

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רות
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
רון רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדננדרן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

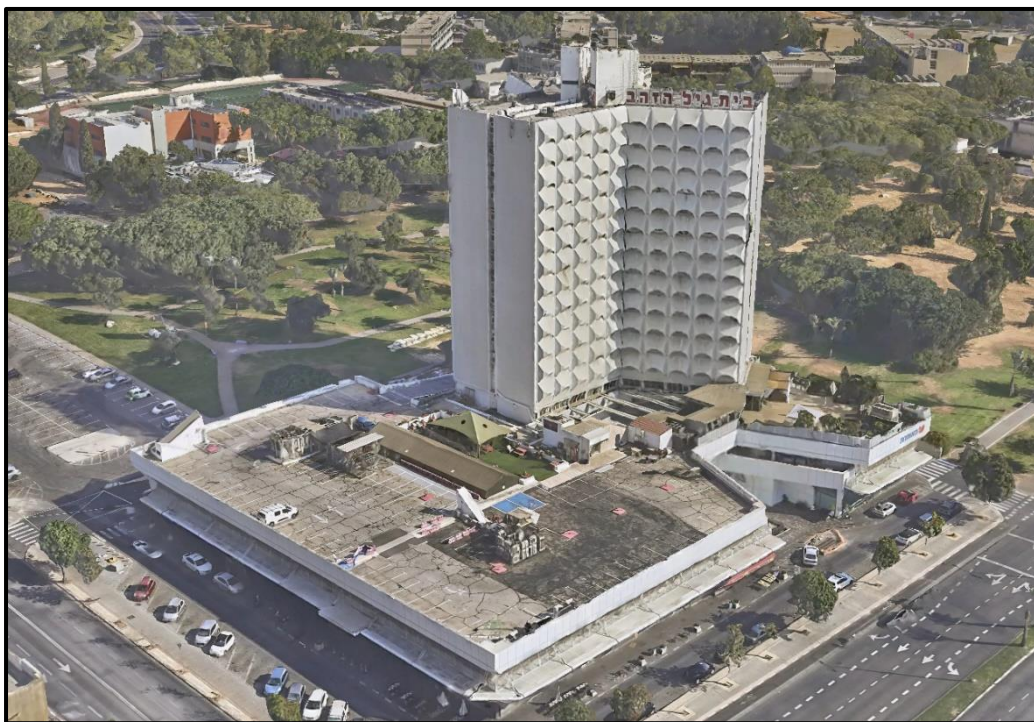
בית דיור מוגן

"בית גיל הזהב – תל אביב"

ושטחים נוספים בקומפלקס מסחרי

רח' משה דיין 66 פינת רח' לה גוארדיה, תל אביב

(חלק מחלקות 560 ו- 561 בגוש 6134)



הערכה ליום 31.12.2023

30 במרץ 2024
מספרנו: 36527.26/30.583

לכבוד
בית הזהב בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן "בית גיל הזהב - תל אביב"
ושטחים נוספים בקומפלקס מסחרי
רח' משה דיין 66 פינת רח' לה גוארדיה, תל אביב
(חלק מחלקות 560 ו- 561 בגוש 6134)

1. מטרת הערכה

התבקשנו ע"י מר גולן רובינשטיין – מנכ"ל חב' בית הזהב בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2023.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 21.2.2024.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

| | | |
|--|-------|-------------------------|
| 6134 | | גוש: |
| 561 | 560 | חלקות (חלק): |
| 4,743 | 3,457 | שטח החלקות הרשום (מ"ר): |
| בית דיור מוגן ושטחים נוספים בקומפלקס מסחרי | | סוג הנכס הנישום: |
| כ- 16,850 מ"ר | | שטח בנוי: |
| רח' משה דיין 66 פינת רח' לה גוארדיה, תל-אביב | | כתובת עירונית: |
| בעלות פרטית | | הזכויות בקרקע: |
| זכויות החברות בית הזהב בע"מ וחברת יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ (חברה בת של בית הזהב בע"מ) בפרויקט בתוספת התחייבויות כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת) | | הזכויות המוערכות: |

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 14.3.2024.

7. תיאור הסביבה

בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת "בית גיל הזהב" ממוקם בחלק המזרחי של שכונת "יד אליהו" בתל-אביב.

שכונת יד אליהו מאופיינת בעיקר בבתי שיכון ותיקים ממערב לרח' משה דיין. הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים בבניה רוויה, מסחר ומבנים ציבוריים.

הנכס המוערך הינו חלק מקומפלקס המשמש למסחר, דיור מוגן, משרדים, מרפאות, אחסנה וחניה בפינת הרחובות לה-גוארדיה ומשה דיין, כמתואר בהמשך.

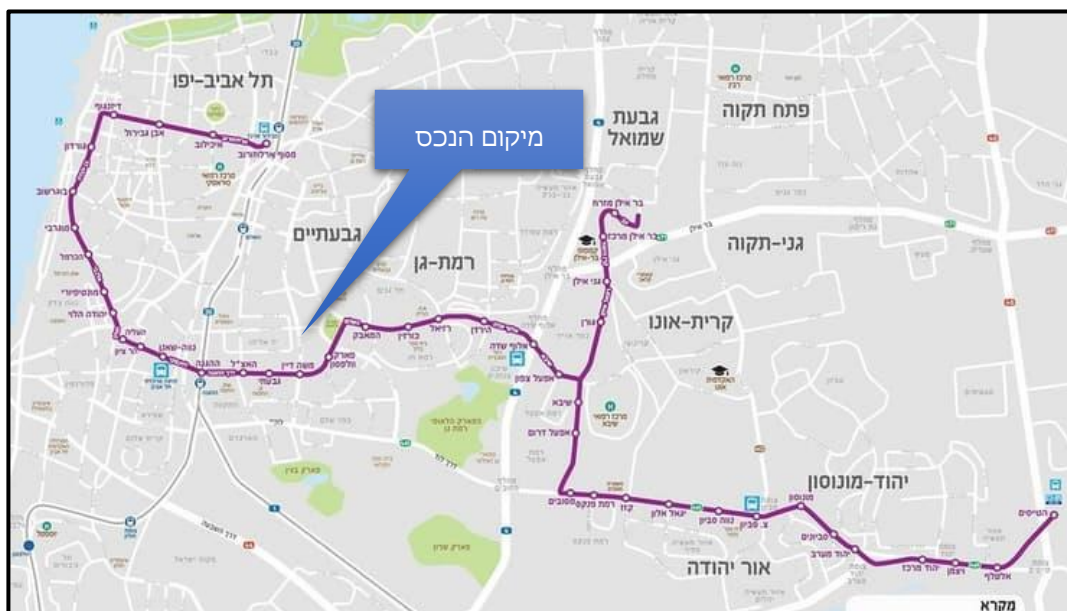
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

מדרום וממזרח לנכס, צפויה להיסלל רצועת מתע"ן - הקו הסגול. הקו הסגול, אשר צפוי להיפתח במהלך שנת 2027 יחבר את החלקים המזרחיים של מטרופולין תל אביב (יהוד-מונוסון, אור יהודה וגבעת שמואל), דרך רמת גן וגבעתיים ועד למרכז תל אביב.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



תשריט תוואי הקו הסגול עם סימון מיקום הנכס



8. תיאור הנכס

8.1 תיאור כללי

בתחום חטיבת הקרקע, הידועה כחלקות 561-560 בגוש 6134, ששטחן הרשום הכולל הינו 8,200 מ"ר, בנוי קומפלקס משולב המורכב משלושה מתחמים (צפוני, דרומי ודרום-מערבי) בשימושים מעורבים של מסחר, דיור מוגן, משרדים, מרפאות, אחסנה וחניה.

לאורך החזית הצפונית והמערבית של חטיבת הקרקע הנדונה סלול כביש שרות פנימי המשמש לגישה למבנה הנ"ל ולחניה. בחלקה הדרומי של חטיבת הקרקע סלולה רמפת עליה לקומת גג מעל המתחם הצפוני המשמשת לחניה.

במהלך שנת 2023 הושלמו עבודות לשדרוג הקומפלקס ולובי בית הדיור המוגן. העבודות כללו חיפוי חזיתות ותקרות המבנים בלוחות אלומיניום, התקנת תאורת לדים במעברים, החלפת ריצוף בלובי הבית והתקנת בריכות נוי.

גבולות חטיבת הקרקע:

- מצפון – חזית עיקרית לרח' לה גוארדיה, המהווה ציר תנועה מרכזי במזרח העיר תל אביב, המחבר בין נתיבי איילון במערב לשכונות המגורים במזרח ובדרום העיר, ומעברו בבנייני מגורים בני 4-7 קומות.
- מדרום – גובלת בגינה ציבורית, כאשר על חלק משטח זה צפוי להיבנות קמפוס חדש של מכללת אפקה בפרויקט משותף עם עיריית תל אביב.
- ממערב – חזית לרח' משה דיין ומעברו במבני מגורים טוריים בני 4 קומות.
- ממזרח – בחלק הצפוני גובלת במגרש חניה ציבורי. בחלק הדרומי גובלת בגינה ציבורית.

סימון חטיבת הקרקע ע"ג תצלום אוויר



נשוא חוות הדעת מורכב משני חלקים כדלקמן:

חלק א' – בית דיור מוגן "בית גיל הזהב", המהווה מגדל בן 13 קומות טיפוסיות מעל קומת צנרת, קומה א', קומת קרקע וקומת מרתף משותפת, ובנוסף 2 יחידות מסחריות הממוקמות בסמוך לכניסה למגדל הממוקם במתחם הדרומי של הקומפלקס.

חלק זה כולל גם שטח גג במתחם הצפוני המשמש לחניה.

חלק ב' – שטחים בקומפלקס המסחרי, המהווים 5 יחידות מסחריות בפסאג' מסחרי בקומת הקרקע בשטח של כ- 310 מ"ר, ושטחים נוספים בהיקף של כ- 2,800 מ"ר בקומה א' המושכרים ברובם לחברת דואר ישראל וקופת חולים מאוחדת.

8.2 תיאור הבנוי במתחמים

בתחום חטיבת הקרקע בנוי כאמור קומפלקס משולב הכולל שלושה מתחמים כמתואר להלן:

המתחם הדרומי:

כאמור, בתחום המתחם הדרומי ממוקם חלק א' של נשוא חוות הדעת, המהווה בית דיור מוגן המכונה "בית גיל הזהב".

בית הדיור המוגן קיים משנת 1982, ומכיל 270 יחידות דיור בגדלים שונים, 26 יחידות דיור תומך, מחלקה סיעודית, 2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע ושטחים ציבוריים.

-8-

המבנה בנוי משלד בטון עם קירות נושאים וגג בטון שטוח ברמת גימור פנימי גבוהה הכוללת, בין היתר, לובי ומעברים ציבוריים מרוצפים באריחי קרמיקה, מיזוג אוויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

תיאור הבנוי במתחם הדרומי:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל שני חדרי מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כל קומה כוללת שלושה אגפים.

קומת מרתף – הקומה, אשר משותפת לכל המתחמים, כוללת בין היתר, מקלטים, מועדון דיירים, שטחי חניה ומחסנים.

קומת קרקע – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי ולובי קומתי, ו-2 יחידות מסחריות הממוקמות בסמוך לכניסה למגדל.

קומה א' – הקומה כוללת מסעדה ואולם נוסף בבעלות "קופטש".

קומה 2 (צנרת) – הקומה, בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר², מחולקת לשלושה אגפים היוצאים מגרעין ראשי מרכזי. השטחים כוללים שטחי שירות לדיירים ומחסנים, שטחי משרדים של הנהלת הבית וכן שטחים ריקים במצב שלד.

מאגף זה קיימת גישה למרפסת גג (חלק ממרפסת הגג עם פרגולה).

קומה 3 – הקומה, בשטח כולל של כ-910 מ"ר², משמשת כמחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות. המחלקה מנוהלת ומתופעלת ע"י החברה. המחלקה הסיעודית, אשר מופעלת ע"י החברה, אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

קומה 4 – הקומה, בשטח כולל של כ-910 מ"ר², משמשת כקומת דיור מוגן ובנוסף מוצע לדיירים בקומה זו סל שירותי דיור תומך.

קומות מגורים 5-15 – קומות טיפוסיות. סה"כ 270 יח"ד (ובסה"כ 330 חדרים). קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. שטח כל קומה, הכולל גרעין, מעליות ומדרגות הינו כ-890 מ"ר².

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 1-2 חדרים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

חלק ניכר מהדירות עברו שיפוץ יסודי וחלקן הקטן עדיין בסטנדרט בסיסי.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, כאשר דירות שטרם שופצו מתפנות הן עוברות שיפוץ יסודי הכולל, בין היתר, החלפת כל המערכות, החלפת ריצוף לאריחי קרמיקה (במקום טרצו) וארונות מטבח חדשים.

בית הדיור כולל בסה"כ 296 דירות בתמהיל כדלקמן:

| סוג דירה | כמות דירות |
|-------------|------------|
| דירה רגילה | 167 |
| דירה מוגדלת | 69 |
| שני חדרים | 60 |
| סה"כ | 296 |

² עפ"י בקשה להיתר מס' 01344-2012 מיום 1.7.2012, כמתואר בהמשך.

המתחם הצפוני והדרום-מערבי:

בתחום המתחמים הצפוני והדרום-מערבי ממוקמים מבנים בני שתי קומות מעל קומת מרתף + מפלס גג.

תיאור כללי של הבנוי במתחמים:

קומת המרתף - כמפורט במתחם הדרומי.

קומת הקרקע - מהווה קומה מסחרית הכוללת מרכול, חנויות קטנות לצריכה מקומית, חלקן בפסאג' מסחרי, סניפי בנקים וכיו"ב.

קומה א' - הקומה כוללת שטח של כ- 2,200 מ"ר המושכר ומשמש כמרכז הפצה של חברת דואר ישראל³, שטח של כ- 340 מ"ר⁴ אשר מושכר לקופת חולים מאוחדת ושטח פנוי של כ- 280 מ"ר.

מפלס הגג מעל המתחם הצפוני - משמש לחניה, כאשר הגישה למפלס זה הינה באמצעות רמפת בטון מכיוון רחוב משה דיין.

המתחם הצפוני והדרום-מערבי אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת, למעט חלק ב' של נשוא חוות הדעת הכולל 5 יחידות מסחריות בפסאג' המסחרי בשטח של כ- 310 מ"ר בקומת הקרקע ושטח של כ- 2,800 מ"ר בקומה א', וחלק מהשטחים בקומת המרתף ובקומת הגג.

תצלום מגדל הדיור מוגן (מכיוון מזרח)



³ במהלך חודש 02/2015 רכשה בית הזהב את שטח הנדון. פרטים נוספים בסעיף 10.5

⁴ במהלך חודש 12/2019 רכשה יצלף יחד עם קופטש את שטח הנדון. פרטים נוספים בסעיף 10.6

-10-

תמונות מייצגות – חלק א' של נשוא חוות הדעת

לובי בקומת הקרקע



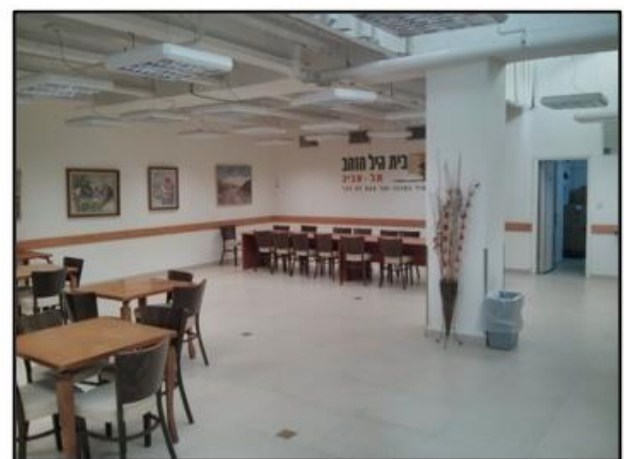
יח"ד לדוגמא



מרפסת גג בקומה 2 (צנרת)



מועדון דיירים בקומת מרתף



תמונות מייצגות – חלק ב' של נשוא חוות הדעת

יחידה בקומפלקס - קומה א'



יחידה מסחרית בקומפלקס - קומת קרקע



יחידות מסחריות בקומפלקס - קומת קרקע



יחידה מסחרית בקומפלקס - קומת קרקע



9. המצב התכנוני

9.1 תכניות בניין עיר מאושרות⁵

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

| מס' תוכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום מתן תוקף | מהות התוכנית |
|------------|---------------|----------------------|--|
| 466 | 857 | 29.06.1961 | מייעדת את חטיבת הקרקע הנדונה באזור מסחרי משנה א'. |
| 981 | 1326 | 29.12.1966 | תיקון לתכנית 466. התכנית קובעת את אופן הבינוי לאזור מסחרי משנה א'. |
| 981א | 2267 | 04.11.1976 | מסמנת את חטיבת הקרקע כ"מגרש מיוחד" ומוסיפה זכויות בניה. |
| ע'1 מרתפים | 5167 | 18.03.2003 | קובעת הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. |
| 2616 | 5876 | 04.12.2008 | התכנית מהווה שינוי מס' 1 של תכנית מפורטת 981א'. |

בתכנית מפורטת מס' 2616, נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

מטרות התכנית:

(1) הרחבת תכליות.

(2) תוספת זכויות בניה והסדרת מאזן שטחי השירות והשטחים העיקריים במבנה הקיים הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' (הכוללת גם קומת ביניים חלקית), קומה ב' (המסומנת בתכנית 981 א' כקומת צנרת) ומעליהן מגדל בן 13 קומות טיפוסיות קיימות וקומת גג חדשה.

תכליות:

בקומת קרקע – מסחר ושירותים ציבוריים. בקומת הביניים ששטחה 45 מ"ר - מסחר ומשרדים

בקומה א' – בית חולים סיעודי, משרדים, דיור מוגן ומסחר

על גג קומה א' – חניה

בקומה ב' – משרדים, שרותי בריאות ומחסנים במסגרת שטחי השירות, בכפוף לעמידה בהוראות החוק

במרתף – מסחר, חניה

ב- 13 הקומות שבמגדל הקיים ובקומת הגג החדשה⁶ – מעון ואולפן עולים חדשים, הוסטל, דירות להשכרה ודיור מוגן.

בנוסף יותרו בכל הקומות שטחי שירות, ובקומת המרתף שימושים על פי תכנית המרתפים "ע'1".

⁵ עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית תל-אביב-יפו, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

⁶ טרם הוקמה.

-13-

זכויות הבניה לשטח עיקרי:

מעל פני הקרקע – 17,000 מ"ר

מתחת לפני הקרקע – 450 מ"ר

בנוסף יותרו במרתף שטחים נלווים עיקריים לפי תכנית המרתפים "ע1" ובלבד שלא יעלו על 1,500 מ"ר.

זכויות הבניה לשטחי שירות:

מעל פני הקרקע – 5,100 מ"ר

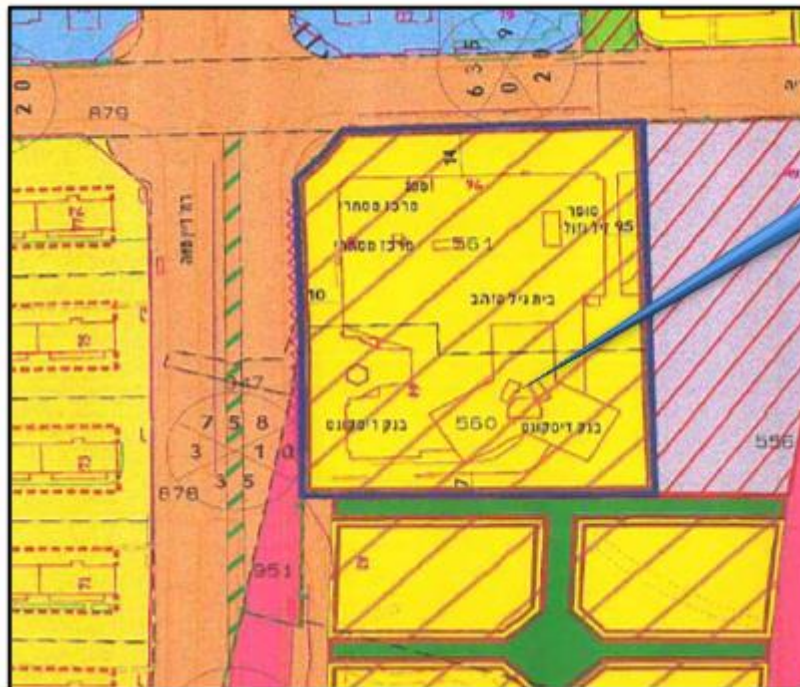
מתחת לפני הקרקע – 4,500 מ"ר

יותרו שינויים בהתפלגות שטחי השירות וכן המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, ובלבד שסך השטחים לא יעלה על המותר לפי תכנית זו, ולא תהיה המרה משטחי שירות לשטחים עיקריים.

תותר תוספת פרגולה בקומת הקרקע ועל גג קומה א'.

תותר הקמת מבנים ומתקנים על גג המגדל, בשטח שלא יעלה על 20% משטח הגג, לצורך המשך חלל שני חדרי המדרגות של הבניין, והקמת מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין (השטח הנ"ל כלול בשטחי השירות העיליים).

קטע מתשריט התכנית



מיקום הנכס

-14-

9.2 שומה מוסכמת להיטל השבחה לתכנית תא/2616

הוצגה בפנינו שומת השבחה מוסכמת מיום 4.10.2010 שנערכה ע"י השמאי מאיר צור עקב אישורה של תכנית בנין עיר מס' תא/2616.

להלן קביעת השמאי:

סה"כ השבחה - 1,961,855\$

היטל השבחה - 980,927.5\$ לפי שער 3.736 ₪, 3,664,745 ₪

היום הקובע - 19.12.2008

ממועד זה ואילך יוצמד הסכום כחוק.

9.3 תכנית מתאר מס' תא/5000

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000, שהודעה על אישורה של התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, היא תכנית הקובעת הוראות כלליות, אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות, המציגות את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית – 2025.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. לעניין זה יצוין, כי אין אפשרות להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית תא/5000.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס הנדון כלול באזור תכנון מס' 904, ומסומן כ"אזור מוסדות ציבור עירוניים" עם חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה.

בנוסף, במסגרת תשריט המהווה את נספח העיצוב העירוני של תכנית תא/5000, עולה כי הנכס הנדון סומן כאזור בו תותר בנייה מירבית של 15 קומות.

ביחס לתכניות אחרות קובעת התכנית, כי תכנית מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

קטע מתשריט התכנית



מעיון בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב-יפו נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

| מס' היתר | תאריך מתן ההיתר | מהות |
|----------|-----------------|--|
| 785 | 21.12.1964 | הקמת מרתף עד קומה א' |
| 1030 | 21.03.1967 | שינויים בזמן בנייה עבור הגדלת מרתף + קרקע - מרכז מסחרי |
| 231 | 09.06.1977 | הקמת בנין מסחרי בן 17 קומות מעל קומה תחתונה וקומה מפולשת לצנורות |
| 4/11 | 23.04.1980 | תכנית לשינויים פנימיים בקומה תחתונה |
| 4/88 | 29.08.1980 | סגירת מרפסות בכל הקומות |
| 4/13 | 09.09.1981 | שינויים פנימיים |
| 4/26 | 24.03.1982 | שינויים פנימיים ללא הגדלת שטח |
| 4/13 | 29.04.1982 | שינויים פנימיים בקומת מרתף + קרקע + קומה א' למשרדים |
| 32/מ"י | 05.08.1982 | הגדלת חדר אוכל והעברת שטחים בין קומת הקרקע לקומה א' |
| 210391 | 21.05.2001 | הקמת 3 אנטנות תקשורת משתפלות ו-3 ארונות לצידוד תקשורת |
| 10-0927 | 09.01.2011 | שינויים פנימיים והקמת מסתור מזגנים בקומת הקרקע |

להלן השטחים עפ"י תכנית בקשה מאושרת להיתר בניה מס' 4/26:

| קומה | שטח (מ"ר) |
|-------------|---------------|
| מרתף | 6,132 |
| קרקע | 2,801 |
| א' | 2,693 |
| ב'-יד' | 7,434 |
| חדרי מדרגות | 48 |
| סה"כ | 19,108 |

סיכום המצב התכנוני:

תכנית מפורטת מס' 2616 שאושרה בשנת 2008 מרחיבה את השימושים המותרים
 בנכס הנדון ומוסיפה זכויות בניה.

להלן ניצול זכויות הבניה לשטחים העיקריים במתחם הנדון עפ"י תכניות בנין עיר
 החלות על המגרש ועפ"י ניצול הבניה בפועל (במ"ר):

| | |
|---------------|--|
| 17,000 | סה"כ שטחים עיקריים מותרים עפ"י תב"ע – מ"ר עילי |
| <u>15,341</u> | שטח עיקרי בנוי בפועל – עילי (*) |
| 1,659 | יתרה לניצול |
| <u>752</u> | שטח עיקרי להסבה מקומת הביניים |
| 907 | סה"כ יתרה לניצול |

(*) בהתאם לתכנית הגשה להיתר מס' 20132174 שהוצגה בפנינו הכוללת, בין היתר, הפרדה בין
 שטחים עיקריים לשטחי שירות. כפי שנמסר לנו, התכנית בוטלה ע"י החברה.

10. המצב המשפטי

10.1 רקע כללי

כאמור, בנין "בית גיל הזהב" מהווה חלק מקומפלקס בניה שלם, אשר כולל בנוסף למגדל שתי קומות מסחר ומשרדים. מרבית השטחים המסחריים בקומפלקס נמכרו לצדדים שלישיים והבעלות בשטחים הנותרים בבניין מחולקת עפ"י הסכמים – 80% לקבוצה (בעיקר חברת "יצלף" וחלק חברת "בית הזהב") ו- 20% לקופטש, כאשר בפועל נעשתה חלוקה של דירות מסוימות לכל צד (312 חדרים מסוימים ליצלף ו- 78 חדרים לקופטש) (לפרטים נוספים בעניין זה ראה סעיף 10.4 להלן).

בנוסף, לקבוצה (חלק יצלף וחלק בית הזהב) זכויות בחלקים מסוימים בקומפלקס המסחרי.

כל השטחים הציבוריים מוחזקים במשותף לפי יחס הבעלות 80% הקבוצה ו- 20% קופטש.

בקשר ליתרת זכויות הבניה נמסר לנו ע"י החברה, כי חלוקת הזכויות הינה כדלקמן:

זכויות בנייה בקומה 2 (צנרת) – 80% ליצלף ו- 20% לקופטש

זכויות בנייה בקומה חדשה – 75% ליצלף ו- 25% לקופטש

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, המתחם בכללותו, המורכב מחלקות 560 ו- 561 בגוש 6134, עתיד להירשם כבית משותף. החברה פועלת לקידום הרישום כאמור, בדרך של ביטול צו הבתים המשותפים שנרשם ביחס לחלקה 561 בלבד, ורישום צו בתים משותפים שיתייחס למתחם כולו.

10.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

חלקה 560 בגוש 6134

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 10.3.2024, רשומה חלקה 560 בגוש 6134, ששטחה הרשום הינו 3,457 מ"ר, כדלקמן:

החלק בנכס:

בעלויות:

3/5⁸

יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ⁷

2/5

שלום קופטש חברה לבניין בע"מ

⁷ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של בית הזהב בע"מ.

⁸ כאמור, בהתאם להסכמים בין יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ ושלום קופטש חברה לבנין בע"מ, יצלף רכשה מקופטש 20%, כך שהחלוקה בין הצדדים הינה 80% ליצלף ו- 20% לקופטש.

פירוט הערות אזהרה הרשומות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין:

| תאריך רישום | מוטב | רישום ההערה |
|-------------|--|----------------------------|
| 13.07.1978 | בנק דיסקונט לישראל בע"מ | על כל הבעלים |
| 28.07.1983 | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ | שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| 28.07.1983 | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ | שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| 12.01.1989 | בית הזהב בע"מ | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ |
| 15.05.1989 | שלום קופש חברה לבנין בע"מ | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ |
| 14.08.2002 | הספריה המרכזית לעוורים כבי ראיה ומוגבלים | על כל הבעלים |
| 07.02.2005 | שלום קופש חברה לבנין בע"מ | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ |
| 30.11.2005 | שמואל איגוד נכסים בע"מ | על כל הבעלים |
| 09.06.2009 | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ | שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| 17.09.2009 | בנק לאומי לישראל בע"מ | על כל הבעלים |
| 01.02.2011 | בנק הפועלים בע"מ (ע"ס של 65,000,000 ₪) | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ |
| 01.02.2011 | בנק הפועלים בע"מ (ע"ס של 65,000,000 ₪) | שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| 31.08.2014 | בית הזהב בע"מ | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ |
| 15.02.2015 | בית הזהב בע"מ | על כל הבעלים |
| 10.02.2020 | בנק הפועלים | שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| 13.09.2023 | בניני בנק בע"מ | על כל הבעלים |

זיקת הנאה וזכות קדימה

ביום 7.12.1970 נרשמה זיקה לזכות מעבר בשטח של 1,150 מ"ר המסומן בתשריט בצבע ורוד בהתאם לתנאים ולמפה הרצופים לשטר. בית משותף 6134/561.

חלקה 561 בגוש 6134

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 10.3.2024, רשומה חלקה 561 בגוש 6134 כדלקמן:

רכוש משותף הינו בשטח של 4,743 מ"ר.

קיים תקנון מוסכם.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

| חלקת משנה | שטח (מ"ר) | קומה | סימון הצמדה | שטח הצמדה (מ"ר) | תיאור | בעלות/חכירות/הערות |
|-----------|-----------|------------|-------------|-----------------|------------------|---|
| 1 | 46 | מרתף | ה' | 30 | שטח במרתף | בעלות: יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ 3/5 שלום קופטש חב' לבנין בע"מ 2/5 |
| | | | ו' | 45 | שטח במרתף | |
| | | | ז' | 45 | שטח במרתף | |
| | | | ח' | 135 | שטח במרתף | חכירות: רשומה העברת שכירות לטובת יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ ושלום קופטש חב' לבנין בע"מ על חלק מהמקרקעין המסומן בתשריט באדום. |
| | | | ט' | 150 | שטח במרתף | |
| | | | טו' | 170 | שטח בק.קרקע | |
| | | | טז' | 26 | ח.מדרגות בק.קרקע | משכנתא: רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים. |
| | | | י' | 45 | שטח במרתף | |
| | | | יא' | 2 | שטח | הערות אזהרה: רשומות הערות אזהרה (במשותף עם חלקה 560) לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת: בניני בנק בע"מ |
| | | | יב' | 8 | שטח במרתף | יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ |
| | | | יג' | 45 | שטח במרתף | בית הזהב בע"מ |
| | | | יד' | 625 | שטח בק.קרקע | שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| | | | יח' | 525 | קרקע בק.קרקע | שמואל איגוד נכסים בע"מ |
| | | | יט' | 13 | קרקע בק.קרקע | בנק לאומי לישראל בע"מ |
| | | | כ' | 163 | קרקע בק.קרקע | בנק הפועלים בע"מ |
| | | | כא' | 2,174 | גג | |
| 3 | 28 | מרתף | | | | בעלות: יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ 3/5 שלום קופטש חב' לבנין בע"מ 2/5 |
| 4 | 36 | מרתף | | | | |
| 5 | 30 | מרתף | | | | |
| 6 | 79 | מרתף | | | | הערות אזהרה: רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על חלקות משנה 3-5 לטובת שלום קופטש חברה לבנין בע"מ |
| 8 | 50 | מרתף | | | | |
| 24 | 26 | קרקע | | | | |
| 7 | 320 | מרתף וקרקע | ב' | 18 | קירות | בעלות: בנק לאומי לישראל בע"מ: הערות אזהרה: רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בית הזהב בע"מ ושלום קופטש חברה לבנין בע"מ |

10.3 בית משותף - בהכנה

להלן פירוט חלקות המשנה העתידיות ותיאורן, המתייחסות לנכס נשוא השומה בלבד, עפ"י תשריט בית משותף שנערך ע"י מודד מוסמך מחמוד מצארוה מיום 30.6.2017:

חלק א' של נשוא חוות הדעת:

| קומה | תיאור | שטח במ"ר | יחס בעלות |
|------------|--------------------|----------|--|
| מרתף | מחסנים | 490 | בית הזהב בע"מ - 100% |
| | אולם | 242 | יצלף 80%, קופטש 20% |
| | חניה | 704 | |
| | מעבר | 1,551 | |
| | כניסה וציאה מחניון | 533 | |
| | משטח | 172 | |
| | מחסנים | 180 | קרקע |
| 1-2 | חנויות | 77 | |
| | אולם | 180 | בית הזהב בע"מ - 100% |
| 3-8, 12-15 | מחסנים | 1,058 | יצלף 80%, קופטש 20% |
| | מחסנים | 22 | |
| 9 | דירות | 6,648 | יצלף 100% |
| | | 667 | 16 תתי חלקות בבעלות מלאה של קופשט ו-12 בבעלות מלאה של יצלף |
| | | 1334 | קופשט 100% |
| סה"כ | | 13,858 | |

חלק ב' של נשוא חוות הדעת:

| קומה | תיאור | שטח במ"ר | יחס בעלות |
|--------|--------|----------|--------------------------|
| מרתף | | 113 | בית הזהב - 80% קופטש 20% |
| קרקע | חנויות | 104 | בית הזהב בע"מ - 100% |
| קרקע | | 211 | בית הזהב - 80% קופטש 20% |
| ראשונה | אולם | 2,524 | 204 מ"ר - יצלף 100% |
| | | | 345 מ"ר - בית הזהב 100% |
| סה"כ | | 2,952 | 1,975 מ"ר - יצלף 56.7% |
| | | | קופטש 43.3% |
| | | | 280 מ"ר - בית הזהב 80% |

צמידויות משותפות:

| קומה | סימון בתשריט | תאור הצמדה | שטח במ"ר |
|------------------------|--------------|------------|----------|
| לובי בקומת קרקע | מה' | לובי | 284 |
| מקלט בגרעין מרתף המבנה | כו' | מקלט | 690 |
| מעליות | כט' | מעליות | 17 |
| מבואות בקומות יח"ד | פז' - ק' | מבואות | 1,324 |
| חדרי מדרגות | כז' - כח' | ח.מדרגות | 26 |
| סה"כ | | | 2,341 |

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, התשריט נחתם ע"י מהנדס בעירייה ואושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ביום 15.1.2018.

תקנון מוסכם:

הבית המשותף המוצע עתיד להתנהל בהתאם לתקנון מוסכם המסדיר את היחסים בין בעלי היחידות וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

התקנון מסדיר נושאים כגון השתתפות בהוצאות, שילוט, בלעדיות ושימוש, זכויות מעבר, פיצול איחוד ושימוש ביחידות ותיקון צו רישום בית משותף ועוד.

עפ"י הוראות התקנון המוסכם, כל בעלי היחידות בבית יאפשרו מעבר חופשי, באופן הדדי, דרך השטחים הצמודים ליחידותיהם ליחידות הבית, ככל שאין גישה חופשית ליחידות דרך הרכוש המשותף של הבית.

10.4 הסכם שכירות קופטש

ביום 20.3.2014 נחתם הסכם שכירות חדש בין יצלף חברה למפעלי בניה בע"מ ("יצלף") לבין שלום קופטש חברה לבניין בע"מ ("קופטש") (להלן: "ההסכם החדש"). על פי ההסכם החדש, שבה יצלף ושכרה מקופטש את חלקה של קופטש בשטחים בבניין בית גיל הזהב המהווה 78 חדרים ו- 20% מהשטחים הציבוריים (להלן: "המושכר").

תקופת השכירות על פי ההסכם החדש הינה 20 שנים ו- 7 חודשים, שתחילתה ביום 31.5.2013 וסיומה ביום 31.12.2033 (להלן: "תקופת השכירות").

עם זאת, לאור הוראות חוק הדיור המוגן, אשר אינן מאפשרות פינוי דיירים מחדריהם (אלא בהתאם להוראותיו), עלה הצורך לקבוע מנגנון חדש בין הצדדים, אשר יאפשר הישארותם של דיירים בדירות קופטש עד לתום תקופת ההתקשרות בין הדיירים ולבין יצלף, ולפיכך נקבע בהסכם החדש כי החל מיום 31.12.2023 (להלן: "מועד החתך"), יצלף לא תתקשר בהסכמי שכירות עם דיירים חדשים ביחס לחדרי קופטש. בחלוף 3 שנים ממועד החתך או בד בבד עם פינויים של 60 חדרים מחדרי קופטש, לפי המאוחר, תושב החזקה במושכר לקופטש.

דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי יצלף לקופטש בתקופה שעד למועד החתך, יעמדו על סך של 203,100 ₪, צמוד למדד, אשר יעלו בנוסף ב- 1% כל שנה החל מיום 1.6.2015. לאחר מועד החתך, יופחתו דמי השכירות החודשיים ויחושבו בהתאם למספר החדרים שהיו תפוסים בפועל על ידי דיירים בכל עת, בתוספת סכומי תוספת שהוסכמו בין הצדדים במסגרת הסכם השכירות.

עוד נקבע בהסכם השכירות, כי בנסיבות מסוימות יוקדם מועד החתך, כגון: במקרה של אי קבלת רישיון הפעלה במושכר בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי יצלף, ובמקרה של החלת חובת תשלום מע"מ על קופטש בגין דמי השכירות. במקרים הנ"ל נקבעו בנוסף הסדרים שונים בין הצדדים לעניין תשלום דמי השכירות וסיום ההסכם.

כמו כן, נקבע בהסכם השכירות כי מדמי השכירות יופחתו סכומים בגין השתתפות קופטש בהשקעות שביצעה ו/או תבצע יצלף בחלק קופטש בנכס (לרבות כאלה שבוצעו קודם לחתימת ההסכם החדש) בסך של כ- 200 אלפי ₪ בשנה וזאת במהלך 15 שנות השכירות הראשונות, ולאחר 15 שנה ישולמו כ- 2,000 ₪ בשנה (או בגין חלק ממנה) עבור כל חדר תפוס.

-22-

בהסכם החדש נשמרו ההסדרים שהיו קיימים בהתאם להוראות הסכם השכירות שהסתיים ביום 31.5.2013, ביחס לזכות קדימה הדדית לרכישת המניות ביצוף ו/או בקופטש במקרה של העברת שליטה (למעט במקרים של העברה לבעלי שליטה או לבני משפחתם מדרגה ראשונה, ושל העברה חוזרת מהנעברים הנ"ל למעביר). כן נקבעה בהסכם זכות קדימה הדדית לרכישת זכויותיו של כל צד במקרקעין עליהם בנוי בנין בית גיל הזהב תל אביב, וכן זכות Tag Along.

על-פי הסכם השכירות, התחייבה יצוף (בהתחייבות זהה לזו שהיתה קיימת לה בהתאם להוראות הסכם השכירות שהסתיים ביום 31.5.2013), כי החברה תמשיך לטובת קופטש (במשכנתא מדרגה ראשונה) שטחים בבנין בית גיל הזהב להבטחת התחייבויות יצוף כלפי קופטש (שלוש חנויות בקומת הקרקע של בנין בית גיל הזהב וכן מחסנים מסוימים). כמו כן, התחייבה יצוף לגרום לכך שהחברה תרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד ברשם החברות בגין ההתחייבות לרישום המשכנתא כאמור, וזאת עד לרישום המשכנתא.

בהסכם השכירות נקבע מנגנון בוררות לפתרון חילוקי דעות, ככל שיתעוררו בין הצדדים.

אינפורמציה נוספת:

עובר למועד הקובע, בתאריך 20.3.2024, נחתמה תוספת מס' 1 להסכם השכירות עם קופטש.

עפ"י התוספת, הצדדים מסכימים על תיקון תנאי חוזה השכירות מיום 20.3.2014 (המפורט לעיל), וזאת לתקופה בת 12 חודשים החל ממועד החתך ועד ליום 31.12.2024 ("התקופה הרלוונטית"). יצוף תהיה רשאית להמשיך ולהתקשר בחוזי שכירות משנה עם דיירי משנה חדשים למטרת דיור מוגן גם בתקופה הרלוונטית. עוד מסכימים הצדדים, כי על אף האמור בסעיף 5.3 לחוזה השכירות, דמי השכירות בתקופה הרלוונטית יעמדו על סך השווה לדמי השכירות הנקובים בסעיף 5.1 לחוזה השכירות ובניכוי 25% (הנחה זו ניתנה ע"י שלום קופטש כמחווה של רצון טוב עקב התפוסה הנמוכה בבניין).

10.5 הסכם רכישה – ספרייה לעיוורים

ביום 5.2.2015 נחתם הסכם מכר בין הספרייה המרכזית לעיוורים, כבדי ראייה ומוגבלים ("המוכרת") לבין בית הזהב בע"מ ("הקונה") לפיו מכרה המוכרת לקונה אולם בשטח של כ- 345 מ"ר המצוי בקומה א' בקומפלקס הנדון. התמורה – 3,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

10.6 הסכם רכישה – בית חולים סיעודי נאות לה גרדיה

ביום 16.12.2019 נחתם הסכם מכר בין קשת – האגודה למען הקשיש בתל-אביב-יפו ("המוכרת") לבין יצוף חברה למפעלי בניין בע"מ (56.68% מהנכס) ושלום קופטש חברה לבנין בע"מ (43.32% מהנכס) (יחד "הקונה") לפיו מכרה המוכרת לקונה נכס בשטח של כ- 1,975 מ"ר המצוי בקומה א' בקומפלקס הנדון, וזאת בכפוף לתנאי מתלה. התמורה – 21,625,000 ₪ בתוספת מע"מ.

10.7 הסכם רכישה – שטח בנק לאומי

ביום 25.12.2022 נחתם הסכם מכר בין בנק לאומי לישראל בע"מ ובניני בנק בע"מ ("המוכר") לבין בית הזהב בע"מ (80% מהנכס) ושלוש קופטש חברה לבנין בע"מ (20% מהנכס) (יחד "הקונה") לפיו מכרה המוכרת לקונה נכס המתפרס על פני חלקים מקומת המרתף (113 מ"ר), קומת הקרקע (211 מ"ר) וקומה א' (280 מ"ר) בקומפלקס הנדון.

התמורה – 18,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

11. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה).

בנוסף, לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2022 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,200 אלף תושבים), המהווים כ- 12.4% מתושבי המדינה. כ- 42% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 96% התגוררו בשנת 2022 במשקי בית פרטיים.

התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,470 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,640 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 820 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 650 יח"ד) רשת "פרוטיאה" (כ- 570 יח"ד) וקבוצת "בית הזהב" (כ- 400 יח"ד)⁹.

⁹ מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2023.

להלן פילוח החלק היחסי של החברות המובילות בענף (עפ"י מס' יח"ד):

| חלק יחסי בענף | רשת |
|------------------|------------------|
| 16% | משען |
| 11% | מגדלי הים התיכון |
| 8% | אחוזת רובינשטיין |
| 8% | פאלאס עזריאלי |
| 6% | בית בכפר |
| 5% | בית בלב |
| 4% | עד 120 |
| 4% | פרוטיאה |
| 3% | בית הזהב |
| 35% | אחרים |
| 100% | סה"כ |

התחרות בשוק הדיור המוגן

לפני כעשור פרסם סגל הרשות לניירות ערך את תשובתו לפניה מקדמית של חב' יורפורט בע"מ, אשר עניינה סיווג בית דיור מוגן כנדל"ן להשקעה. במסגרת פניה מקדמית זו, סגל הרשות לא התערב בעמדת יורפורט לכך שבית דיור מוגן כשיר להכרה כנדל"ן להשקעה בהתאם להוראות IAS 40. נוכח זאת, מאז ועד היום החליטו כמה חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב גם דיור מוגן.

להלן מס' דוגמאות:

חברה בולטת במיוחד הינה קבוצת עזריאלי, אשר נכנסה לתחום החל משנת 2016. במסגרת זו רכשה שני בתי דיור מוגן פעילים – "פאלאס" תל אביב ו"אחוזת בית" ברעננה, בהמשך במהלך שנת 2018 השלימה את הקמת בית דיור מוגן חדש במודיעין ופתחה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020 לקהל הרחב את השלב הראשון בבית דיור מוגן חדש בלהבים ובשנת 2022 את השלב השני. לחברה פרויקט נוסף בשלבי הקמה בראשון לציון (צפי לסיום הבניה בשנת 2025) וזכויות בניה בצמוד לקניון עזריאלי בירושלים המיועד להקמת בית דיור מוגן נוסף.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2021 דיווחה חב' שפיר הנדסה על רכישת השליטה (53%) ברשת הדיור המוגן "עד 120". הרשת כוללת שלושה בתים פעילים בהוד השרון, ראשון לציון ותל-אביב (רמת החייל), פרויקט בית דיור מוגן בשלבי הקמה במודיעין וקרקע המיועדת לדיור מוגן בקריית מוצקין. חב' שפיר מחזיקה גם בזכויות בקרקעות המיועדות בין היתר לדיור מוגן בנס ציונה ובירושלים, אותן רכשה טרם רכישת השליטה ב"עד 120".

חב' קנדה-ישראל דיווחה על כניסתה לתחום הדיור המוגן במהלך שנת 2022, תוך כוונה ליזום ולרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות. במהלך חודש מרץ רכשה החברה את בית הדיור המוגן "נווה אביב" בכפר שמריהו.

-27-

קבוצת ביג רכשה במהלך שנת 2023 בית דיור מוגן פעיל "שבעה כוכבים" מחברת בית הזהב. מהלך זה מצטרף להודעה של הקבוצה משנת 2022 על זכייתה במכרז רמ"י לחכירת שטח בזכרון יעקב עבור הקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר נלווים. לקבוצה עתודת קרקע נוספת בנס ציונה אשר נמצאת בהליך תכנון.

על פי פרסומים מחודש דצמבר 2023 רכשה חברת קבוצת מנו ספנות בית דיור מוגן פעיל "אוונגרד זיידנס" במרכז הכרמל בעיר חיפה.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה, כולל הפרשי הצמדה¹⁰, ובניכוי שחיקה שנתי בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("חלף פקדון").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

¹⁰ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור לאוכלוסייה המבוגרת נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט.

השירותים אותם מספק בית הדיור המוגן כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך (שירותים אלו מופעלים ע"י החברה).

12.2 השיווק בפרויקט הנדון

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה עולה, כי החברה משווקת את הדירות עפ"י ארבעה מסלולי התקשרות עם דיירים כמפורט להלן:

מסלול דמי כניסה – במסלול זה הדייר משלם דמי כניסה, אשר בתחילת כל חודש שכירות מחולט מתוכם סך השווה ל- 3% מסך דמי הכניסה המהווה חלק מדמי השכירות עד לחילוט מלא של מלוא דמי הכניסה. יתרת דמי הכניסה, במידה ותהיה, מוחזרת לדייר כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן במועד השבת יתרת דמי הכניסה, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

מסלול פיקדון (פוחת) – במסלול זה הדייר מפקיד סכום פיקדון, כאשר בתחילת כל שנת שכירות מחולט סך של 3% מתוך סכום זה המהווה חלק מדמי השכירות. עד לחילוט מקסימאלי של 36% מתוך סכום הפיקדון הכולל, גם אם הדייר יתגורר ביחידה במשך תקופה של יותר מ- 12 שנים. בחלק מן המקרים קובע הסכם השכירות כי סכום החילוט לא יהיה נמוך מסך השווה ל-9% מתוך סכום הפיקדון הכולל. הדייר זכאי להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן במועד השבת הפיקדון, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

מסלול פיקדון מיוחד – במסלול זה הדייר מפקיד סכום פיקדון גבוה יותר מהפיקדון הפוחת, אשר עם תחילת שנת השכירות הראשונה מחולט מתוכו סך השווה ל- 5%-10% וסכום זה מהווה חלק מדמי השכירות. הדייר זכאי להחזר של יתרת הפיקדון כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן במועד השבת הפיקדון, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

מסלול דמי שכירות חודשיים – במסלול זה הדייר משלם תשלומים חודשיים של דמי שכירות (ללא תשלום חד פעמי של פיקדון/דמי כניסה).

בשלושת המסלולים הראשונים סכומי דמי הכניסה/פיקדון אינם מובטחים בבטוחה כלשהי לדייר. יחד עם זאת יצוין, כי בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן קיימת הוראה אשר נכנסה לתוקפה בחודש יוני 2015, ולפיה נדרשת העמדת בטוחה להפקדת פיקדון באחת הדרכים המנויות בחוק וזאת לכלל הדיירים (לרבות כאלה עמם נחתמו חוזה ההתקשרות קודם לכניסת החוק לתוקף), כאשר על הדייר לשאת ב- 80% מעלות

העמדת הבטוחה. המפעיל יהיה פטור מהעמדת בטוחה כאמור, במקרה בו ויתר הדייר על העמדת בטוחה.

להלן התפלגות מסלולי ההתקשרות עם הדיירים בשלוש השנים האחרונות:

| מסלול/ממוצע שנתי | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| דמי כניסה | 58.1% | 57.6% | 54.7% |
| פקדון (פוחת) | 11.6% | 13.3% | 15.3% |
| פקדון מיוחד | 0.6% | 0.6% | 0.5% |
| שכירות | 29.7% | 28.5% | 29.5% |
| סה"כ | 100% | 100% | 100% |

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

12.3 השכרה לנופשוניים

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, בעקבות משבר הקורונה ועבודות השדרוג של הקומפלקס הנדון חלה ירידה בשיעורי התפוסה של בית הדיור המוגן הנדון.

לצד הירידה בשיעורי התפוסה של דירות ששווקו לדיור מוגן, חלה עליה בשנים האחרונות בתפוסה של דירות המושכרות לתקופות קצרות לפלחי שוק נוספים ("נופשוניים").

כפי שנמסר לנו, ההכנסה בשנת 2023 בגין נופשוניים הסתכמה בסך של כ- 4,220 אלפי ₪.

12.4 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

| סעיף | סה"כ בפרויקט | הערות |
|--|----------------|-------|
| דירות לשיווק | 296 | (1) |
| דירות ששווקו והינן בתקופת ניסיון | 4 | (2) |
| דירות ששווקו לתקופות קצרות – נופשוניים | 81 | (3) |
| דירות פנויות בפועל | 44 | (1) |
| יתרת פיקדונות | כ- 25,047 א' ₪ | (4) |
| חילוטין צפויים עד שנה מייצגת | כ- 5,329 א' ₪ | (1) |
| הכנסות שנתיות משכירות חלף פקדון | כ- 3,358 א' ₪ | (5) |
| הוצאות שכר דירה לקופטש לשנה | כ- 2,708 א' ₪ | (6) |

הערות:

- (1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- (2) דירות אלו שווקו והינן בתקופת ניסיון בת 3 חודשים. בתקופה זו משלמים הדיירים הוצאות אחזקה ובמהלכה הם בוחרים מסלול התקשרות מבין ארבעת המסלולים האמורים לעיל.

-31-

- (3) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע. ראה מידע נוסף בסעיף 12.3 לעיל.
- (4) יתרת הפיקדונות לדיירים הקיימים בבניין.
- (5) הכנסה זו הינה מהדיירים שבחרו במסלול של דמי שכירות חודשיים, כמפורט לעיל.
- (6) ההוצאה הרשומה הינה עפ"י חוזה השכירות, כאשר בפועל התשלום מופחת בשיעור הנחה של 25% (כמפורט בסעיף 10.4 לעיל).

12.5 פעילות הניהול

כפי שנמסר לנו, החברה החלה בביצוע מהלך לשינוי ובניה מחדש של מערך הניהול, השיווק והמכירה של בית הדיור המוגן הנדון. שיעורי התפוסה בבית הדיור המוגן צפויים לעלות בהליך הדרגתי, בד בבד עם צמצום של כמות הדירות המושכרות כנופשוניים. עפ"י תחזית החברה, לאחר התייצבות בשיעורי תפוסה נורמטיביים, הבית צפוי לפעול בעודף תפעולי שנתי של כ- **4,200 אלפי ₪** בערכים שוטפים (בחישוב ההכנסה והעלות השנתית הנורמטיבית הובא בחשבון הנחה זהירה של מיצוב התפוסה בשיעור של כ- 93%).

יצוין, כי תזרים החברה מביא בחשבון תחזית לשינוי הדרגתי במאזן התפעולי במהלך התקופה, כולל צמצום הדרגתי של ההכנסות מנופשוניים.

12.6 הכנסות שכירות

כאמור, נשוא חוות הדעת כולל 5 יחידות מסחריות בפסאג' מסחרי בקומת הקרקע בשטח של כ- 310 מ"ר, ושטחים נוספים בהיקף של כ- 2,800 מ"ר בקומה א'. להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2023:

| סעיף | סה"כ שנתי (₪) |
|-----------------------------------|------------------|
| הכנסות משטחי מסחר, מרפאות ומחסנים | 1,801,424 |
| הכנסות שכירות שטח המשמש לדואר | 1,318,072 |
| הכנסות אחרות | 352,521 |
| סה"כ | 3,472,016 |

הכנסות והוצאות חד פעמיות – כפי שנמסר לנו ע"י החברה, קיימת התחייבות של אחד השוכרים במתחם לתוספת דמי שכירות חודשיים של כ- 45 א' ₪ (נומילי) לתקופה של 60 חודשים החל מיום 1.1.2022 ועד לתום שנת 2026, זאת בגין השתתפות של החברה בעבודות ההתאמה של השוכר. עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- 73 אלפי ₪.

שטחים פנויים – כפי שנמסר לנו מהחברה, סה"כ קיימים כ- 280 מ"ר פנויים בקומה א' המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- 160 אלפי ₪.

13. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

חברות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפויה של המלחמה על הפעילות העסקית. ככל והלחימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוצאות החברות ברבעונים העוקבים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

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

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו-2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח 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, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

14. עקרונות השומה

בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינה היוון **תזרים המזומנים העתידי.**

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא), למעט עבור הדיירים במסלול דמי השכירות.
- הכנסה צפויה מדירות במסלול דמי שכירות.
- הכנסה צפויה מדירות ששווקו לתקופת ניסיון.
- הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- תזרים פעילות ניהול נורמטיבית המבוסס על תחזית החברה.
- מרכיב תזרים פעילות הניהול יחושב בשיעור היוון גבוה המשקלל את הסיכון ואי הוודאות בהנחות העבודה.
- הוצאות שכירות לבעל הזכויות הנוסף – קופטש.
- פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

חלקים נוספים בקומפלקס – השטחים הנוספים מושכרים בשכירות חופשית לגורמים שונים, ולפיכך יחושבו בגישת היוון ההכנסות.

יתרת זכויות הבניה – שווי יתרת זכויות הבניה יקבע בשילוב של גישת ההשוואה וגישת החילוץ של מרכיב הקרקע משטחים בנויים, בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תב"ע.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

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

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאות הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין מזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנה האחרונה נערכו שתי עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

-35-

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%¹¹**.

אוונגרד רזידנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

¹¹ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%-1%)

(7.75% להכנסה הפרמננטית.

דיוור להשכרה:

עפ"י דיווח של חב' צמח המרמן מיום 12.2.2023, החברה מכרה את זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיוור להשכרה" הכולל סה"כ 100 יח"ד, מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקח, ו- 750 מ"ר מסחר, אשר הוקם במסגרת זכיית החברה במכרז "דירה להשכיר" תמורת סך של 134.7 מ' ש. החברה ציינה בדיווח, כי נכון ליום 30.9.2022 שווי של הפרויקט בספרי החברה עומד ע"ס של כ- 132 מ' ש.

במסגרת הדו"ח הכספי למועד 30.6.2022 צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הונו בשיעור היוון של 5.5%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של 1%.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכיבים מסחריים:

| תאריך העסקה / פרסום | הנכס | סכום הרכישה (אלפי ₪) | שיעור התשואה |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|
| 07/2022 | רכישת 80% במרכז מסחרי שכונתי בחולון | 136,500 | 6.01% |
| 09/2022 | רכישת 50% במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה | 70,000 | 6.20% ⁽¹⁾ |
| 05/2023 | רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון | 58,000 | 6.67% |
| 08/2023 | רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז | 139,820 | 6.41% ⁽¹⁾ |
| 10/2023 | רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים" | 45,850 | 6.76% |

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

| תאריך העסקה / פרסום | הנכס | סכום הרכישה (אלפי ₪) | שיעור התשואה |
|---------------------|---|----------------------|----------------------|
| 01/2022 | מחצית מזכויות החכירה ממתחם מבני תעשייה, משרדים ואחסנה בקיסריה | 71,000 | 6.00% |
| 02/2022 | מלוא הזכויות ב"מגדלי שקל" בבני ברק | 177,000 | 7.35% ⁽¹⁾ |
| 05/2022 | קומות משרדים במגדל "פלטיניום" בת"א | 142,000 | 6.20% |
| 07/2022 | 6 קומות משרדים ומקומות חניה במגדלי הארבעה בת"א | 294,700 | 5.70% |
| 11/2022 | שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת החייל | 69,300 | 5.60% |
| 02/2023 | רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד | 30,000 | 5.67% |
| 08/2023 | רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל" | 154,000 | 6.50% ⁽²⁾ |
| 09/2023 | רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף | 176,000 | 5.88% ⁽³⁾ |
| 05/2023 | מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד | 131,500 | 6.92% |
| 01/2024 | מכירת מחצית מבינין משרדים בחיפה "מגדל הארמון" | 103,750 | 6.85% ⁽⁴⁾ |

הערות:

1. עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י משרדנו מס' שנים.
2. הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
3. הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
4. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בשנה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

| מקור הכנסה | שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון | שיעור ההיוון שנקבע |
|---|--|--|
| תזרימי המזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והוצאות פחת כלכלי | שיעור ההיוון שנקבע הינו בקצה העליון של טווח התשואות המפורטות לעיל, וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג הנכס הנדון. | 8.50% |
| פעילות ניהול נורמטיבית | תזרים פעילות הניהול שהובא בחשבון מחושב בשיעור היוון גבוה המשקלל את הסיכון ואי הוודאות בהנחות העבודה. | 10.0% |
| הכנסות מדיירים במסלול דמי שכירות | ההכנסה שהובאה בחשבון הינה ההכנסה השנתית עפ"י נתוני השנה האחרונה. | 7.00% |
| תשלום שכ"ד לקופטש | התחשיב מבוסס על ההוצאה החוזית מבלי להביא בחשבון את ההנחה שניתנה לאור התפוסה הנמוכה, כאשר קיימת עלייה חוזית לאורך השנים מעבר לשיעור עליית המדד, ולפיכך נקבע שיעור היוון נמוך להוצאה זו. | 7.00% |
| הכנסות משכירות מסחר, משרדים, מחסנים הכנסות אחרות (תקשורת) | בהתחשב ברמת הסיכון של כ"א ממרכיבי ההכנסה. טיב השוכרים, מרבית שטחי המסחר, המרפאה ושטח הדואר מושכרים בהסכמים לטווח זמן ארוך מאוד. | 6.00% להכנסות ממסחר ומרפאה, 5.5% להכנסות משטחים המושכרים לדואר, 10% להכנסות האחרות |

15. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן ושטחים נוספים בקומפלקס מסחרי, הממוקם בחלק המזרחי של שכונת "יד אליהו" בתל-אביב.
- ב. הנכס הנדון מורכב משני חלקים:
- חלק א' מהווה בית הדיור מוגן כולל 296 יח"ד לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם. בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים: מחסנים, אנטנות, גג חניה ויחידות מסחריות.
- חלק ב' מהווה שטחים נוספים בקומפלקס המסחרי הכוללים 5 יחידות מסחריות בפסאז' המסחרי ושטחים נוספים של כ- 2,800 מ"ר בקומה א' אשר מושכרים ברובם לדואר ישראל וקופת חולים "מאוחדת".
- ג. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות, ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.
- ד. נציין, כי קיימת יתרת זכויות בנייה של כ- 1,660 מ"ר לשימושים עיקריים, כמפורט לעיל.
- ה. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה. נציין, כי עפ"י מדיניות החברה, הדירות המתפנות שטרם שופצו עוברות שיפוץ יסודי.
- ו. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
- תשלום לקופטש – תחשיב השווי מביא בחשבון את ההוצאה החוזית מבלי להביא בחשבון את ההנחה שניתנה ע"י קופטש לנוכח התפוסה הנמוכה (כמפורט לעיל), וזאת לאור ההנחה ששיעור התפוסה צפוי לעלות.
- ז. הזכויות המשפטיות – אומדן השווי בחוות דעת זו מתייחס לזכויות הבעלות של חברת יצלף מפעלי בניין בע"מ בנכס וחב' בית הזהב בע"מ. חברת "יצלף" הינה חברת בת בבעלות מלאה של חברת בית הזהב בע"מ.
- ח. חלקות 560 ו- 561 רשומות בבעלות פרטית. הבניין טרם נרשם בפנקס בתים משותפים, למעט חלק מהנכס הרשום כחלקות משנה (תתי חלקות) בחלקה 561 אשר הבניין בתחומה נרשם בפנקס בתים משותפים.
- ט. הזכויות המוערכות – זכויות החברה בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

16. נתוני השוואה

קרקעות לדיור מוגן:

- בתאריך 20.12.2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות בזכרון יעקב, בשטח קרקע של 11,879 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר עם קיבולת של 250 יח"ד. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 67,639,661 ₪. התכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בניה בהיקף של 14,500 מ"ר עיקרי לדיור מוגן ובנוסף 2,000 מ"ר עיקרי לשימושי מסחר. ניתוח העסקה בנטרול מרכיבי המסחר, מצביע על שווי בגבולות כ- **3,400 ₪** למ"ר מבונה לדיור מוגן כולל פיתוח.
- עפ"י דיווח של חברת אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ מיום 13.11.2022, התקשרה חברת בת של אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה, בשטח קרקע של 2,012 מ"ר, הידועים כחלק מחלקה 12 בגוש 9043, לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים, זאת בתמורה לסך של 60 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

התכנית שחלה מתירה זכויות בניה בהיקף של 25,344 מ"ר עיקרי לדיור מוגן ומסחר נלווה.

נציין, כי חברת הבת של אזורים הודיעה לשותף על הצעה שקיבלה מצד שלישי להתקשר בהסכם למכירת זכויותיה במקרקעי הדיור המוגן ("הצעת הרכישה"). ביום 13.9.2022 הודיע השותף לחברת הבת על הפעלת מנגנון זכות הסירוב המוקנית לו על פי הסכם העסקה המשותפת בין הצדדים, ועל כוונתו לרכוש את זכויותיה של חברת הבת במקרקעי הדיור המוגן בתנאים זהים להצעת הרכישה.

מניתוח העסקה, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של כ- **4,700 ₪** למ"ר.

- בתאריך 20.9.2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות בקרקע במודיעין, בשטח קרקע של 8,758 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר ותעסוקה עם קיבולת של 300 יח"ד. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 117,025,374 ₪. התכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בניה בהיקף של 21,000 מ"ר עיקרי לדיור מוגן ובנוסף 1,000 מ"ר עיקרי לשימושי מסחר. ניתוח העסקה בנטרול מרכיבי המסחר, מצביע על שווי בגבולות כ- **5,100 ₪** למ"ר מבונה לדיור מוגן כולל פיתוח.

במכרז השתתפו 4 מציעים נוספים, כאשר ההצעה השנייה בגבוהה נמוכה בכ- 60% מההצעה הזוכה של החברה.

- בתאריך 3.8.2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות בשכונת 1ד ברמת בית שמש, עפ"י תכנית 102-0074732, בשטח קרקע של 6,854 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר עבור קיבולת של 200 יח"ד. הזוכה: בגיד אחזקות, נפתלי שטיצר אחזקות ועוד.

סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 50,574,477 ₪ (כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 30 מיליון ₪). התכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בניה בהיקף של 16,350 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן, 300 מ"ר לשימושים עיקריים למסחר ו- 1,950 מ"ר לשטחי שירותים עיליים (שיעור העמסה המשתקף [עיקרי-ברוטו] עומד על כ- 12% בלבד).

-40-

מניתוח העסקה, תוך נטרול שווי שטחי המסחר ומגבלת הזכויות, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוויוולנטי לדיור מוגן בסך של כ- **3,500 ₪** למ"ר מבונה כולל פיתוח.

- בתאריך 18.5.2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות בפסגת זאב שבירושלים, עפ"י תכנית 101-0317149, בשטח קרקע של 6,919 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן עבור קיבולת של 250 יח"ד. הזוכה: מגורים מקבוצת בית ירושלים בע"מ.

סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 101,266,128 ₪ (כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 8.4 מיליון ₪). התכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בניה בהיקף של 19,000 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן.

מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן בסך של כ- **5,300 ₪** למ"ר מבונה כולל פיתוח.

- בתאריך 19.1.2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות בפארק לכיש שבאשדוד, עפ"י תכנית תמ"ל/1062, בשטח קרקע של 4,191 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר עבור קיבולת של 240 יח"ד. הזוכה: יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ.

סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 76,979,056 ₪ (כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 21 מיליון ₪). התכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בניה בהיקף של 18,500 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן, 425 מ"ר לשימושים עיקריים למסחר ו- 3,000 מ"ר שטחי שירות עיליים (שיעור העמסה המשתקף [עיקרי-ברוטו] עומד על כ- 16% בלבד).

מניתוח העסקה, תוך נטרול שווי שטחי המסחר ומגבלת הזכויות, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוויוולנטי לדיור מוגן בסך של כ- **4,600 ₪** למ"ר מבונה כולל פיתוח.

- בתאריך 21.10.2021 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות בשכונת פארק איילון שבאור יהודה, הממוקמת בסמוך לצומת מסובים, עפ"י תכנית תא/456/2018, בשטח קרקע של 10,553 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר עבור קיבולת של 500 יח"ד. הזוכה: מגדלי הים התיכון בע"מ.

סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 170,000,000 ₪ (כולל הוצאות פיתוח בסך של 29 מיליון ₪). התכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בניה בהיקף של 39,046 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן ובנוסף 1,583 מ"ר לשימושים עיקריים למסחר.

מניתוח העסקה, תוך נטרול שווי שטחי המסחר, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן בסך של כ- **4,000 ₪** למ"ר מבונה כולל פיתוח.

נציין, כי מדובר במכרז חוזר, כאשר במכרז הראשון זכתה חברת מגדלי הים התיכון בתאריך 31.12.2019 עם סכום הצעה גבוה יותר של 209,000,000 ₪ (כולל הוצאות פיתוח שהינם ללא שינוי ביחס למכרז החדש). במהלך שנת 2020 רשות מקרקעי ישראל החליטה שלא להיעתר לבקשת חב' מגדלי הים התיכון לקבלת אורכה משמעותית לצורך תשלום יתרת התמורה בעסקה בשל משבר הקורונה וכן החליטה על ביטול זכייתה של החברה

מסחר:

- במבנה ברח' ריב"ל מושכר שטח מסחר בדמי שכירות של כ- **153 ₪** למ"ר לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במבנה ברח' יד חרוצים מושכר שטח מסחר בדמי שכירות של כ- **105 ₪** למ"ר לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד קובע 30.9.2022 - בפרויקט "בית אנגל", הממוקם ברחוב יגאל אלון 88 בת"א, שטחי המסחר מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **105 ₪** למ"ר/חודש [מקור: דו"ח כספי].
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד קובע 31.12.2022 - בפרויקט "אדגר ביזנס סנטר", הממוקם ברחוב השלושה 2 בת"א, שטחי המסחר מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **116 ₪** למ"ר/חודש [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

משרדים:

- במבנה ברח' ריב"ל מושכרים שטחי משרדים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **64 ₪** למ"ר לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במבנה ברח' יד חרוצים מושכרים שטחי משרדים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **52 ₪** למ"ר לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד קובע 30.9.2022 - בפרויקט "בית אנגל", הממוקם ברחוב יגאל אלון 88 בת"א, שטחי המשרדים מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **78 ₪** למ"ר/חודש [מקור: דו"ח כספי].

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

| | |
|--------------|---|
| 296 | כמות יח"ד במלאי |
| 171 | כמות תפוסות |
| 125 | יתרה לא משווקת לדיור מוגן |
| 81 | מתוכנן מס' יח"ד מושכרות - נופשונים |
| 44 | יתרה לא משווקת בפועל |
| 4 | כמות דירות שטרם התקבלה הכנסה בגין ("דירות בניסיון") |
| 85.1% | שיעור תפוסה בפועל (בפועל - כולל נופשונים) |
| ₪ 25,047,444 | יתרת פקדונות בפועל |
| ₪ 5,329,453 | חילוטים צפויים עד שנה מייצגת |
| 70% | דירות במסלול שחיקה |
| 30% | דירות במסלול שכירות |
| ₪ 3,358,471 | הכנסות משכירות דירות |
| ₪ 1,801,424 | הכנסות משכירות שטחי מסחר, מרפאות ומחסנים |
| ₪ 1,318,072 | הכנסות משכירות שטח המושכר לדואר (כולל גג) |
| ₪ 352,521 | הכנסות משכירויות אחרות |
| ₪ 2,708,800 | הוצאות שכ"ד קופטש |
| ₪ 4,200,000 | עודף מפעילות ניהול נורמטיבית (במעגל) |

פרמטרים לתחשיב:

| | |
|--------|------------------------------------|
| 3.0% | שיעור שחיקה נטו לפני מע"מ |
| 15.00% | שיעור תחלופה שנתי |
| 4.25 | תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה |
| 8.50% | שיעור היוון לתזרים הפקדונות |
| 10% | שיעור היוון לתזרים התפעול |
| 7.00% | שיעור היוון להכנסות משכירות דירות |

אומדנים:

| | |
|---------------|--------------------------|
| ₪ 223,300,000 | דמי פקדון לכלל הדירות |
| ₪ 3,760,000 | דמי פקדון לדירות בניסיון |
| ₪ 90,260,000 | דמי פקדון למלאי הלא מכור |

ביאורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) דיירים אלו הינם בתקופת ניסיון בת 3 חודשים והם משלמים דמי אחזקה בלבד.
- 3) עפ"י ממוצע התפלגות החוזים בשנת 2023.
- 4) הכנסה שנתית מדיירים במסלול דמי שכירות.
- 5) ההוצאה חושבה עפ"י חוזה השכירות (כמפורט בסעיף 10.4 לעיל), וכולל הצמדה למועד הקובע.
- 6) תחזית של תוצאות פעילות הניהול ברמה הפרמננטית, כמפורט בסעיף 12.5 לעיל.
- 7) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה בחוזים שנחתמו בתקופה האחרונה במסלול פקדון, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות במסלול זה.
- 8) שיעור התחלופה השנתי מבוסס על ממוצע העזיבות בבית הנדון במהלך השנים האחרונות.
- 9) תקופה זו נקבעה על ידנו, בין היתר, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט.
- 10) שווי יחידות הדיור נקבע על ידנו בהתבסס על מחירון עדכני של החברה ובהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. הכנסה מהחלפה ראשונה:

| | |
|---------------------|---|
| 25,047,444 ₪ | יתרת פקדונות בפועל |
| 5,329,453 ₪ | שחיקה עד שנה מייצגת |
| 19,717,991 ₪ | יתרת הפיקדונות בפועל בניכוי השחיקה |
| 62,290,000 ₪ | סה"כ דמי פקדון לדירות המשוקות (למעט דירות בנסיון, מלאי ושכירות) |
| 19,717,991 ₪ | בניכוי יתרת פיקדונות בניכוי שחיקה |
| 42,572,009 ₪ | הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה |
| 4.25 | תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה |
| 8.50% | שיעור היוון |
| 30,098,701 ₪ | ערך נוכחי של תמורה נוספת מתחלופה ראשונה |

ב. צפי הכנסות מדירות בנסיון:

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| 4 | סה"כ דירות בנסיון |
| 3,760,000 ₪ | שווי דירות בנסיון |
| 98% | מקדם הפחתה להנבה |
| 3,684,092 ₪ | סה"כ הכנסה נוספת מדירות בנסיון |

ג. צפי הכנסות מדירות פנויות:

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| 125 | סה"כ דירות במלאי |
| 90,260,000 ₪ | שווי דירות במלאי |
| 0.72 | מקדם הפחתה לשיווק |
| 65,129,295 ₪ | סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי |

ד. דירות במסלול שכירות:

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| 3,358,471 ₪ | הכנסה שנתית משכירות דירות |
| 7.00% | שיעור היוון |
| 47,978,160 ₪ | סה"כ שווי בערכים נוכחיים |

ה. תוספת הכנסה מהחלפת דיירים בעתיד (ללא דירות בשכירות):

| | |
|---------------------|---|
| 184,599,696 ₪ | סה"כ דמי פקדון (לפי מחירון - ללא דירות בשכירות) |
| 15% | שיעור תחלופה שנתי |
| 27,689,954 ₪ | הכנסה שנתית ממוצעת בגין תחלופת דיירים |
| 80% | שיעור ההחזר |
| 22,151,964 ₪ | בניכוי החזר פיקדונות |
| 5,537,991 ₪ | עודף שנתי ממוצע מתחלופת דיירים |
| 8.50% | שיעור היוון |
| 65,152,834 ₪ | סה"כ השווי מתחלופת דיירים עתידית |
| 7.6 | תקופה להיוון ההכנסה מתחלופת דיירים בעתיד |
| 35,096,014 ₪ | ערך נוכחי מתחלופה עתידית של דיירים |

ו. הכנסות משכירות:

| סעיף | סה"כ שנתי | שיעור היוון | מקדם | שווי כומין |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|------|---------------------|
| הכנסות משטחי מסחר, מרפאות ומחסנים | 1,801,424 ₪ | 6.00% | 1.00 | 30,023,731 ₪ |
| הכנסות שכירות שטח המשמש לדואר | 1,318,072 ₪ | 5.50% | 1.00 | 23,964,945 ₪ |
| הכנסות אחרות | 352,521 ₪ | 10.00% | 1.00 | 3,525,205 ₪ |
| סה"כ מניב | 3,472,016 ₪ | 6.04% | | 57,513,881 ₪ |
| שטחים פנויים | 161,280 ₪ | 7.00% | 0.93 | 2,153,271 ₪ |
| סה"כ בתפוסה מלאה | 3,633,296 ₪ | 6.09% | | 59,667,152 ₪ |
| בתוספת הכנסות והוצאות חד פעמיות | | | | 1,550,615 ₪ |
| סה"כ | | | | 61,217,766 ₪ |

ז. פעילות ניהול והוצאות נוספות

| מרכיב | הכנסה/הוצאה שנתית | שיעור היוון | מקדם | סה"כ שווי |
|------------------------------|-------------------|-------------|------|----------------------|
| עודף מפעילות ניהול נורמטיבית | 4,200,000 ₪ | 10.00% | 0.85 | 35,864,633 ₪ |
| תשלום לקופטש | -2,708,800 ₪ | 7.00% | 1.00 | -38,697,143 ₪ |
| פחת כלכלי | -760,220 ₪ | 8.50% | 1.00 | -8,943,767 ₪ |
| סה"כ נטו | 730,980 ₪ | | | -11,776,276 ₪ |

ח. סיכום תחשיב:

| | | |
|---|------|----------------------|
| הכנסה מתחלופה ראשונה | (א) | 30,098,701 ₪ |
| הכנסה מדירות בניסיון | (ב) | 3,684,092 ₪ |
| הכנסה מדירות במלאי | (ג) | 65,129,295 ₪ |
| הכנסה מדירות במסלול שכירות | (ד) | 47,978,160 ₪ |
| הכנסה מתחלופה בעתיד (ללא דירות במסלול שכירות) | (ה) | 35,096,014 ₪ |
| הכנסות משכירויות (ללא הכנסה מדירות בשכירות) | (ו) | 61,217,766 ₪ |
| פעילות ניהול והוצאות נוספות | (ז) | -11,776,276 ₪ |
| אומדן השקעות בשיפוץ דירות | (*) | -2,730,000 ₪ |
| שווי יתרת זכויות הבניה | (**) | 2,900,000 ₪ |
| סיכום תחשיב שווי זכויות החברה (ללא יתרת פקדונות) | | 231,597,751 ₪ |
| בתוספת יתרת הפקדונות | | 25,047,444 ₪ |
| סה"כ שווי הנכס ובמעגל | | 256,645,196 ₪ |
| | | 256,600,000 ₪ |

(*) מחושב עבור 39 יחידות דיור לפי 70 אלפי ₪ ליח"ד.

(**) להלן תחשיב יתרת זכויות הבניה (מ"ר):

| קומה | שימוש | יתרת שטח עיקרי (מ"ר) | שווי מ"ר קרקע מבונה | סה"כ שווי חלק החברה | חלק החברה | חלק החברה |
|---------------|-----------|----------------------|---------------------|---------------------|-----------|--------------------|
| בניינים | משרדים | 752 | 1,500 ₪ | 1,127,775 ₪ | 80% | 902,220 ₪ |
| גג | דיור מוגן | 896 | 3,000 ₪ | 2,688,000 ₪ | 75% | 2,016,000 ₪ |
| סה"כ | | 1,648 | | 3,815,775 ₪ | | 2,918,220 ₪ |
| ובמעגל | | | | | | 2,900,000 ₪ |

ניתוחי רגישות

להלן בחינת ההשפעה של שינויים בשיעור היוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה ושיעור התחלופה – על שווי הנכס (ב- ₪):

| שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה | | | | | שיעור תחלופה שנתי | |
|---------------------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------------------|--|
| 8.00% | 8.25% | 8.50% | 8.75% | 9.00% | | |
| 259,900,000 | 257,500,000 | 255,200,000 | 253,000,000 | 250,900,000 | 13.0% | |
| 260,700,000 | 258,300,000 | 256,000,000 | 253,800,000 | 251,600,000 | 14.0% | |
| 261,400,000 | 259,000,000 | 256,600,000 | 254,400,000 | 252,300,000 | 15.0% | |
| 262,000,000 | 259,600,000 | 257,200,000 | 255,000,000 | 252,900,000 | 16.0% | |
| 262,600,000 | 260,100,000 | 257,800,000 | 255,500,000 | 253,400,000 | 17.0% | |

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון במצבו – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **256,600,000 ₪ (מאתיים חמישים ושישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).
- ג. לבקשתכם הערכנו את שווי החלקים שבבעלות חב' בית הזהב בע"מ הגלומים בהערכת השווי הנ"ל – בגבולות של 28,900,000 ₪.

19. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:
 - למועד 31.12.2020 – 223,900 א' ₪
 - למועד 30.06.2021 – 223,300 א' ₪
 - למועד 31.12.2021 – 226,100 א' ₪
 - למועד 30.06.2022 – 230,500 א' ₪
 - למועד 31.12.2022 – 241,000 א' ₪
- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. התייחסות לעסקאות מכר במקרקעין בה מצוי הנכס הנדון, שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד שלוש שנים, כמפורט בסעיף 10.7 לעיל - הסכם רכישה – שטח בנק לאומי.
- פרט לכך, וכפי שנמסר לנו על-ידכם, לא בוצעו עסקאות מכר נוספות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות שימוש בדירות.
- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2023 בסך של 241,000 אלפי ₪.

20. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 31.03.2024.