosa מתוספת מפדיין לשנת 2024 הינה בסך של כ- **470 אלף נ"ל**.

שטחים פנויים ומתחנים – כפי שנמסר לנו מהחברה, נכון למועד ההערכתה קיימים שטחים פנויים ומתחנים בהיקף של כ- 150 מ"ר. הובאה בחשבון Tosfot הכנסה פוטנציאלית מהשכרת שטחים אלו, בהתאם לדמי שכירות רואים, כאשר הובא בחשבון מועד דחיה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

11.5 ריכא הנתונים הכלכליים

להלן ריכא הנתונים הכלכליים העדכניים של הפרויקט מבוססים על הכנסות החברה לצפויות לשנת 2024 ומידע נוספת כפי שנמסר לנו מהחברה:

מקור הכנסה	שטח לשיווק במ"ר	הכנסה שנתית
הכנסות משכירות (לא שוכרי עוגן)	12,372	15,035,086 נ"ל
הכנסות משוכרי עוגן	10,129	8,295,075 נ"ל
הכנסות מתחנת הדלק		1,088,451 נ"ל
עדף מפעילות הנהול		1,966,422 נ"ל
הכנסות מתוספת מפדיין		470,765 נ"ל
סה"כ מניב	22,501	26,855,799 נ"ל
שטחים פנויים ומתחנים (הערכתה)	150	231,638 נ"ל
סה"כ בתפוצה מלאה	22,650	27,087,438 נ"ל

בדיקות סבירות הנתונים: לצורך בוחנת סבירות הנתונים, ערכנו בדיקה של חוו השכירות החדשניים שנחתמו במהלך השנה ושל השוכר המהוותי בפרויקט. הנתונים שנבדקו נמצאו תואמים את דיווחי החברה.

נתונים נוספים

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הנהול ותוספת מפדיין (לפי הנתונים העדכניים) לבין הפדיין (בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה לשוכרים המדוחים פדיין) – עמד בגבולות של כ- 9% לשוכרים, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעולות הכלכלית במרכז המשחרר.

צוין, כי העומסים נבדקו על מרבית השוכרים בפרויקט (המחויבים בדיווח פדיין).

12. עקרונות ההערכתה

נשוא חווות הדעת מהוועה מרכז מסחרי (POWER CENTER) פועל המשמש כנכס מניב.

הגישה המעודפת להערכת שווי נכסים מקרקעין בניוים ומבני תעשייה הינה **גישת היון הרכנסות**, שכן הרכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדייקציה ישירה לסכום שמשכיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

מצב השוק:

הchodשים האחרונים עברו מלחמת "חרבות בראל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, ואת מעלה הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבلوم את המשך עליית האינפלציה ציננו הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמות "חרבות בראל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות בראל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבר המתייחס בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גiros מילואים נרחב, עקב סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות העבודה ואיורים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעולות במשק הישראלי ולפגיעה בפעולות הכלכלית.

חרבות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפiosa של המלחמה על הפעולות העסקית. ככל והלכימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוצאות החברות ברבעונים העיקריים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

נציין כי בסקטור המסחרי, בוצעו מספר עסקאות בחודשים האחרונים במרכזים מרכזיים בארץ. בקניונים, תנൂת הלוקוחות הייתה מצויה בירידה בחודש אוקטובר וכיימת מגמת שיפור עד חודש נובמבר, אך מתחת לממוצע תנœут הלוקוחות שהייתה לפני המלחמה.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש ינואר 2024 וביצומה של מלחמת "חרבות בראל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכליות בנוגע לשנתני המקורו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהוועה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה רביעון הרביעי של 2023, וש היא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מעריכים כי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטוחה התחזית בשנים 2024 ו- 2025, זאת כצפוי של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת התפתחויות בעולם והמדינות המוניטרי המומנטית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמץ בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, רביעון הרביעי של 2024 הריבית צפוייה לעמוד על 4%/3.75%.

קביעת שיעור ההיוון

ככל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרישה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחרית השער המתאים מהוות גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעוריו ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכסים הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקבילים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקבול בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובקשרו של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעולות הכלכליות בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמת השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוצה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישה התשואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הנניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במוגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידה רב על הפעולות הכלכליות של הנכס הנרכש.

נדגש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקтика השמאית מתיחס לשיעור ההיוון הכלול", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישה התשואה, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלים מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמצמות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מבאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלאקרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך המשבר הקורונה עצמו, והמרוחחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקלים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודותיו שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב המומיצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתרbeta בהעלאות הריבית התוכפות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציג, כי ההשפעה של הعلاאת הריבית על תארים ההכנסות של מרכזיים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החזויים למדד. בהקשר זה נציג גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחוזים, בשיעורי התפוצה ובביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי כמעט העסקאות שנערכו השנה האחרונות לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, לאור מלחתת "חרבות ברזל" ובاهדר עסקאות משמעותיות בתקופה الأخيرة ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל המאופיינת ברמה גבוהה של אי וודאות ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולות ברמתו הנוכחיות – להערכתנו, באירועות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נconi להביא לידי ביטוי את סיכון השוק בעת חז'ו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולות המיצג משטחי מסחר לתקופה קצרה עד לחזרה צפואה לפעולות רגילה, ולאחר מכן מן ההיוון זרם התקבולות ברמתו הנוכחיות בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים הקרובות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התוצאות הדרגתית, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה

התחשיבית – השkolah להعلاה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות מסחר למצוות של כ- 0.38%.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחריב השווי במסגרת ה"הפחחות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכירת נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות⁶:

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישוריים השקעות נדלן בע"מ ביום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלא הזכיות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בניין של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזורי התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלף נס.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשות בשווי של כ- 43.5 מיליון ש"ל לאחר ביצוע השקעות שהוננו לנכס בסך של כ-600 אלפי ש"ל במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומniej כ-3.1 מיליון ש"ל לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכוני במרכז הארץ:** בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלא הזכיות במרכז מסחרי שכוני חדש ייחסי, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשוק, תמורה סכום של כ- 140 מ' נס.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 100% ושיעור התשואה המשוקל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.41%**.

[משרדיינו ליווה את העסקה ומפתח סודיות לא נוכל לחושף את פרטי המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכוני בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" ביום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלא הזכיות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרכיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון נס. יצוין, כי התמורה הינה מעלה לשווי הנכס (במצבו), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ש"ל).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עומד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון נס. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לחתת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמנה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון נס.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

⁶ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדיינו לגבי נכסים שמתופלים על ידו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתkeletalים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעדים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. בהרור, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעתים מספר חודשים לאחר קיומה.

- ¤ מרכז שכוני בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מ_halfית מהזכויות במרכז מסחרי שכוני חדש, שבנינו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בניין, תמורה סכום של כ - 70 מ' נט.
- נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ - **6.2%** [משרדיינו ליווה את עסקת הרכישה].
- ¤ מרכז מסחרי שכוני בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ר" מיום 17.7.2022 החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכוני בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומוקן כנעה, תמורה סך של 136.5 מיליון נט.
- עפ"י הדוח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ - **6.0%**.

התיקחות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגבייהם:

מקור הכנסה	שיעור ההיוון בבחירה שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות מדמי שכירות לשוכרי עוגן	טיב השוכרים, רמת דמי השכירות, תקופת השכירות וכיוצ"ב.	6.50% (בסיס)
הכנסות מדמי שכירות לשוכרים רגילים	מקוםו של המרכז המסחרי, הפעולות הכלכלית, גודל הפרויקט, גילו של הנכס, הסביבה העסקית, תנאי השכירות, טיב השוכרים ורמת דמי השכירות.	7.25%
הכנסה מהשכרת תחנת הדלק - מבוסס פדיוו	רמת הטיסון לקבלת הכנסות אלו גבוהה יותר ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי ולכן הובא בחשבון שיעור היוון בהתאם לרמת הטיסון הגלומה בכל אחד מרכיבי ההכנסה. כמו כן הובאה בחשבון דחיה עד לתחלת הנבנה לשטחים הפנויים ומתחנים.	7.50%
הכנסות אחרות (רווחי חברת ניהול ותוספת מפדיון)	8.00%-8.50%	
שטחים פנויים ומתחנים	7.25%	

13. גורמים ושיקולים בהערכתה

- בבואהו להעיר את שווי הנכס הגדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- א. מיקום הנכס בדרום העיר נס ציונה בקרבה לעורק תנועה מרכזי ולמועדן מגוריים ותעסוקה בסביבה.
 - ב. שטח חטיבת המקרקע וצורתה.
 - ג. שטח המבנים הקיימים, סטנדרט הבניה והגמר ומצבם הפיזי ורמת התחזקה.
 - ד. **מצב הרישוי** – הובא בחשבון כי המרכז המסחרי בניו עפ"י היתריה הבניה שניתנו במהלך השנים לרבות שימוש חורג למסחר. בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, תקופת השימוש החורג שאושרה הינה לצמיתות.
 - ה. **המצב התכנוני** – זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לתכניות מאושזרות והיתריה הבניה.
 - ו. **הזכיות המוערכות** – בעלות פרטית (בחלקות 47-1&48) וחכירה מרמ"י בחלוקת 60.
 - בעלות – רישום הזכיות בלשכת רישום המקרקעין בחלקות 47 ו-48 משקף **בעלות** ב- 45/100 חלקים בלתי מסויימים בחלקות.
 - חכירה – רישום הזכיות בלשכת רישום המקרקעין בחלקה 60 משקף **חכירה** ב- 45/100 חלקים בלתי מסויימים בחלקה, לתקופה של 49 שנה המסתiyaמת בתאריך 7.4.2022.
 - אחר ומטרת החכירה בהתאם לחוזה החכירה הינה ל תעשייה, הובאו בחשבון, בין היתר, תשלוםם עבור שינוי יעוד וניצול לרמ"י בגין השימוש למסחר בנכס ותקופת חכירה נוספת.
 - כפי שנמסר לנו מהחברה, החל היום מול רשות מקרקעי ישראל להערכת תקופת החכירה ולשינוי יעוד וניצול (לשימוש למסחר). כמו כן, הוצג בפניינו שובר תשלום מרשות מקרקעי ישראל מיום 17.11.2022, על-פיו שולמו דמי שימוש לשימוש שלא אושר (לתקופה של 7 שנים נוספות).
 - מושע – זכויות חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (45/100) רשומות ביחד עם חברת כל חברה לביטוח בע"מ (45/100) וחברת דיזנגוף סחר בע"מ (10/100) לאחר וקיים הסכם השיתוף המיחיד את זכויות החברה וחברת כל למרכז המסחרי הבניין בלבד ולאחר וקיים הסכם עסקה משותפת בין החברה לכל המסדיר את הייחסים בין החברות, לא הובאה בחשבון הפקחתה למושע.
 - ה. **הפעולות הכלכלית בנכס** – הובאו בחשבון הנסיבות הצפויות מהשכרת שטחי המסחר המשוכרים לשוכרים שונים, לעוגנים ולמפעיל מתוך תחנת הדלק, תוספת מפדיון וכן רווחי ניהול, בהתאם לדוח הכספי עדכניomidע נוסף שהועבר מהחברה.
 - ט. **ערכי מקרקעין ודמי שכירות לשטחי מסחר בסביבה.**

14. תחטיב השווי

א. היון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היון	מקדם דחיה	סה"כ שווי בערכים נוכחים
הכנסות משוכרי עוגן	₪ 8,295,075	6.50%	1.0	₪ 127,616,543
הכנסות משכירות (לאו שוכרי עוגן)	₪ 15,035,086	7.25%	1.0	₪ 207,380,499
הכנסות מתנת הדלק	₪ 1,088,451	7.50%	1.0	₪ 14,512,674
הכנסות מתוספת מפדיין	₪ 470,765	8.00%	1.0	₪ 5,884,561
עדף מפעילות הנהיגול	₪ 1,966,422	8.50%	1.0	₪ 23,134,381
סה"כ שווי	₪ 26,855,799	7.09%		₪ 378,528,659
שטחים פנויים ומתרנים (הערכה)	₪ 231,638	7.25%	0.97	₪ 3,085,131
סה"כ בתפוצה מלאה	₪ 27,087,438	7.10%		₪ 381,613,789
סה"כ				₪ 381,613,789

₪ -7,000,000

ב. אומדן הפרשה למסוי

ג. סיכום התחטיב

שווי הנכס	(א)	₪ 381,613,789
אומדן הפרשה למסוי	(ב)	₪ -7,000,000
סה"כ שווי הנכס בשלמות		₪ 374,613,789
 חלק "ישפרו"		₪ 187,306,895
ובמugenל		₪ 187,300,000

ניתוח רגישות:

להלן מצאי בדיקת רגישות לשינוי בשווי הנכס כפונקציה של שינוי בשיעור ההיוון המוחץ להכנסות הצפויות:

6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%
₪ 201,900,000	₪ 194,300,000	₪ 187,300,000	₪ 180,800,000	₪ 174,700,000

15. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון, כפנוי, ריק וחופשי מכל מחזיק, חוב או שעבוד, אכויות צד ג' בסך **187,300,000 ₪ (מאה שמשים ושבעה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

- (1) השווי המוערך אינו כולל מע"מ.
- (2) הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שマイי המקרקעין (גיליי מינימי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968).

16. נתוניים נוספים

- א. הנכס הנדון הוערך על ידי משרדנו נכון למועד הקובע 31.12.2022 בסך של 177,000,000 ₪.
- ב. הנכס הוערך על ידי משרד אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושות' מקרקעין לצורך עירית הדוחות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות, כמפורט להלן:

מועד קובע	שווי (באלפים)
172,300 ₪	31/12/2021
151,100 ₪	31/10/2020
141,100 ₪	31/03/2020

- ג. הנכס הוערך על ידי משרד אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושות' מקרקעין לצורך בטוחה לאשרה למועד הקובע 31.8.2020, בסך של כ- 142,445,000 ₪.
- ד. כפי שנמסר לנו על ידיכם, הנכס רשום בספרי החברה בעלות של 177,000 ₪ אלפי ₪ נכון ליום 31.12.2022.

17. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס בשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס בשוא השומה, בבניין האזויות בו או בזמן השומה.
- ג. הדוח הוכן על-פי תקנות שماتי המקרקעין (תקינה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמן השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



משה פרידמן
מהנדס ושות' מקרקעין



מתן יעקב
שות' מקרקעין

תאריך חתימה על הדוח: 31.03.2024